



R O M Â N I A
JUDEȚUL VASLUI - COMUNA IVEȘTI
CONSILIUL LOCAL

Cod poștal - 737320 - IVEȘTI - Telefon 0235/428697; Telefon/fax : 0235/428586
E-mail : primaria_ivesti@yahoo.com

HOTĂRÂREA Nr. 19

privind achiziționarea, prin cumpărare, a unui teren în suprafață de 500 m.p., situat în extravilanul satului Ivești, necesar pentru amplasarea stației de reglare-măsurare, componentă a obiectivului de investiții „**înființare distribuție gaze naturale în comuna Ivești, județul Vaslui**”

Având în vedere:

- expunerea de motive a primarului comunei Ivești cu privire la proiectul de hotărâre, rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local, raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Ivești;

- raportul de evaluare înregistrat sub nr. 1811/16.04.2018 întocmit de S.C. Evaluare Net SRL Vaslui;

In conformitate cu prevederile art. 863 lit."a" din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare și prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile poprietate publică, cu modificările și completările ulterioare,

In temeiul prevederilor art.36 alin.(2) lit.c), alin.5 lit.c) și art.45 alin.(3), art. 115, alin.(1), lit."b" și art. 123, alin.(1), din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Consiliul local al comunei Ivești, județul Vaslui,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă achiziționarea, prin cumpărare, a terenului în suprafață de 500 m.p, situat în extravilanul localității Ivești, înscris în cartea funciară nr. 70545/2013, număr cadastral 70545, situat în tarlăua nr. 34, parcela 639/12, având următoarele vecinătăți: Nord-Cristea Vasile, Sud-Ivan Neculai, Vest-Crăciun Marin și Vest – Drumul Național 11A, aflat în proprietatea domnului Dumitrache Ștefanache și a doamnei Dumitrache Adriana-Corina.

Art.2. Se aprobă raportul de evaluare înregistrat sub nr. 1811/16.04.2018 întocmit de S.C. Evaluare Net SRL Vaslui, respectiv de către domnul Poiană Narcis-Emil evaluator autorizat din cadrul Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Prețul de cumpărare a terenului menționat la art.1 se stabilește în sumă de 10.000 lei, iar cheltuielile pentru înscrierea terenului în cartea funciară și pentru achitarea taxelor notariale vor fi achitate de consiliul local.

Art.4. Terenul menționat la art. 1, identificat conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, se va înscrie în inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Ivești, județul Vaslui și va fi utilizat pentru amplasarea stației de reglare-măsurare, componentă a obiectivului de investiții „**înființare distribuție gaze naturale în comuna Ivești, județul Vaslui**”.

Art.5. Se delegă domnul primar Nistor Dumitrache pentru semnarea Contractului de vânzare-cumpărare la Notariatul Public.

Art.6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se desemnează Primarul comunei Ivești, prin compartimentul de specialitate.

Art.7. Secretarul comunei Ivești va publica prezenta hotărâre pe site-ul www.comunaivesti.ro și o va comunica domnului primar al comunei Ivești și Instituției Prefectului-județul Vaslui.

IVEȘTI, 26 aprilie 2018



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL COMUNEI IVEȘTI
BEJAN MIRCEA



ANEXA NR. 1 LA
HCL NR. 19/26.04.2018



EVALUARE.NET



SC EVALUARE NET SRL Vaslui

CUI: 27934589 ORC: J37/17/2011

Sediu: Vaslui, str. Huşului, bl. 156, sc. C, ap. 3, Vaslui

TREZ: RO75 TREZ6 5650 69XX X005 035

ev.poiana@yahoo.com Tel 0758.455.204

Raport de evaluare a proprietatii imobiliare

TEREN 500 mp

PENTRU STABILIREA PRETULUI IN VEDEREA INFORMARII SOLICITANTULUI



AMPLASARE: sat. Ivesti, comuna Ivesti, comuna Ivesti, judetul Vaslui

Solicitant: U.A.T. Ivesti, judetul Vaslui

Proprietar(i): DUMITRACHE STEFANACHE SI ADRIANA CORINA

Utilizator desemnat: U.A.T. Ivesti, judetul Vaslui

Valoarea de piata: 10.400 lei respectiv 2.228 euro, fara T.V.A.

