

- R O M Â N I A -
CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea achiziționării imobilului-teren în suprafață de 6.819 mp situat în orașul Brezoi, satul Păscoaia, punctul "Podul cu Bucium", județul Vâlcea, pentru realizarea obiectivului de investiții „Construire sursă alternativă de alimentare cu apă pentru zona de captare Brădișor”

Consiliul Județean Vâlcea, întrunit în ședința ordinară din data de 28 aprilie 2023, la care participă un număr de 32 consilieri județeni din numărul total de 32 consilieri în funcție și Președintele Consiliului Județean Vâlcea;

Având în vedere Propunerea Președintelui Consiliului Județean Vâlcea, înregistrată sub nr. 6941 din 12 aprilie 2023;

Ținând cont de Referatul de aprobare al Președintelui Consiliului Județean Vâlcea, înregistrat sub nr. 6942 din 12 aprilie 2023;

Ținând cont de Raportul de evaluare nr.128 din 31 octombrie 2022, întocmit de către ing. Prundeanu Mihai-Adrian, evaluator autorizat, expert tehnic judiciar, membru titular ANEVAR, cu sediul în comuna Vlădești, str. Principală, nr.171, județul Vâlcea, precum și de adresa APAVIL S.A. nr.32429 din 22 noiembrie 2022, înregistrată la Consiliul Județean Vâlcea sub nr.21589 din 22 noiembrie 2022, prin care este comunicat studiul de fezabilitate, extrasul din studiul de fezabilitate (pag.14) și planul de încadrare în zonă;

Văzând Procesul-verbal de negociere înregistrat la Consiliul Județean Vâlcea cu nr.4972 din 16 martie 2023;

Luând în considerare Raportul de specialitate al Direcției Generale Administrație Locală, Direcției Generale Economice și Direcției Generale Tehnice, înregistrat sub nr.6945 din 12 aprilie 2023, precum și avizele comisiilor de specialitate;

În conformitate cu prevederile art.173 alin.(1) lit."f", art.190 alin.(4) și art.286 alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art.554 alin.(1), art.863, art.1650, art.1652 și art.1666 din Codul Civil al României, cu modificările și completările ulterioare, ale art.14 alin.(3) din Legea privind finanțele publice nr.273/2006 cu modificările și completările ulterioare, ale art.1, art.5, art.6 și art.29 alin.(1) lit."a" din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Consiliului Județean Vâlcea nr.7 din 27 ianuarie 2023, modificată și completată prin Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea nr.31 din 27

februarie 2023, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Consiliului Județean Vâlcea nr. 240 din 08 decembrie 2022, precum și ale Dispoziției Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.67 din 07 martie 2023;

În temeiul prevederilor art.196 alin.(1) lit."a" din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă achiziționarea de către Unitatea Administrativ-Teritorială Județul Vâlcea a imobilului-teren în suprafață de 6.819 mp, categoria de folosință "Pășune", situat în extravilanul Orașului Brezoi, Localitatea Păscoaia, punctul numit "*Podul cu Bucium*", cu număr cadastral 37826, având următoarele vecinătăți: La nord -Lot 1 (Număr cadastral 37825), la Est - număr cadastral 36056, La sud - Cezar Cotescu și la Vest – Pârâul Păscoaia, proprietatea domnului Deculescu Gabriel.

Art.2 (1) Se însușește și se aprobă Procesului-verbal de negociere nr.4972 din 16 martie 2023, elaborat de Comisia de negociere constituită prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.67 din 7 martie 2023, prevăzut în anexa I, care cuprinde oferta de preț înaintată de către domnul Deculescu Gabriel, reprezentat prin mandatar Rădulescu Sidonia, în sumă de 34.095 lei și Raportul de evaluare nr.128 din 31 octombrie 2022, întocmit de către ing. Prundeanu Mihai-Adrian, evaluator autorizat, expert tehnic judiciar, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, prevăzut în anexa II.

(2) Anexele I și II fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Se aprobă prețul de cumpărare al imobilului-teren menționat la art.1, în sumă de 34.095 lei fără TVA și efectuarea cheltuielilor aferente achiziționării acestuia.

(4) Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică, care cad în sarcina Unității Administrativ Teritoriale – Județul Vâlcea, în condițiile legii, în calitate de cumpărător, se suportă din bugetul local al Județului, în limitele sumelor aprobate cu această destinație.

(5) Prețul imobilului menționat la alin.(1) va fi plătit vânzătorului prin virament bancar, în lei, din bugetul local.

