

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

"Teren intravilan în suprafață de 1500 mp"

Adresa imobilului:	Jud. Vrancea, Comuna Vulturii
Proprietar:	Comuna Vulturii – domeniu privat
Client:	Primăria Comunei Vulturii
Evaluator	Naltu Ionel

Data raportului	26.09.2023
Data evaluării	26.09.2023

Evaluator: Naltu Ionel

Legitimația ANEVAR: 14496

Data predării raportului: 26 septembrie 2023

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului Naltu Ionel.



Evaluator autorizat	
Nume	Naltu
Prenume	Ionel
Nr.legitimatie	14496
Imobil evaluat	
Nr.CF / localitate	Vulturu
Cadastral / topografic	Tarla 66, Parcela 462
Adresa	Jud. Vrancea, comuna Vulturu, sat Botârlău,
Proprietar conform CF	Comuna Vulturu
Client	Primaria Comunei Vulturu
Utilizator / Beneficiar	Primăria Comunei Vulturu

Scopul evaluării		Evaluarea a fost solicitată de către Primăria Comunei Vulturu, în scopul închirierii terenului
Data inspectiei		20.09.2023
Data predării raportului		26 septembrie 2023
Curs de schimb valutar (curs BNR – folosit in calculul evaluarii)		1 € = 4,9696 lei
Tipul Valorii – Valoarea de piață		
„In prezentul raport de evaluare s-a estimat valoarea chiriei de piata, asa cum este ea definita de Standardele de evaluare a bunurilor : ” Chiria de piata este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere,,.		
Reglementari: In conformitate cu Standardele ANEVAR 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)		
▪ SEV 100 – Cadrul general ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 – Documentare și conformare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare		

Identificare scriptica : conform CF	Teren intravilan, categoria de folosință –arabil – 1500 mp
Identificare factica : conform inspectie	Conf. cu identificarea și descrierea din CF
Dreptul de proprietate evaluat	Absolut (integral)
Amplasare in localitate :	Comuna Vulturu, sat Botârlău
Denumire sat	Botârlău
Vecinatati : (preponderent)	Drum , teren UAT Vulturu



Calitatea vecinatatilor :	NS;S;B;FB	bună
Piata cumparatorului :	Da/Nu	DA
Piata vanzatorului :	Da/Nu	NU
Utilizarea actuala :		Teren imprejmuit, neutilizat agricol
CMBU :	actuala/viitoare	Teren cu dezvoltare comerciala
Teren		
Intravilan / extravilan :	conform CF	teren intravilan
Categoria de folosinta :	conform CF	Arabil
Suprafata :	mp/ha	1500 mp
Utilitati la front stradal :		energie electrică,apa
Tipul drumului de acces la terenul evaluat :		Drum pietruit
Calitatea/starea drumului de acces :		Bună
Front stradal :	ml	~ 11,06 ml

Abordari în evaluare (folosite)		
Chiria anuala de piață propusă:		380 € echivalent a 1.880 lei Unitar 0,104 lei /mp/ luna
Restricții de utilizare, distribuire sau publicare	Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul solicitantului / destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță; Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului ; Sunt exceptate de la prevederile prezentate părțile care potrivit reglementărilor în vigoare (conf. legislației) au acces la informațiile din prezentul raport.	
Condiții limitative	Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului; Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nici o altă evaluare; în caz contrar nu este validă;	