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si al utilizatorului

04 aprilie 2018



SINTEZA EVALUARII

04 aprilie 2018

Utilizator desemnat		UAT IVESTI, JUDETUL VASLUI
Solicitant		UAT IVESTI, JUDETUL VASLUI
Proprietar(i)		DUMITRACHE STEFANACHE SI ADRIANA CORINA
Proprietate		existenta
Tipul proprietatii (rezidential, comercial, industrial, etc)		TEREN EXTRAVILAN in suprafata de 500 mp
Adresa proprietatii		Sat. Ivesti, comuna Ivesti, judetul Vaslui
Inspectia proprietatii		Proprietatea a fost inspectata de catre evaluator autorizat jrs. Poiană Narcis, in data de 04 aprilie 2018.
Numar cadastral		Nr cadastral 70545, C.F. 70545/2013 – extravilan Ivesti, comuna Ivesti, Tarla 34, parcela 639/12, punctul Gardul vechi, judetul Vaslui
Numar Carte Funciara		Nr cadastral 70545, C.F. 70545/2013 – extravilan Ivesti, comuna Ivesti, Tarla 34, parcela 639/12, punctul Gardul vechi, judetul Vaslui
Lista actelor de proprietate Pentru constructii noi sa existe: Certificat de urbanism, Autorizatie de construire; Proces verbal la terminarea lucrarilor		<ul style="list-style-type: none"> • Contract de vanzare cumparare nr. 403/19.12.2013 • Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil • Extras de carte funciara / Incheiere de intabulare nr. 42180/20.12.2013
Situatia/utilizarea actuala a imobilului		Imobilul este: teren extravilan cu destinatie - vii Categorica de folosinta: - vii La data inspectiei s-a constatat ca terenul evaluat este amplasat intr-o zona buna, pretabil pentru constructii, acesta fiind situat la DN 11
Cea mai buna utilizare		TEREN cu DESTINATIE - TEREN CURTI, CONSTRUCTII
Regim urbanistic		- POT MAXIM - nu se cunoaste - CUT MAXIM - nu se cunoaste
Suprafete (mp)	Teren	St: 500mp in acte, real masurat 500 m.p.
Observatie		Suprafata luata in calcul este preluata din planul de amplasament Terenul este liber.
Descrierea zonei si a amplasamentului <i>Se vor urmari eventuale mentiuni referitoare la posibile contaminari existente in zona. De ex. amplasarea in vecinatatea gropilor de gunoi, a instalatiilor industriale poluante (betoniere, balastiere, etc.) sau in zone cu poluare recunoscuta si declarata in mod oficial.</i>		Proprietatea este amplasata in: extravilanul sat. Ivesti, comuna Ivesti, judetul Vaslui, la intrarea in comuna Ivesti, pe partea stanga, in vecinatatea apropiata DN 11 care reprezinta si deschiderea la strada. Zona de referinta: Zona rurala, cu utilitati Amplasare favorabila. Dotari si retele edilitare incomplete. Poluare fonica si de mediu in limite normale. Zona necontaminata. Ambient civilizat.
Descriere teren:		Deschidere la strada Deschiderea nr 1: 13,7 ml



Accesul catre proprietate: Sa existe specificatii clare cu privire la accesul pe proprietate; Eventualele date referitoare la limitari ale dreptului de acces pe proprietate sau existenta drepturilor speciale acordate sa fie clar mentionate.	Tip drum de acces: drum public		Public DN 11A Privat (cota indiviza din drumul de acces) Servitute Nu are acces reglementat Altele
Utilitati edilitare existente pentru zona proprietatii evaluate / pe proprietatea evaluata Distanta fata de utilitati	Tip retele / instalatii		Distanța:
	Electrice	Da	Este in zona
	Incalzire	Nu	Este in zona - circa 800 ml
	Alimentare cu apa	Nu	Este in zona - circa 800 ml
	Alimentare cu gaze	Nu	Nu
Canalizare	Nu	Nu	
Abateri de la cartea funciara:	Nu sunt.		
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	DA NU		Costul acestora este de: LEI EUR
Observatii/mentiuni speciale referitoare la identificarea eventualelor situatii speciale ale drepturilor de proprietate, mentionate in documente- supraficie, uzufruct, clauze speciale: Nu sunt			
Abordari in evaluare -	1: Abordarea prin piata Abordarea prin comparatii de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, respectiv estimarea valorii se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat". Pentru realizarea abordarii s-a utilizat analiza comparatiilor directe. Informatiile privind ofertele comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat.		
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA (valoarea nu include TVA) valoarea teren 500mp	LEI	EUR	
	10.400	2.228	
• Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR - curs BNR)	4,6598		

EVALUATOR AUTORIZAT EPI
Jrs. Poiană Narcis



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI

1.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

Evaluatorul autorizat:

Subsemnatul Poiană Narcis declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile (EPI, EBM), conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu stampila nr. 11368 valabila pentru 2018.

Ca elaborator al raportului de evaluare, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor cu proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au legatura si interese cu clientul; tariful perceput pentru prezenta lucrare nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

Subsemnatul declar ca am competenta necesara intocmirii prezentului raport de evaluare si imi asum responsabilitatea pentru cele prezentate in acest raport de evaluare, opinia mea fiind impartiala si obiectiva.

La acest raport nu am primit asistenta semnificativa din partea unei alte persoane.

In calitatea de furnizor al serviciilor de evaluare al bunurilor declaram ca avem dreptul sa prestam servicii de evaluare conform OG 24/2011.

Declaram ca nu avem nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor cu proprietatea evaluate.

Rezultatele prezentului raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au legatura si interese cu clientul; tariful perceput pentru prezenta lucrare nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI
Jrs. POIANĂ NARCIS
LEGITIMATIE 11368 /2018



CERTIFICARE

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii.
2. Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele generale si speciale mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
3. Nu am interese in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am niciun interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
4. Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile si concluziile noastre au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele de Evaluare relevante.
6. Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent: evaluator autorizat, membru titular al ANEVAR, specializarea: evaluarea proprietatilor imobiliare, bunuri mobile.

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM

Jrs. Poiană Narcis



1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Solicitant: UAT IVESTI, JUD. VASLUI
Proprietar(i): DUMITRACHE STEFANACHE SI ADRIANA CORINA
Utilizator desemnat: UAT IVESTI, JUD VASLUI

1.3. SCOPUL EVALUARII

Evaluarea are ca scop **INFORMAREA SOLICITANTULUI**.
Evaluarea nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cele prezentate.

1.4. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUARII

PROPRIETATEA EVALUATA TEREN EXTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 500mp
Adresa proprietatii Sat. Ivesti, comuna Ivesti, judetul Vaslui
Titularul dreptului de proprietate DUMITRACHE STEFANACHE SI ADRIANA CORINA
Identificare cadastrala Nr cadastral 70545, C.F. 70545/2013 – extravilan Ivesti, comuna Ivesti, Tarla 34, parcela 639/12, punctul Gardul vechi, judetul Vaslui

1.5. TIPUL VALORII

Evaluarea executata conform prezentului raport, in concordanta cu cerintele beneficiarului, reprezinta o estimare a **valorii de piata** (cu particularitatile prezentate in continuare) a imobilului asa cum este aceasta definita in Standardulele de Evaluare a Bunurilor, editia 2017, SEV 100 - Cadru general.