Art.3 Se aprobă încheierea contractului de vânzare – cumpărare, în formă autentică în fața Notarului Public între Unitatea Administrativ Teritorială – Județul Vâlcea și proprietarul menționat la art.1, având ca obiect imobilul-teren în suprafață de 6.819 mp înscris în Cartea Funciară nr.37826 Brezoi, în condițiile stabilite de prezentul act administrativ.

Art.4. Imobilul cumpărat în condițiile prezentei hotărâri se va înregistra ca bun aparținând domeniului public al Județului Vâlcea, la valoarea prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare, se va înscrie în cartea funciară a orașului Brezoi, iar inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Județului Vâlcea va fi actualizat în mod corespunzător.

Art.5. Predarea-preluarea imobilului achiziționat în condițiile prezentului act administrativ se face pe bază de protocol încheiat între Județul Vâlcea, prin Consiliul Județean Vâlcea și domnul Deculescu Gabriel.

Art.6 Se împuternicește Președintele Consiliului Județean Vâlcea, domnul Constantin Rădulescu, pentru și în numele Unității Administrative Teritoriale – Județul Vâlcea să realizeze toate demersurile necesare încheierii în formă autentică a contractului de vânzare – cumpărare, semnarea acestuia, precum și a oricăror alte modificări și completări la acesta.

Art.7 Secretarul General al Județului Vâlcea, prin Serviciul Cancelarie, va comunica prezenta hotărâre Direcției Generale Economice, Direcției Generale Administrație Locală, Direcției Generale Tehnice, precum și domnului Deculescu Gabriel, în vederea aducerii la îndeplinire a prevederilor ei și va asigura publicarea acesteia pe site-ul Consiliului Județean Vâlcea și în Monitorul Oficial al Județului Vâlcea.

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu respectarea prevederilor art.139 alin.(2), coroborate cu ale art.182 alin.(4) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de 33 voturi pentru, 0 voturi împotrivă și 0 abțineri.

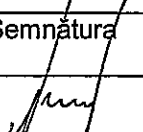
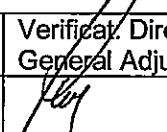

PREȘEDINTE,
Constanța RADULESCU


CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL

AL JUDEȚULUI,


Daniela CALIANU

Râmnicu Vâlcea,
Nr. 109 din 28 aprilie 2023

Prenume, nume	Funcția	Semnătura	Verificat. Director General Adjunct	Data
Întocmit:Emilian Neagu 1 ex.	Consilier juridic			28 aprilie 2023

Aneta nr.1 la Hotărârea Cons. Jud.
Vâlcea nr.109/28 aprilie 2023

CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA
Nr.4972 din 16 martie 2023

PROCES - VERBAL DE NEGOCIERE

Încheiat astăzi, 16 martie 2023, la sediul Consiliului Județean Vâlcea cu ocazia întâlnirii pentru stabilirea condițiilor și a negocierii prețului de tranzacționare al proprietății imobiliare "**Imobil-teren în suprafață de 6.819 mp situat în orașul Brezoi, satul Păscoaia, punctul Podul cu Bucium, județul Vâlcea**".

Între:

1) UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ JUDEȚUL VÂLCEA prin **CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA**, cu sediul în Râmnicu Vâlcea, str.General Praporgescu, nr.1/240595, județul Vâlcea, cod fiscal 2540929, reprezentant prin membrii Comisiei de negociere a prețului de cumpărare a imobilului-teren în suprafață de 6.819 mp situat în orașul Brezoi, satul Păscoaia, punctul *Podul cu Bucium*, județul Vâlcea", proprietatea domnului Deculescu Gabriel, constituită prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr. 67 din 07 martie 2023, formată din următoarele persoane:

- | | | |
|----------------------------|---|--------------|
| 1. Liviu Constantinescu | - Șef serviciu
Direcția Generală Tehnică | - Președinte |
| 2. Alexandru Ghiță | - Consilier
Direcția Generală Tehnică | - Membru |
| 3. Nicolae Radu | - Consilier
Director Generală Tehnică | - Membru |
| 4. Emilian-Laurențiu Neagu | - Consilier juridic
Direcția Generală Administrație Locală | - Membru |
| 5. Mihai Gruțoiu | - Consilier
Direcția Generală Economică | - Membru |

2) DECULESCU GABRIEL, cu domiciliul în municipiul București, strada Cavafii Vechi nr.5, etaj 1, ap.8, sector 3, CNP 1680316423015, în calitate de, proprietar al imobilului imobilului-teren în suprafață de 6.819 mp situat în orașul Brezoi, satul Păscoaia, punctul *Podul cu Bucium*, județul Vâlcea, identificat prin nr.cadastral 37826, înscris în cartea funciară nr.37826 Brezoi, reprezentat prin împuternicita

Rădulescu Sidonia, conform procurii speciale autentificată prin încheierea de autentificare nr.1346 din 22 octombrie 2022 a BNP Constantinescu Ana Loredana din orașul Brezoi, județul Vâlcea.