Cuprins

1. Termenii de referință ai evaluării	5
1.1 Identificarea și competența evaluatorului	5
1.2 Descrierea raportului	6
1.3 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	6
1.4 Scopul evaluării	6
1.5 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	6
1.6 Tipul valorii	7
1.7 Data evaluării	7
1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	7
1.9 Natura și sursa informațiilor utilizate	7
1.10 Ipoteze – Ipoteze speciale	7
1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative	8
1.12 Reglementări / Conformitatea cu SEV	9
2. Prezentarea datelor	9
2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect	9
2.2 Descrierea Juridică	9
2.3 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)	10
2.4 Date despre zonă, comuna, vecinătăți și amplasare	10
2.5 Informații despre amplasament. Descriere fizică	11
2.6 Date privind impozitele și taxele	12
2.7 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	12
3. Analiza pieței	12
3.1 Considerente generale	12
3.2 Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect	13
3.3 Analiza cererii	14
3.4 Analiza ofertei	14
3.5 Echilibrul pieței	15
3.6 Analiza prețurilor	16
4. Cea mai bună utilizare	16
5. Evaluare	17
5.1 Abordarea prin piață	17
5.2 Abordarea prin venit	22
6. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	22
7. Anexe	23
7.1 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	23
7.2 Prezentarea evaluatorului	23
7.3 Fotografii/schite ale proprietății	24



RAPORT DE EVALUARE

1 Termenii de referință ai evaluării

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Prezenta evaluare este realizată de către NALTU IONEL, care semnează raportul în calitate de Membru titular ANEVAR, legitimația 14496 – valabilă 2023.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele – ipotezele speciale prezentate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificăm faptul că nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate într-o posibilă tranzacție.

În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nici o informație.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul/destinatarul sau a altor persoane care au interese legate de client/destinatar sau de proprietatea evaluată, și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări;

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul (Naltu Ionel), acesta respectând Codul Deontologic al profesiei de evaluator.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează raportul este Evaluator Autorizat – Membru Titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al profesiei și are competența necesară întocmirii acestui raport;

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

Naltu Ionel



1.2 Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR (SEV 2022), cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

1.3 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client	Primăria Comunei Vulturu
Adresa clientului	Loc.Vulturu, Jud. Vrancea
Destinatarul raportului	Primăria Comunei Vulturu
Utilizatorul raportului	Primăria Comunei Vulturu

1.4 Scopul evaluării

Evaluare pentru informare

1.5 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

"Teren intravilan" înscris în CF 59018 Vulturu	
Conform CF: Teren intravilan, destinație curți construcții/arabil, Tarlăua 66, Parcela 462	
Adresa proprietății:	Jud. Vrancea, Comuna Vulturu, sat Botârlău
Proprietar:	Comuna Vulturu
<i>Dreptul de proprietate evaluat</i>	
✓ Dreptul absolut de proprietate înscris în cartea funciară nr. 59018 Vulturu, ✓ Conform schiță cadastrală: Teren intravilan, destinație potențial comercială ✓ Teren: 1500 mp, teren intravilan, categoria de folosință arabil ✓ Inscrieri privitoare la proprietate: Primăria Vulturu ✓ Conform înscrierii privitoare la sarcini: nu sunt Evaluatorul a avut la dispoziție o copie schiță cadastrală, pusă la dispoziție de către solicitant, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform informațiilor primite de la beneficiar, proprietatea imobiliară <u>NU este grevată de sarcini</u>; ✓ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini; ✓ Evaluatoarei nu i s-a adus la cunoștință existența unui titlu definitiv și executoriu care să știrbească integritatea dreptului de proprietate (nu sunt sarcini asupra proprietății care să ducă la executare silită). ✓ Imobilul este liber;	

1.6 Tipul valorii

Conform scopului evaluării, s-a apelat la estimarea "valorii de piață" așa cum este definită în SEV 100 Cadrul general.

Chiria de piață:

„Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere¹”.

Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 4,9696 lei

1.7 Data evaluării

Data predării raportului: 26 septembrie 2023

Data inspecției: Inspecția a fost efectuată de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului d-nul Ioan Manolache la data de 20 septembrie 2023;

Data de referință a evaluării: 26 septembrie 2023

1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție: documentație pusă la dispoziție de către proprietar.

Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurată de către d-nul Ioan Manolache și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau nevizibile;

În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante.