Conform acestui standard:

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”

Metodologia de calcul a “valorii de piata” a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatilor si de recomandarile standardelor ANEVAR 2017.

Moneda in care se va raporta valoarea este leul romanesc si euro. Echivalentul valorii intre cele doua monede se va face la cursul de schimb afisat de BNR la data evaluarii: **04 aprilie 2018**.

Cursul de schimb valutar leu- euro considerat este de 4,6598.

1.6. DATA EVALUARII. DATA INSPECTIEI. DATA RAPORTULUI

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **04 aprilie 2018**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietatii a fost realizata de catre evaluator Poiană Narcis Emil in data de 04.04.2018. Inspectia s-a facut in prezenta proprietarului. Evaluatorul nu are nici un interes in proprietatea evaluata.

Data de referinta a evaluarii este 04 aprilie 2018.

Data raportului de evaluare este 04 aprilie 2018

1.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUARII

Documentarea făcuta pe durata acestei evaluari este adecvata scopului evaluarii solicitate și *tipului valorii* care se va raporta.

Au fost colectate, prin inspectii, interviuri, calcule si analize, informatii suficiente pentru fundamentarea adecvata a evaluarii.

Evaluările, inclusiv *verificarile evaluarilor*, sunt efectuate in conformitate cu principiile stabilite de SEV 100 *Cadrul general*, care sunt adecvate scopului desemnat al evaluarii cerute si ipotezelor stabilite prin termenii de referinta ai evaluarii.

Termenii de referinta ai evaluarii cuprind precizari privind orice limitari si/sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul evaluarii dupa cum urmeaza:

- Dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii imobiliare si a oricaror drepturi asociate relevante: *au fost studiate documentele puse la dispozitie de catre client, fara a se face verificari suplimentare asupra veridicitatii sau legalitatii datelor din cuprinsul acestora;*
- Amplasarea inspectiei interioare si exterioare a proprietatii si amplasamentului: *au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietatii subiect, incluzand amplasamentul si constructia edificata pe teren, vecinatatile situate la limitele proprietatii precum si corespondenta informatiilor cuprinse in documentele analizate si realitatea din teren;*
- Responsabilitatea pentru informatiile despre suprafata amplasamentului si despre orice suprafete ale constructiei revine clientului;
- Responsabilitatea pentru confirmarea specificatiilor si starii oricarei constructii este a clientului; evaluatorul a constatat doar situatia de fapt la data evaluarii, fara a realiza investigatii suplimentare;
- Documentarea necesara privind natura, specificatiile si adecvarea serviciilor de evaluare s-a facut de catre client impreuna cu evaluatorul;
- Orice informatii din cadrul raportului (daca acestea sunt prezentate) privind starea solului si a fundatiei provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- Identificarea riscurilor de mediu înconjurator, reale sau potientiale, s-a facut de catre evaluator pe baza interogarii clientului, responsabilitatea informatiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigatii suplimentare;
- Autorizatiile sau restrictiile legale referitoare la utilizarea proprietatii imobiliare si a oricaror constructii au fost preluate de catre evaluator din documentele puse la dispozitie de catre client si din sursele publice utilizate in documentarea evaluarii; nu au fost facute investigatii suplimentare pentru verificarea legalitatii si autenticitatii.

1.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

Natura si sursa informatiilor relevante pentru estimarea *valorii de piata* asa cum a fost ea definita mai sus precum si documentarea necesara pentru orice verificari necesare pe durata evaluarii sau ulterior acesteia se bazeaza pe informatiile prezentate mai jos.

Etapele parcurse pentru determinarea valorii au fost:

- Documentarea pe baza unei liste de informatii solicitate clientului
- Inspectia imobilului
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului
- Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport
- Deducerea si estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii
- Aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

Sursele de informatii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Documentele si schitele puse la dispozitie de catre client, respectiv:

- Contract de vanzare cumparare nr. 403/19.12.2013
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil
- Extras de carte funciara / Incheiere de intabulare nr. 42180/20.12.2013

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

- Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare - ANEVAR
- Coeficienti de actualizare IROVAL
- Cursul de referinta al monedei nationale
- Publicatii privind piata imobiliara

Evaluatorii nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

1.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

Principalele ipoteze si ipoteze speciale de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel;
- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
- Se presupune ca nu exista ipoteze ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii cladirii (partilor ascunse) care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea ipoteze sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am facut nici o investigatie si nici nu am inspectat acele parti ale imobilului care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu putem sa exprimam nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor si instalatiilor;
- Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;
- Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu proprietarul imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;
- S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta.

1.9.2 Ipoteze speciale

- Evaluatorul a examinat documentatia cadastrala prezentata si a identificat proprietatea; locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecte.
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport. In ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si proprietatea atestata de documentele de proprietate, dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica activului evaluat, luat ca intreg si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- **Nu s-a prezentat Certificat de Urbanism.**
 - **Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele puse la dispozitie de catre client la data emiterii raportului. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii.**

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele desemnate prin prezentul raport, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

1.11. DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost respectate urmatoarele standarde:

- *Standardele de Evaluare ANEVAR 2017* - compuse din editia editia 2017 a Standardelor Internationale de Evaluare (SEV 2017) – SEV 101 – Sfera misiunii de evaluare, SEV 102 - Implementare, SEV 103 – Raportarea evaluarii - la care se adauga Ghidurile de Evaluare (GE) si Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GEV), editia 2017, Glosarul IVS 2017 si Abordarea metodologica a unor definitii si termeni din IVS 2017 in interpretarea ANEVAR.