Având în vedere:

- Intenția de valorificare a demersurilor realizate până în prezent de către Consiliul Județean Vâlcea pentru achiziționarea proprietății imobiliare “Imobil-teren în suprafață de 6.819 mp situat în orașul Brezoi, satul Păscoaia, punctul *Podul cu Bucium*, județul Vâlcea”;
- Hotărârea Consiliului Județean Vâlcea nr.31 din 27 februarie 2023 prin care au fost aprobate fonduri pentru achiziționarea acestui imobil-teren;
- Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.67 din 07 martie 2023;
- Raportul de evaluare nr.128 din 31 octombrie 2022, întocmit de evaluatorul autorizat Prundeanu Mihai-Adrian;

Părțile au stabilit următoarele:

Președintele comisiei de negociere, domnul Liviu Constantinescu, Șef serviciu – Direcția Generală Tehnică deschide ședința, prezentând pe scurt scopul acesteia, demersurile realizate până în prezent pentru asigurarea finanțării achiziționării acestui imobil, modul de organizare al procedurii de negociere și membrii comisiei, înmânând reprezentantului domnului Deculescu Gabriel un exemplar din Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Vâlcea nr.67 din 25 august 2021.

În continuare, președintele comisiei de negociere face vorbire despre intenția Consiliului Județean Vâlcea de achiziționare a acestui imobil-teren, aflat în prezent în proprietatea domnului Deculescu Gabriel.

De asemenea, domnul Liviu Constantinescu a precizat că, având în vedere că stabilirea valorii terenului se poate realiza de către o persoană autorizată, a fost elaborat de către evaluatorul autorizat Prundeanu Mihai-Adrian Raportul de evaluare nr.128 din 31 octombrie 2022, cu privire la stabilirea valorii de piață a imobilului “TEREN în suprafață de 6.819 mp situat în orașul Brezoi, satul Păscoaia, punctul *Podul cu Bucium*, județul Vâlcea”.

Valoarea de piață a proprietății imobiliare rezultată în urma evaluării a fost de 5,80 lei/mp, la care se adaugă TVA. Ținând cont de faptul că asupra terenului sunt necesare efectuarea unor lucrări de amenajare, suma oferită de Unitatea Administrativ-Teritorială Județul Vâlcea pentru cumpărare este de 5 lei/mp, la care se adaugă TVA.

Membrii comisiei au ținut de asemenea să precizeze reprezentantului domnului Deculescu Gabriel că instituția pe care o reprezintă este o persoană juridică de interes public, iar limitele negocierii purtate cu privire la valoarea de cumpărare a imobilului sunt determinate de existența sursei de finanțare în bugetul Județului Vâlcea și de valoarea stabilită prin raportul de evaluare.

Astfel, domnul Liviu Constantinescu precizează faptul că oferta comisiei de negociere este de **5 lei/mp**, la care se adaugă TVA, urmând ca aceasta să fie analizată de proprietar.




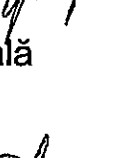
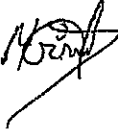
Că răspuns reprezentantul domnului Deculescu Gabriel a afirmat că oferta de 5 lei/mp, fără TVA, este una rezonabilă și că are acceptul proprietarului.

Valoarea totală de achiziție a terenului va fi de 34.095 lei, fără TVA, respectiv **40.573 lei cu TVA**.

Un exemplar al procesului-verbal de negociere încheiat în data de 16 martie 2023 va fi transmis reprezentantei legale a domnului Deculescu Gabriel, respectiv doamnei Rădulescu Sidonia, în calitatea sa de mandatar special al acestuia.