1.9 Natura și sursa informațiilor utilizate

Sunt prezentate în anexă

1.10 Ipoteze – Ipoteze speciale

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze, inclusiv a celor care pot să apară în raport:



Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil;

Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii (dreptul absolut de proprietate);

Evaluatorul a examinat documentele privitoare la proprietate anexate și a identificat proprietatea împreună cu d-nul Ioan Manolache. Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;

Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate/cadastrale. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.

Alte ipoteze:

Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;

Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;

Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;

Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea terenului. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe teren sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Ipoteze speciale considerate în estimarea valorii de piață – nu au fost considerate.

1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative

Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului / destinatarului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară;

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;



Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului / destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;

Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestărilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;

Eventualele despăgubiri prevăzute la alin.(6) sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare.

1.12 Reglementări / Conformitatea cu SEV

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele ANEVAR 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Documentare și conformare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;

Prezentul raport de evaluare este realizat cu respectarea propriilor proceduri interne de calitate.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

2. Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect

Proprietatea evaluată "Teren intravilan" este situată în *Judetul Vrancea, Comuna Vulturu, sat Boțârlău, CF 59018*. Această adresă se află în zona periferică a localității, zona rezidențială a satului Boțârlău; accesul la imobil se face pe un drum pietruit, cu o bandă pe sens, proprietatea fiind situată pe partea dreaptă a străzii.

2.2 Descrierea Juridică

Descrierea imobilului, „ *Teren intravilan, destinație arabil* ; nr. cadastral 59018, T 66, P 462, Comuna Vulturu



Conform documentelor prezentate, dreptul de proprietate aparține Comunei Vulturu, iar conform înscrierii privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturilor reale de garanție și sarcini proprietatea NU este grevată de sarcini.

Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

2.3 Identificarea bunurilor evaluate (componenta nonimobiliară)

Prezenta evaluare nu include nicio componenta nonimobiliara

2.4 Date despre zonă, comună, vecinătăți și amplasare

Vulturu este o comună în județul Vrancea, la limita între regiunile istorice Moldova și Muntenia, România, formată din satele Boțârlău, Hângulești, Maluri, Vadu Roșca și Vulturu (reședința).

Comuna Vulturu ocupă o parte a extremității nord-estice din Câmpia Română, aflându-se în zona de sud-est a județului, la limita cu județul Galați, în zona de vărsare a râului Putna în Siret. Satele Vulturu și Boțârlău se găsesc pe malul drept al Putnei la distanța de 10 km. Satul Vadu Roșca se află pe malul drept al Siretului de o parte și de alta a Putnei Vechi sau Putna Seacă, cum este denumită de localnici. Față de formele de relief mai îndepărtate comuna se găsește pe o porțiune îngustă limitată spre nord-vest de curbura Carpaților, iar la sud-est de cotul pe care îl face Siretul spre Galați.

Prin comună trece șoseaua națională DN23, care leagă Focșaniul de Brăila. Din acest drum se ramifică la Vulturu șoseaua județeană DJ204D, care duce spre nord la Suraia și mai departe spre vest la Focșani. Tot din DN23, la Boțârlău se ramifică șoseaua DJ204G, care duce spre nord tot la Suraia și mai departe la Vânători.

Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este o zonă rezidențială.

Sintetizat analiza zonei se prezintă astfel:

Tipul locației	☐ Urban	☐ Suburban	☒ Rural
Distanța față de centrul localității	☐ Mare	☒ Medie	☐ Mică
Densitatea construcțiilor în zonă	☐ >75%	☒ 25% - 75%	☐ < 25%
Caracterul edilitar al zonei (preponderent)	☒ Mixt	☐ Industrial	☐ Comercial
Infrastructură	☐ Bună	☐ Medie	☒ Curs realizare

Accesul în zonă	☒ Auto	☐ Bus	☐ Tramvai	☐ Metrou
Vârsta construcțiilor în zonă	☒ < 50 ani	☐ ~ 50 ani	☐ > 50 ani	
Utilități edilitare	☒ En. Elect.	☒ Rețea apă	☐ Rețea gaz	☐ Reț. termoficare
Locuri de parcare	☐ Mare	☐ Mediu	☐ Mic	☒ Inexistent
Nivel de dezvoltare	☐ Încet	☒ Stabilizat	☐ Rapid	☐ Total dezvoltat