1.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

Forma prezentului raport de evaluare este cea specifica unui raport scris extins.

Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare. Prezentul raport contine 6 capitole, dupa cum urmeaza: *Cap.1 – Termenii de referinta ai evaluarii; Cap.2 – Prezentarea datelor; Cap.3 – Analiza pietei imobiliare; Cap.4 –Evaluarea imobilului; Cap.5 – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii; Cap.6 – Anexele raportului.*

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Obiectul evaluarii il constituie imobilul:

TEREN EXTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 500 mp

- Numar cadastral: 70545, C.F. 70545/2013 – extravilan Ivesti, comuna Ivesti, Tarla 34, parcela 639/12, punctul Gardul vechi, judetul Vaslui

Suprafata a fost preluata din planul de amplasament, contractul de vanzare cumparare, extras de carte funciara.

Identificarea juridica a fost facuta in baza urmatoarelor documente care atesta dreptul de proprietate asupra imobilului:

- Contract de vanzare cumparare nr. 403/19.12.2013
- Plan de amplasament si delimitare a bunului imobil
- Extras de carte funciara / Incheiere de intabulare nr. 42180/20.12.2013

In Anexa nr.5 sunt prezentate documentele de proprietate si planul de amplasament.

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu s-au identificat bunuri mobile de evaluat.

2.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Proprietatea este amplasata in extravilanul satului Ivesti, comuna Ivesti, judetul Vaslui, o zona terenuri ocupate preponderant de constructii rezidentiale si terenuri cultivate.

Zona de referinta: extravilanul comunei Ivesti, judetul Vaslui.

In zona se gasesc: terenuri libere, terenuri construite si terenuri cultivate.

Amplasare favorabila. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa.

Zona necontaminata. Ambient civilizat.

2.4. Informatii despre amplasament

Zona de amplasare: Intravilanul sat Ivesti, comuna Ivesti, judetul Vaslui

In zona se gasesc: terenuri libere, terenuri construite, terenuri agricole.

Artere importante de circulatie in apropiere: Strada principala: DN11A.

Calitatea retelelor de transport: sosea asfaltata in zona.

Caracterul edilitar al zonei:

In zona se afla:

- Retea de transport in comun – in apropiere
- Unitati comerciale – in apropiere
- Unitati de invatamant – camin cultural, scoala -in apropiere
- Unitati medicale –in apropiere
- Institutii de cult – Biserica ortodoxa – in apropiere
- Sedii de banci – nu sunt
- Institutii guvernamentale – nu sunt
- Muzee – nu sunt
- Parcuri –nu sunt
- Lacuri – in zona
- Cursuri de apa –in zona

Utilitati edilitare in zona:

- Retea de energie electrica: existenta in apropiere
- Retea de apa: existenta in apropiere la circa 800 ml
- Retea de termoficare: inexistentă

- Retea de gaze: inexistentă
- Retea de canalizare: inexistentă
- Retea de telefonie: existentă

2.5. Descrierea terenului

DATE GENERALE

- **TEREN IN SUPRAFATA DE 500 mp**
- Amplasare: extravilanul sat. Ivesti, comuna Ivesti, judetul Vaslui
- Deschiderea la strada: deschiderea nr. 1 : 13,7 ml ;
- Vecinatati: la Nord Cristea STEFANACHE si ADRIANA CORINA, la Sud Ivan Neculai, la Est DN 11A, si la Vest Craciun Marin
- Tip drum acces: DN 11A, accesul nu este restrictionat
- Regim juridic pentru drum: DN11A – drum national
- Regimul economic si tehnic al terenului, conform certificatelor de urbanism: nu s-a prezentat
- Identificare cadastrala: Numar cadastral: 70545, C.F. 70545/2013 – extravilan Ivesti, comuna Ivesti, Tarla 34, parcela 639/12, punctul Gardul vechi, judetul Vaslui – pentru suprafata de 500 m.p.
- La data inspectiei s-a constatat ca terenul este bun pentru a fi construit in diverse scopuri: social culturale, educationale, rezidentiale, etc. Terenul dispune de utilitati in zona si nu dispune de un acces aglomerat. Din aceste considerente, terenul poate fi construit la data evaluarii.

DIMENSIUNI: optime

FORMA: regulata in plan dreptunghi

INCLINARE: panta in limitele admise

UTILITATI: terenul dispune de utilitati in apropiere

- existente in zona: retea de curent electric si retea de telefonie.

RESTICTII: Nu se cunosc

IMPREJMUIRI: Nu

ACCESUL: nu este reglementat.

Anexa nr.2 sunt prezentate fotografiile proprietatii evaluate.

2.6. Date privind impozitele si taxele

Terenul este amplasat in: Extravilanul satului Ivesti, comuna Ivesti, judetul Vaslui.

Din punct de vedere edilitar: zona in stagnare

Din punct de vedere economic: zona cu economie in stagnare

Informatii despre taxele si impozitele locale: taxe si impozite locale la nivel mediu

2.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

Vanzarile anterioare s-au inregistrat la un nivel mediu, cu fluctuatii pozitive si negative.

3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Generalitati

Considerente generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale:

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
- c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru;
- e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturile de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung. Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pieti imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pieti mai mici, specializate, numite subpieti, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare.

In ceea ce priveste **terenurile**, s-a manifestat tendinta de stabilitate a preturilor. Comparativ cu perioada de inceput a crizei, scaderea la nivel national a fost de aproximativ 63%.

In graficul de mai jos este prezentata evolutia preturilor terenurilor in decursul ultimului an, la nivel national:

MOLDOVA + DOBROGEA	Terenuri - evoluții de prețuri	
	S2 2016 / S1 2016	S2 2016 / S2 2015
	6 luni	12 luni
Iași	7%	27%
Galați	10%	20%
Constanța	33%	42%
Bacău	-1%	19%
Suceava	-4%	-7%
Botoșani	4%	5%
Piatra Neamț	18%	6%
Vaslui	-2%	18%
Focșani	-12%	-12%
Tulcea	0%	14%
Medie zona	5%	13%
Medie poli	12%	27%
Medie orase mici	1%	4%

3.2. Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

Imobilul evaluat este amplasat in: Extravilanul satului Ivesti, comuna Ivesti, judetul Vaslui.

- Zona este terenuri libere, terenuri construite si terenuri cultivate
- Zona rurala cu utilitati specifice zonei
- Din punct de vedere edilitar: zona in stagnare
- Din punct de vedere economic: zona cu economie neactiva, in stagnare, somaj ridicat

O piata este un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile, intre cumparatori si vanzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Pentru a estima pretul cel mai probabil care ar fi platit pentru un activ, este fundamental intelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si al vanzatorilor de pe o anumita piata, la data evaluarii. Pentru a avea o influenta asupra pretului, cumparatorii si vanzatorii trebuie sa aiba acces la acea piata. Daca din context nu rezulta in mod clar altceva, referintele la piata din SEV vizeaza piata pe care se schimba in mod normal activul sau datoria supuse evaluarii, la *data evaluarii*.

Piata terenurilor, in aria de piata studiata, este reprezentata de terenuri cu destinatie - teren curti, constructii, categoria de folosinta - curti, constructii. Acestea se tranzactioneaza destul de usor, deoarece interesul cumparatorilor este crescut pentru astfel de terenuri cu suprafete medii. Orientarea cumparatorilor este spre aceste loturi cu suprafete medii, cu destinatie - teren curti, constructii, categoria de folosinta - curti, constructii, in ipoteza parcelarii si valorificarii ulterioare la preturi profitabile, sau in vederea deschiderii unei afaceri proprii, care necesita o suprafata mai mare de teren.

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate este formata din terenuri amplasate in zona proprietatii evaluate sau in zone invecinate cu zona proprietatii evaluate, respectiv pe teritoriul judetului Vaslui.

3.3. Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada

de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri cu destinatia de terenuri pentru constructii rezidentiale este in stagnare, atat pentru terenuri cu suprafete mari cat si pentru terenuri cu suprafete mai mici.

In ceea ce priveste terenurile pentru dezvoltare, numarul tranzactiilor s-a intensificat in a doua jumatate a anului anterior, mai ales in orasele mari si in zonele limitrofe acestora. Investitorii s-au orientat catre terenuri aflate in zone usor accesibile, pentru care vizibilitatea ridicata si accesibilitatea din punctul de vedere al transportului public si accesului auto au fost printre principalele criterii de selectie. De asemenea, a existat preponderent interes catre zone deja consacrate pe anumite tipuri de dezvoltari imobiliare si mai putin pe zone in curs de dezvoltare.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile catre vanzare la data evaluarii, sunt formate din terenuri intravilane cu suprafete cuprinse intre 500 m² si 2.500 m², care au preturi de oferta cuprinse intre 2 si 5 €/m².

Se identifica o diferenta legata de localizarea terenurilor si de deschiderile la strada publica, precum si de suprafata acestora, astfel pentru loturile mai mari preturile din ofertele de vanzare sunt mai mici, fiind mai greu de tranzactionat, iar pentru terenurile cu deschidere la strazi laterale preturile sunt mai mici, fata de cele cu deschidere la drum privat, acestea avand vizibilitate maxima.

In aria de piata a proprietatii evaluate oferta de terenuri cu destinatie - teren curti, constructii, categoria de folosinta - curti, constructii ramane apropiata ca volum de cea din anul anterior, iar livrarea de loturi de mari dimensiuni se adreseaza bugetelor mai mari sau mari, insa este vizibila o relativa stagnare, datorita, cum am mentionat anterior, evolutiei slabe a consumului si a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piata.

3.4. Analiza cererii

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specifice vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la data evaluarii si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al *valorii speciale* sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.

Cererea de terenuri in zona proprietatii evaluate este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Investitii imobiliare
- Edificare rezidentiala sau comercial/industriala

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:

- Dezvoltatorii imobiliari
- Agentii economici in dezvoltare
- Investitorii

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiate usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Piata din Romania, pana in acest moment, s-a confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu.

In ultimele trei luni s-a constatat o crestere a constructiilor rezidentiale, evidentiata de numarul mare al autorizatiilor de construire eliberate, dar si de multe proiecte rezidentiale, de mici si mari dimensiuni, care au fost reluate sau proiecte si dezvoltari noi cu scop rezidential sau social.

Cererea de terenuri vizeaza suprafete mici sau suprafete medii, cu indicatori urbanistici certi, amplasate in zone cu accesibilitate buna si proximitatea punctelor de interes. Cererea de terenuri s-a focalizat pe segmentul proprietatilor propice dezvoltarilor imobiliare de birouri, precum

si pe segmentul rezidential, in special ansambluri mici de apartamente. Cumparatorii speculeaza lichiditatea limitata si pune presiune puternica asupra pretului manifestand agresivitate in negocierile de vanzare. Totusi, aceasta atitudine a avut ca rezultat incheierea unor tranzactii, mai ales in cazul proprietatilor oferite la vanzare de catre banci, care doresc o vanzare rapida a proprietatilor executate.