Economia zonei	☐ Scăzută	☐ În regres	☐ Stagnare	☒ În dezvoltare
Somaj	☐ În creștere	☐ Stagnare	☒ În scădere	

Concluzii generale	✓ În zonă sunt amplasate construcții cu destinație rezidențială ✓ Dotări și rețele edilitare insuficiente ✓ Nu s-au făcut măsurători privind poluarea, dar nu se cunosc agenți poluanți. ✓ Ambient civilizat.
--------------------	--

2.5 Informații despre amplasament. Descriere fizică "Teren intravilan"

Identificare	Tarlaua 66, Parcela 462					
Tipul	teren intravilan					
Utilități	energie electrică , apa					
Cota	☐	Indiviza	☒	exclusiva		
Proprietate	☐	De stat	☒	personala		
Front stradal	☐	Nu	☒	Da, ~ 11,06 ml		
Forma	☐	neregulata	☒	regulata		
Planeitate	☐	inclinat	☒	plan	☐	Partial inclinat
Amenajari	Ziduri de sprijin	☐	Da	☒	Nu	
	Canale de desecare	☐	Da	☒	Nu	
	Terasare pe portiuni	☐	Da	☒	Nu	
	Alte amenajari	☐	Da	☒	Nu	
Teren în surplus (considerat de evaluator)		☐	Da	☒	Nu	
Teren în exces (considerat de evaluator)		☐	Da	☒	Nu	

Terenul este schițat în localitate astfel:
Schita de pe ANCPI – internet



ROMANIA • ANEA •
 NATIONALA A EVALUATORILOR ALTORIZATI
 Evaluatori autorizati
 NALTUIONEL
 Legitimatie Nr. 14496
 Valabil 2023
 Specializarea: EPL ERM
 ROMANIA

2.6 Date privind impozitele și taxele

În conformitate cu Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal.
Calculul impozitului datorat datorită deținerii proprietății evaluate nu a fost considerat relevant în cadrul abordării în evaluare.

2.7 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Istoricul proprietății:

Ofertele sau cotațiile curente sunt prezentate în cap. analiza pieței specifice –analiza prețurilor.

3. Analiza pieței

3.1 Considerente generale

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

Analiza pieței este identificarea și studierea pieței pentru un anumit bun sau serviciu. Evaluatorii folosesc analiza pieței pentru a determina dacă este o confirmare a pieței pentru o proprietate existentă cu o anumită utilizare sau dacă este evident că va fi o confirmare a pieței pentru o utilizare propusă a unui amplasament într-un moment în viitor.

Analiza pieței constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți.

Pentru a evidenția confirmările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți, analistul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta competitivă de pe piața analizată - acum și în viitor. Aceasta relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața prezenta și condițiile ce ar caracteriza piața peste o perioadă de prognoza.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură în funcție de poziția sa competitivă pe piața sa. Cunoscând caracteristicile proprietății evaluate, evaluatorul va putea identifica proprietățile competitive (oferta) și va putea înțelege avantajele comparative pe care proprietatea le oferă potențialilor cumpărători (cererea). Împreună cu înțelegerea condițiilor economice, a efectului lor asupra pietelor imobiliare, evaluatorul va putea aprecia mai bine influențele externe ce afectează proprietatea.

Proprietatea imobiliară se încadrează în piața imobiliară, segmentul de piață a loturilor de teren pretabile pentru clădiri rezidențiale.

Cererea în zonă este scăzută, din cauza emigrării populației către orașe, la fel și oferta în zona dată este foarte mică.

Tendința actuală este de stagnare a prețurilor, având în vedere că este o zonă în care se simte acut lipsa forței de muncă cât și populația tot mai îmbătrânită, și lipsa investițiilor majore în zona dată. Proprietatea supusă evaluării prezintă o atractivitate scăzută pe piața imobiliară, iar potențialii cumpărători au elemente de comparație, factori ca : amenajările și accesibilitatea, accesul la stradă, mărimea amplasamentului, iar perioada de absorbție a proprietății se situează într-un interval de 12-24 luni, în condițiile unui marketing adecvat și o promovare medie spre ridicată a anunțului de vânzare.

În comuna Vulturu au fost identificate câteva parcele oferite spre vânzare, s-a identificat oferte din comunele învecinate, Rastoca, Suraia.

Oferta de terenuri cu deschidere la drum de acces, cu acces la utilitățile zonei variază între 4-8 eur/mp, negociat prețul poate fi până la 4-7 eur/mp.

La determinarea chiriei de piață, evaluatorul trebuie să ia în considerare următoarele:

a. în ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare, și

b. în ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață.

3.2 Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect

Localizare proprietate: *Jud. Vrancea, Comuna Vulturu, sat Botârlău.*

Proprietatea evaluată "Teren intravilan", subpiața specifică este cea a proprietăților de tip "teren intravilan" cu destinația arabil, cu potențiala utilizare comercială.

Analizând *vecinătățile, zona și localitatea*, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală, fiind delimitată de **zona mediană** a localității

Ca delimitare a pieței (arealul analizat) putem vorbi despre, **zona mediană**, precum și alte zone similare din punct de vedere economic și social din localitatea de amplasare (Comuna Vulturu).

3.3 Analiza cererii

Cererea reflectă în cea mai mare măsură nevoile, cerințele materiale în strânsă concordanță cu puterea de cumpărare, precum și preferințele consumatorilor. Factorii importanți analizați:

Populația din "aria" proprietății	☐ dezavantaj	☒ neinfluentabil	☐ avantaj
Venitul pe gospodărie	☒ < med. națională	☐ ~ med. națională	☐ > med. națională
Puterea de cumpărare ²	☒ < med. națională	☐ ~ med. națională	☐ > med. națională
Rata vânzărilor ³	☐ în scădere	☒ stagnare	☐ în creștere
Accesul în zonă	☐ dezavantaj	☒ neinfluentabil	☐ avantaj



Politici publice zonale	☐ dezavantaj	☐ neinfluentabil	☒ avantaj
Creșterea economică a zonei	☐ dezavantaj	☐ neinfluentabil	☒ avantaj

Concluzii generale



În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat *mediu* din partea potențialilor cumpărători;

- ✓ Potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat mediu;

² Procentajul din venitul gospodăriei disponibil cheltuit pentru diverse categorii de achiziții

³ Rata de raportare a vanzarilor din aria comerciala

3.4 Analiza ofertei

Oferta competitivă se referă la „producția” și disponibilitatea produsului imobiliar. Factorii importanți analizați:

Disponibilitatea proprie. similare	☐ Mare	☒ Medie	☐ Mică
Disponibilitatea terenului ocupat	☐ Mare	☒ Medie	☐ Mică
Tendința prețului	☐ scădere	☒ stagnare	☒ Creștere

Costuri de construire	☐ scădere	☐ stagnare	☒ Creștere
-----------------------	----------------------------------	-----------------------------------	--

Condiții si circumstanțe economice speciale:

a. Condițiile politice	☐ favorabile	☒ neinfluențabile	☐ dezavantajoase
b. Condițiile juridice	☐ favorabile	☒ neinfluențabile	☐ dezavantajoase
c. Condițiile econom. generale	☒ favorabile	☐ neinfluențabile	☐ dezavantajoase
d. Condițiile sociale	☐ favorabile	☒ neinfluențabile	☐ dezavantajoase

Impactul administrativ / reglementari locale	☒ Favorabil	☐ nefavorabil
--	---	--------------------------------------

Disponibilitatea de finanțare /creditare	☐ mică	☒ medie	☐ mare
--	-------------------------------	---	-------------------------------