Cererea va ramane la nivele comparabile cu cele din anul anterior, fiind focalizata pe loturi de teren propice dezvoltarilor rezidentiale si a celor de birouri. Activitatea de dezvoltare imobiliara din ultimii 2 ani a reusit sa acopere doar o mica parte din terenurile disponibile pentru acest tip de activitate. Dezvoltatorii deja au in portofolii loturi de teren propice dezvoltarilor imobiliare. Pentru acest segment al pietei imobiliare, cererea va continua sa fie creata, prin oferta directa catre potentiali cumparatori identificati si mai putin prin alte mijloace de promovare (publicitate, anunturi online etc).

O activitate medie se inregistreaza pe segmentul de terenuri cu destinatie - teren curti, constructii, categoria de folosinta - curti, constructii, unde cererea a cunoscut o usoara accentuare in ultima parte a anului anterior. In conditiile unei oferte atractive, atat din punctul de vedere al indicatorilor urbanistici, dar mai ales al pretului de tranzactionare, o serie de investitori in piata achizitioneaza in aceasta perioada mai multe terenuri, succesiv - pentru a-si asigura infrastructura de dezvoltare in perioada urmatoare. Aceasta activitate se inregistreaza si pe segmentul proprietatilor pretabile dezvoltarilor cu caracter social (azil de batrani, camine sociale, institutii de recuperare), majoritatea investitorilor / dezvoltatorilor solicitand terenuri cu suprafete cuprinse intre 1.000 - 3.000 mp

3.5. Inchirieri

In ceea ce priveste evolutia chiriilor, nu se constata diferente fata de anii trecuti, piata inchirierilor de terenuri fiind foarte slab reprezentata. In zona proprietatii evaluate nu s-au regasit oferte de inchiriere terenuri, cu destinatie - teren curti, constructii, categoria de folosinta - curti, constructii.

3.6. Echilibrul pietei. Previziuni

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotationi ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea a scazut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea evaluata, acesta se identifica cu terenuri cu destinatie - teren curti, constructii, categoria de folosinta - curti, constructii, amplasate pe teritoriul municipiului Barlad, judetul Vaslui.

Aceasta piata este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati cu destinatie similara cu proprietatea evaluata neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate imobilele eficiente ca pret si costuri, in conditii de localizare similare.

O evaluare are ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.

In zona proprietatii evaluate se constata ca preturile sunt mai mari, raportat la metrul patrat, pentru locuinte similare cu proprietatea evaluata, in zonele mai apropiate de centrul comunei, iar pe masura ce ne indepartam de centrul comunei piata imobiliara are o activitate din ce in ce mai scazuta si preturile terenurilor au preturi din ce in ce mai mici.

Previziuni

In urma analizei cererii si ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona ca pe piata specifica, respectiv cea a terenurilor cu destinatie - teren curti, constructii, categoria de folosinta - curti, constructii, balanta inclina in favoarea ofertei.

4. EVALUAREA TERENULUI

4.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului. CMBU este definita in Glosar SEV-2017 ca fiind:

"Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare."

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata. Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si au fost comparate utilizările alternative.

A rezultat ca utilizarea comerciala nu este fezabila financiar iar utilizarea industriala nu este permisa legal.

Deoarece nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca ar exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea proprietatii subiect, s-a concluzionat ca utilizarea curenta, respectiv de curti constructii, este cea mai buna, deoarece este cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca trei criterii:

1. **Permisa legal** – evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. Trebuie sa fie analizate reglementarile privind zonarea, restrictiile de constructie, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului.
2. **Posibila fizic** – dimensiunile si forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre (cutremure, inundatii). Se iau in considerare capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport retea de energie electrica, gaze, agent termic).
3. **Fezabila financiar** – utilizările care au indeplinit criteriile de permise legal si posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina daca ar produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului.

**Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:
- cea mai buna utilizare a terenului liber**

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face atunci cand ea nu mai adauga valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale.

In acest caz, consideram ca utilizarea comerciala este cea mai potrivita avand in vedere localizarea proprietatii.

- cea mai buna utilizare a terenului construit

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU a terenului construit identifica utilizarea proprietatii imobiliare care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit.

Utilizarea actuala, de teren pentru constructii, permisa legal, poate fi considerata ca fiind cea mai buna.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

- vanzare teren liber – este posibil
- utilizare rezidentiala / turistica – inadecvata
- utilizare comerciala – inadecvata
- utilizare industriala –adecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic:

- vanzare teren liber – Da
- utilizare rezidentiala / turistica – nu
- utilizare comerciala – nu
- utilizare industriala/administrative/social culturala –da

Practic, tinand cont de tipul si de amplasarea terenului, cea mai buna alternativa posibila pentru activul analizat este cea de **TEREN cu DESTINATIE - TEREN CURTI, CONSTRUCTII.**

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta utilizare:

- este permisibila legal
- este posibila fizic
- este fezabila financiar

Evaluatorul considera ca cea mai buna utilizare a imobilului este cea de teren **curti, constructii, categoria de folosinta – curti, constructii**; aceasta utilizare intruneste cele trei conditii/teste prevazute in definitia celei mai bune utilizarii si evaluatorul a constatat ca nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluarii.

4.2. Abordari in evaluare

Pentru a obtine valoarea definita de tipul valorii solicitat se pot utiliza cele trei abordari ale valorii unanim recunoscute si aplicate, care sunt fundamentate pe principiile economice ale pretului de echilibru, anticiparii beneficiilor sau substitutiei. Cele trei abordari ale valorii sunt: abordarea prin piata, abordarea prin venit si abordarea prin cost.