Concluzii generale

- ✓ Există proprietăți similare în zona de amplasare a proprietății evaluate, nivelul fiind considerat "mediu";
- ✓ În aria de piață definită, există proprietățile similare calitativ cu cea evaluată, disponibilitatea fiind considerată medie;
- ✓ Proprietățile „disponibile” predominante (construcții) în aria de piață sunt atât vechi cât și noi;
- ✓ Tendința de utilizare probabilă în mod rezonabil spre utilizări alternative (față de utilizarea industrială / comercială): nu există.
- ✓ Oferta de terenuri în comuna Vulturu, județ Vrancea, nu este una generoasă, cu toate că terenuri libere de construcții, pretabile pentru edificare construcții rezidențiale și comerciale



au fost identificate. Ofertele identificate în mediul online au suprafețe cuprinse în intervalul 1000- 5150 mp, la prețurile de 4-8 eur/mp.

3.5 Echilibrul pieței

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se afla în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

NU	Piața activă: <i>Scaderea ofertei este însoțită de o cerere relativ excedentară și o stagnare a prețurilor</i>
NU	Piață în declin: Caracterizată de o ofertă în creștere, un decalaj corespunzător în cerere și o scădere a prețurilor
NU	Piață a cumpărătorului <i>O piață în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)</i>
DA	Piață a vânzătorului <i>O piață activă, în care vânzătorii de proprietăți similare disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.</i>

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

Nivelul cererii	☒ Scăzut	☐ „Echilibru relativ”	☐ Peste ofertă
Nivelul ofertei	☒ Scăzut	☐ „Echilibru relativ”	☐ Peste cerere
Val. de piață a prop. similare în zonă	☐ În creștere	☒ „Echilibru relativ”	☐ În scădere
Perioada de marketabilitate	☐ < 6 luni	☒ 6 -12 luni	☐ >12 luni
Lichiditate	☐ Mică	☒ Medie	☐ Mare
Interes la cumpărare	☐ Mare	☒ Mediu	☐ Mic
Interes la închiriere	☐ Mare	☐ Mediu	☒ Mic

Concluzii generale

- ✓ În zonă sunt amplasate construcții tip rezidențial sau comercial;
- ✓ Dotări și rețele edilitare suficiente/în curs de realizare;
- ✓ Ambient civilizat, liniștit, fără poluare cu noxe auto semnificative;
- ✓ Nu s-au făcut măsurători privind poluarea, dar nu se cunosc agenți poluanți în zona.

3.6 Analiza prețurilor

Proprietăți comparabile – Vanzari	Suprafata	Pret	Negociere
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-rastoaca-IDhnAqx.html	1000 mp	4.000 €	500 €
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1600mp-casa-veche-hangulesti-vrancea-IDhqx7i.html	1600 mp	12.000 €	800 €
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-suraia-strada-libertatii-IDwYGz.html	5150 mp	25.000 €	2.500 €

Concluzii generale

- ✓ Piață a cumpărătorului, din anul 2008 până în prezent;
- ✓ Trend descendent al valorii pe piața specifică începând cu anul 2008 cu o ușoară încetinire la sfârșitul anului 2013 și o stagnare sau chiar cu ușoară revigorare începând cu anul 2015;
- ✓ Număr redus de tranzacții.

4. Cea mai buna utilizare

Utilizare prezentă

☐

Rezidențial

☒

Comercial

Cea mai bună utilizare poate fi definită ca “ *utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată în mod adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare*”

Analiza CMBU pune accentul pe potențialele utilizări ale terenului “*considerat a fi liber*”.
Terenul este analizat în una din următoarele situații:

- ✓ cea mai bună utilizare a terenului liber;
- ✓ cea mai bună utilizare a terenului construit

Terenul evaluat este amplasat în *zona mediană* a localității, zonă cu utilități satisfăcătoare, accesul în curs realizare, zona este în dezvoltare.

Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, la data evaluării, terenul evaluat ar prezenta interes mediu pentru o dezvoltare comercială – și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa.