Abordarea prin piata se bazeaza pe analiza comparativa a proprietatii de evaluat cu proprietati similare care au fost vandute, luand in considerare elementele de comparatie.

Abordarea prin venit este masurata valoarea prezenta a beneficiilor viitoare ale drepturilor de proprietate ce deriva din cadrul proprietatii. Fluxurile de venituri ale unei proprietati si valoarea de revanzare dupa durata de previziune explicita vor fi convertite intr-o valoare prezenta.

Abordarea prin cost prezinta evaluarea constructiei aflata pe amplasament luand in considerare costurile unitare actuale de refacere a constructiei si dimensiunile (suprafata construita sau desfasurata, lungime s.a.) Fiecarui element constructiv analizat.

In cadrul prezentului raport de evaluare a fost utilizata abordarea prin piata, nefiind utilizata abordarea prin venit deoarece nu s-au identificat pe piata proprietati comparabile oferite la inchiriere, astfel ca, aceasta abordare poate duce la rezultate eronate privind valoarea de piata a

proprietatii evaluate. De asemenea, nu a fost utilizata abordarea prin cost deoarece aceasta nu este o abordare adecvata pentru estimarea valorii de piata a proprietatii evaluate.

4.3. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare. Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

In cadrul acestui raport, pentru estimarea valorii de piata, a fost aplicata una dintre **tehnicele cantitative**, respectiv **analiza pe perechi de date**. Informatiile privind vanzarile comparabile au fost corectate pentru a reflecta diferentele intre proprietatea subiect si proprietatile comparabile. Elementele de comparatie includ: dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non-imobiliare ale vanzarii.

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea, substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific iar metodele de evaluare recunoscute de standardele internationale de evaluare sunt: comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

- **metoda comparatiei directe** - este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica
- **analiza parcelarii si dezvoltarii** - se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.
- **metoda alocarii** - se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii (cand avem si constructii pe teren).
- **metoda extractiei de pe piata** - se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- **metoda reziduala** - identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata.
- **capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chirie)** - se poate aplica doar cand se cunosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de Evaluare 2017. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata **metoda comparatiei vanzarilor**.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Evaluarea a fost efectuata prin metoda comparatiilor directe care este cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii privind vanzari comparabile. Este o metoda globala care aplica informatiile culesse urmarind raportul cerere - oferta pe piata imobiliara, publicate in mass-media sau alte surse de informare si se bazeaza pe valorile unitare rezultate in urma tranzactiilor cu proprietati efectuate in zona. Metoda comparatiilor de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, adica estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

Analizand informatiile culesse din piata, pentru proprietati similare cu a obiectului evaluat, evaluatorul s-a oprit asupra a 5 comparabile selectate din ofertele existente la momentul analizei, care in opinia acestuia se apropie cel mai mult de subiectul analizat.

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile de tranzactionare ale unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati, intre elementele care

influentaza preturile de tranzactie. Caracteristicile, datele de comparatie si cele de ajustare sunt expuse in fisele de calcul tabelar.

S-au trecut in revista elementele de comparatie necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzactiilor recente. Avand in vedere practica de evaluare in domeniu se alege comparabila care a realizat cea mai mica ajustare bruta.

Evaluatorul a selectat proprietatile comparabile avand ca surse de informatii pentru imobilele de comparatie baza proprie de date, site-urile de specialitate, agentiile imobiliare colaboratoare si partial institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

Rationamentul pe baza caruia au fost selectate proprietatile comparabile a tinut cont de amplasarea proprietatii evaluate in zona, de amplasarea in cadrul localitatii, acces, panta, utilitati, deschidere, fiind alese comparabilele care au aceste caracteristici cat mai apropiate de cele ale proprietatii evaluate.

In Anexa nr.3 sunt prezentate ofertele comparabile.

In cazul evaluarii prezente au fost alese urmatoarele oferte comparabile, care au fost verificate de evaluator, sunt valabile la data evaluarii si informatiile prezentate in anunturi corespund cu cele comunicate telefonic:

Elemente de comparatie	Terenul de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
Suprafata	500.00	2,000.00	500.00	1,206.00	2,000.00	500.00
Pret oferit pe mp, Eur	—	5.00 €	4.50 €	5.20 €	4.50 €	5.00 €
Conditii de piata	—	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Sursa de informare	—	http://multecase.ro	http://multecase.ro	http://multecase.ro	http://olx.ro	http://olx.ro
Localizare	Sat. Ivesti, comuna Ivesti, judetul Vaslui	13 km de mun. Barlad	14 km de mun. Barlad	15 km de mun. Barlad	15 km de mun. Barlad	15 km de mun. Barlad
Amplasarea fata de soseaua principala	extravilan	Planul I	Planul I	Planul I	Planul I	Planul I
Vecinatati	Proprietate private agricole, DN 11A	proprietati rezidentiale	proprietati rezidentiale	proprietati rezidentiale	proprietati rezidentiale	proprietati rezidentiale
Acces la drum	DN/DJ	DC	DC	DC	DC	DC
Tipul/destinatia terenului	extravilan CC	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Topografia terenului	Panta usoara	Panta usoara	Nu prezinta panta	Nu prezinta panta	Panta usoara	Panta usoara
Forma terenului	Regulata in plan-dreptunghi	Regulata in plan-dreptunghi	Regulata in plan-dreptunghi	Regulata in plan-dreptunghi	Regulata in plan-dreptunghi	Regulata in plan-dreptunghi
Posibilitate de parcelare	NU	NU	NU	NU	DA	NU
Utilitati edilitare	curent electric, telefonie	DA	DA	similar	Da	similar
Regimul de inaltime maxim permis conform planului urbanistic	P+1E	P+1E	P+1E	P+1E	P+1E	P+1E