Cea mai bună utilizare pentru o proprietate construită o urmează (de regulă) pe cea a terenului liber; și astfel utilizările rezonabile, posibile fizic și permise legal ale proprietății evaluate sunt:

- ✓ proprietate pentru dezvoltarea activitatilor de comercializare/depozitare



Constatând faptul că piața actuală nu face diferențe semnificative între tipurile de utilizări non-rezidențiale ale proprietăților descrise anterior din aria de piață definită, atât chiriile cât și pierderile din neocupare precum și ratele de capitalizare fiind similare indiferent dacă spațiul este utilizat pentru depozitare, comerț en gross, servicii sau producție/industrie, oricare ar fi utilizarea particulară care s-ar da proprietății evaluate, acesta se află în cea mai bună utilizare (comercială/industrială).

Proprietatea evaluată este una rezidențială (teren cu destinație/posibilitate dezvoltare rezidențială) și va fi evaluată în contextul faptelor curente din piața sa, prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU aceasta:

➤ Este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă (se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări - destinații).

5. Abordarea prin piața

5.1 Abordarea prin piață

Evaluatorul a folosit ca metodă de estimarea a valorii terenului metoda comparației directe ducând la o opinie a valorii de piață a acestuia.

Valoarea de piață se bazează pe teoria economică convențională, care susține existența unui preț unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piață concurențială.

Conceptele anticipării și schimbării, care fundamentează principiile cererii și ofertei, substituției și echilibrului, precum și cel al condițiilor externe sunt esențiale în abordarea prin comparația directă.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Elemente de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare		intravilan Rastoaca	intravilan Vultur	intravilan Suraia
Data	prezent	oferta	oferta	oferta
Suprafata - mp	1500	1000	1600	5150
Pret vanzare/ofertare Total (euro)		4.000,00	12.000,00	25.000,00
Pret de vanzare/ofertare unitar (lei/mp)		4,00	7,50	4,85
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Negociere/interviu		0,2	0,375	2500
Marja negociere % din total		5%	5%	10%
Marja de negociere valorica		0,2	0,4	0,5



Pret de vanzare ajustat		3,80	7,13	4,37
Drepturi de proprietate transmise	Absolut (integral)	similar	similar	similar
Ajustarea (%) / total		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat (eur/mp)		3,80	7,13	4,37
Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara/medii	similar	similar	similar
Ajustarea (%) / total		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat (eur/mp)		3,80	7,13	4,37
Conditii de finantare	Numerar	similare	similare	similare
Ajustarea (%) / total		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat (eur/mp)		3,80	7,13	4,37
Conditii de vanzare	tranzactie nepartinitoare	similar	similar	similar
Ajustarea (%) / total		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat (eur/mp)		3,80	7,13	4,37
Conditii ale pietei (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustarea (%) / total		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat (eur/mp)		3,80	7,13	4,37
Localizare	Comuna Vulturii, sat Botârlau	Comuna Rastoaca	Comuna Vulturi, sat Hingulesti	Comuna Suraia
Ajustarea (%) / total		-5%	0%	-5%
Ajustare valorica		-0,2	0,0	-0,2
Pret ajustat (eur/mp)		3,61	7,13	4,15

Caracteristici fizice

a) Marime (dimensiune) si forma	1500	1000	1600	5150
Ajustarea (%) / total		0%	5%	5%
Ajustare valorica		0,0	0,4	0,2
b) Front stradal - deschidere la fatada	11,06	da, suficient dezvolt.	da, suficient dezvolt.	da, suficient dezvolt.
Ajustarea (%) / total		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
c) Acces	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit	drum comunal
Ajustarea (%) / total		0%	0%	-10%
Ajustare valorica		0,0	0,0	-0,4
d) Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustarea (%) / total		0%	0%	0%