Determinarea valorii de piata a proprietatii prin metoda comparatiilor de piata

METODA COMPARATIILOR DIRECTE						
Elemente de comparatie	Terenul de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
Amplasare teren	Sat. Ivesti, comuna Ivesti, judetul Vaslui	13 km de mun. Barlad	14 km de mun. Barlad	15 km de mun. Barlad	15 km de mun. Barlad	15 km de mun. Barlad
Suprafata, mp	500.00	2.000.00	500.00	1.206.00	2.000.00	500.00
Pretul oferit/ tranzactionat (EUR/mp)		5.00	4.50	5.20	4.50	5.00
Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Conditii de finantare	la piata	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Conditii de vanzare		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (%)		-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%	-10.00%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-0.50	-0.45	-0.52	-0.45	-0.50
Pret corectat		4.50	4.05	4.68	4.05	4.50
Conditiiile pietii	aprilie 2018	ianuarie 2018	ianuarie 2018	decembrie 2017	ianuarie 2018	ianuarie 2018
Valoarea corectiei (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		4.50	4.05	4.68	4.05	4.50
Localizare	Ivesti, Ivesti, Vaslui	13 km de mun. Barlad	14 km de mun. Barlad	15 km de mun. Barlad	15 km de mun. Barlad	15 km de mun. Barlad
		10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.45	0.41	0.47	0.41	0.45
Pret corectat		4.95	4.46	5.15	4.46	4.95
Acces catre proprietate	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Valoarea corectiei (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		4.95	4.46	5.15	4.46	4.95
Tipul si destinatia terenului	extravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (eur/mp)		0.00	-0.45	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		4.95	4.01	5.15	4.46	4.95
Topografia terenului	Panta usoara	Panta usoara	Nu prezinta panta	Nu prezinta panta	Panta usoara	Panta usoara
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		4.95	4.01	5.15	4.46	4.95
Vecinatati	Proprietate private agricole	proprietati rezidentiale	proprietati rezidentiale	proprietati rezidentiale	proprietati rezidentiale	proprietati rezidentiale
Valoarea corectiei (%)		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-0.50	-0.40	-0.51	-0.45	-0.50
Pret corectat		4.46	3.61	4.63	4.01	4.46
Possibilitate de parcelare	NU	NU	NU	NU	DA	NU
Valoarea corectiei (%)		0.00%	0.00%	0.00%	5.00%	0.00%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00	0.20	0.00
Pret corectat		4.46	3.61	4.63	4.21	4.46
Utilitati edilitare	curent electric, telefonie	DA	Da	similar	DA	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		4.46	3.61	4.63	4.21	4.46
Total corectie neta, EUR		-0.55	-0.89	-0.57	-0.29	-0.55
Total corectie bruta, EUR		1.45	1.70	1.50	1.50	1.45
Valoarea de piata recomandata	Comparabila E deoarece este similara amplasamentului evaluat si are corectia totala bruta cea mai mica.					4.46 €
VALOAREA DE PIATA A TERENULUI IN SUPRAFATA DE 500 MP				EUR	2,228 €	
				LEI	10,379 lei	

DATA EVALUARII: 04.04.2018
CURS VALUTAR BNR:1EUR= 4.6598 lei

VALOAREA DE PIATA DETERMINATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA	10.400 Lei echivalent 2.228 EUR
VALOAREA NU CONTINE TVA	

5. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA ASUPRA VALORII.

In aplicarea abordarilor si metodelor pentru estimarea valorii de piata a dreptului de proprietate asupra proprietatii subiect, in scopul vanzarii, au fost utilizate date de intrare obtinute de pe piata. Astfel, pentru aplicarea **abordarii prin piata** s-au utilizat date de intrare obtinute de pe piata.

Pentru a selecta valoarea de piata cea mai adecvata, s-au analizat atat datele de intrare cat si situatiile identificate pe piata specifica. Rezultatele obtinute prin aplicarea **abordarii prin piata** s-au bazat pe date suficiente si relevante iar nivelul mediu de activitate al pietei specifice (NAP) a indicat un grad de incredere crescut al rezultatului.

Disponibilitatea datelor si situatiile de pe piata specifica prezentate in raport, au condus la faptul ca **abordarea prin PIATA - pentru estimarea valorii terenului** este cea mai **relevanta si adecvata** pentru estimarea valorii de piata a proprietatii subiect, raportat la scopul evaluarii - **INFORMAREA SOLICITANTULUI**.

Valorile obtinute prin aplicarea metodei comparatiei directe sunt:

V estimata teren = 10.400 LEI echivalent 2.228 EUR

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: metoda comparatiei de piata este cea mai adecvata pentru stabilirea valorii de piata a proprietatii evaluate, deoarece piata a oferit informatii suficiente

Precizia: prin piata se utilizeaza informatii din piata, verificate de evaluator

Cantitatea de informatii: pentru proprietatile din zona subiectelor au fost identificate suficiente date de piata.

CONCLUZIA FINALA:

VALOAREA DE PIATA

V estimata teren = 10.400 LEI echivalent 2.228 EUR

Mentii suplimentare ce stau la baza argumentarii:

Opinia a fost estimata, datorita scopului lucrarii, prin "comparatia vanzarilor", avand in vedere faptul ca piata a putut oferi informatii suficiente si pertinente.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente datei de 04 aprilie 2018;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul mediu valutar luat in considerare pentru calcule a fost de 4,6598 LEI = 1 EURO.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI

Jrs. Poiană Narcis

SC EVALUARE NET SRL