Ajustare valorica		0	0	0
e) Eliberare teren (constructii demolabile)	nu este cazul	nu este cazul	da	nu este cazul
Ajustarea (%) / total		0%	-20%	0%
Ajustare valorica		0	-1,425	0
Pret ajustat (eur/mp)		3,6	6,1	3,9
Utilitati	energie, apa	fara utilitati	apa, energie	apa, canal, energie
Ajustarea (%) / total		30,0%	0,0%	0,0%
Ajustare valorica		1,1	0,0	0,0
Pret ajustat (eur/mp)		4,69	6,06	3,94
Utilizare	arabil/comerciala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustarea (%) / total		5%	5%	5%
Ajustare valorica		0,23	0,30	0,20
Pret ajustat (eur/mp)		4,93	6,36	4,14
Pret ajustat (eur/mp)		4,0	4,9	5,5
Ajustarea bruta	absolut	1,1	0,8	0,6
	procentual %	29,7%	10,8%	14,7%
Nr. ajustari		3	3	3

Suprafata - mp	1500
Opinie/euro - mp	6,3
Valoare estimata - euro	9.450
Valoare estimata - lei	46.967
Valoare LEI - rotunjita	47.000
Data evaluarii	26.09.2023

5.2 Abordarea prin venit

În abordarea prin venit sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului.

Datorită tipului proprietății și caracteristicilor acesteia, precum și calitatea /cantitatea datelor de piață relevante evaluatorul a considerat nerelevantă/neaplicabilă abordarea prin venit.

În aceste condiții valoarea obținută prin această metodă este:

Abordarea prin venit = neaplicabilă € echivalent a - neaplicabilă lei



6. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Determinarea redeventei – chiriei.

Conform prevederilor legale ,, Limita minima a pretului chiriei se stabileste dupa caz prin Hotararea Consiliului Local , astfel incat sa asigure recuperarea pretului de vanzare al terenului , in conditii de piata , la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente,,.

In conditiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a chiriei se va stabili astfel incat sa asigure numai recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului.

Valoare de piata a terenului = 47.000 lei

Valoarea redeventei (chiriei) anuale = 1.880 lei

In cadrul prezentului raport , datorita lipsei unor oferte similare privind inchirierea unor proprietati similare in zona analizata – comuna Vulturii si vecinatati , pentru estimarea chiriei de piata nu pot fi utilizate abordarile prezentate in capitolul 5.

Tinand cont de cele prezentate si caracteristicile terenului , estimam drept adecvata valoarea minima a chiriei de 0,104 lei/mp/luna pentru data de referinta 26.09.2023.

Ca urmare a analizei realizate prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acestora, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv calitatea informațiilor) precum și scopul evaluării, **în opinia evaluatorului chiria de piață anuală estimată a proprietății imobiliare descrise este:**

380 € echivalent a 1.880 lei

Valoarea nu conține TVA;

Evaluator
Ionel Nătu



7.1 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Informații primite de la client

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului;
- Proprietarul/solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, etc.);
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- Informații existente pe site-urile www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro, etc.;
- revistele de profil: Vand și Cumpar ;
- Date preluate din baza de date a Institutului Național de Statistică (<http://www.insse.ro/cms/>).
- Costuri de construcție - Cataloage "COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE

INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)" actualizate prin catalogul "INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)"

- Devize de lucrări construcții.

7.2 Prezentarea evaluatorului

Subsemnatul Naltu Ionel certific ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute.

De asemenea certific ca analizele și concluziile prezentate și susținute în acest raport sunt limitate numai de ipotezele și condițiile limitative specificate.

Declar pe proprie răspundere ca nu am nici un interes personal în scopul valorificării prezentului raport de evaluare.

Evaluatorul nu este acționar, asociat sau persoană implicată cu clientul.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord sau înțelegere care să-i confere acestuia un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

La data elaborării prezentului raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru titular ANEVAR, îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară să efectueze acest raport de evaluare.

Date de contact:

Telefon: 0724 266 364

Fax: 0237 230 195

e-mail: naltu_ionel@yahoo.com

Rapoartele de evaluare sunt realizate cu respectarea Standardelor ANEVAR și a Codului Deontologic al Profesiei de Evaluator adoptat de către ANEVAR.