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces-verbal în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA

- | | | |
|----------------------------|---|---|
| 1. Liviu Constantinescu | - Șef serviciu
Direcția Generală Tehnică |  |
| 2. Alexandru Ghiță | - Consilier
Direcția Generală Tehnică |  |
| 3. Nicolae Radu | - Consilier
Director Generală Tehnică |  |
| 4. Emilian-Laurențiu Neagu | - Consilier juridic
Direcția Generală Administrație Locală |  |
| 5. Mihai Gruțoiu | - Consilier
Direcția Generală Economică |  |

PROPRIETAR Deculescu Gabriel,
prin reprezentant Rădulescu Sidonia



Hnera nr-2 la Hotărârea Cons. jud.,
Vâlcea nr. 109/28 aprilie 2023

PRUNDEANU MIHAI-ADRIAN
EVALUATOR AUTORIZAT
EXPERT TEHNIC JUDICIAR

SEDIUL: VLĂDEȘTI, STRADA PRINCIPALĂ, NR. 171 (fostă șoseaua Olănești, nr. 414), JUDEȚUL VÂLCEA
TELEFON: 0350.809.322, 0740.228.591, email: mihai.prundeanu@gmail.com

Nr. 128 din 31 octombrie 2022

RAPORT DE EVALUARE

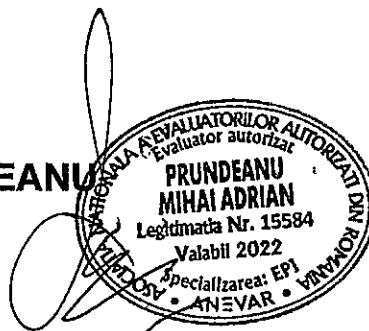
**A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE TIP TEREN LIBER,
SITUAT ÎN BREZOI, SATUL PĂSCOAIA,
PUNCTUL "PODUL CU BUCIUM",
JUDEȚUL VÂLCEA**

BENEFICIAR

CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA

EVALUATOR AUTORIZAT

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU



OCTOMBRIE 2022

EXEMPLAR 3

Această evaluare poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul în care este în mod specific furnizată, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată sau întrebuințată integral sau parțial, direct sau indirect în alt scop, sau de către altă persoană decât de către beneficiarul și destinatarul său fără permisiunea prealabilă a evaluatorului, ing. Mihai Adrian Prundeanu, acordată legal, în scris.

DECLARAȚIE DE CERTIFICARE

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

De asemenea certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii personale, neinfluențate de nici un factor perturbator extern principiilor de evaluare.

În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară ce face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Evaluarea se conformează Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare IVS 2020.

Evaluatorul dispune de competențele profesionale cerute de standardele profesionale amintite, este independent și nu are conflicte de interese actuale sau posibile în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate.

Suma ce-i revine evaluatorului pentru prestația sa nu are nici o legătură cu valoarea de piață estimată în cuprinsul lucrării, fiind stabilită înainte de efectuarea lucrării și bazându-se exclusiv pe volumul de muncă necesar întocmirii lucrării la nivelul calitativ cerut de beneficiar și impus de standardele profesionale.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

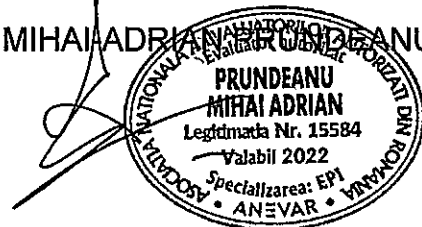
Serviciul prestat de un expert este un serviciu de credibilizare, de certificare, de asigurare. Evaluarea este o forma de a aplica o serie de metode care să-i dea încredere beneficiarului că acea valoare este apropiată de valoarea exactă.

În această lucrare s-au promovat la nivelul publicului și s-au implementat la nivelul profesiei, *cele mai bune practici* profesionale în evaluare.

Conceptul de *gândire critică* a stat la baza întregii lucrări, el regăsindu-se aplicat în toate capitolele acesteia.

OCTOMBRIE 2022
RÂMNICU VÂLCEA

EVALUATOR AUTORIZAT
ING. MIHAI ADRIAN PRUNDEANU



MOTTO:

„Când prezintă fapte pe care le cunosc, condâmesc că ar trebui să fiu crezut”.
Winston Churchill, *Memories*, III, I, pp. 51 - 56

CUPRINS

CAPITOLUL I	SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	5
1.1.	Identificarea proprietății	5
1.2.	Data evaluării	5
1.3.	Amplasament	5
1.4.	Scopul evaluării	5
1.5.	Definirea valorii estimate și exprimarea acesteia	6
CAPITOLUL II	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
2.1.	Conformitatea cu Standardele ANEVAR	7
2.2.	Ipoteze și ipoteze speciale	7
2.3.	Surse de informare	10
2.4.	Precizări suplimentare	10
CAPITOLUL III	PREZENTAREA PROPRIETĂȚII EVALUATE	12
3.1.	Dreptul de proprietate evaluat	12
3.2.	Identificarea proprietății	12
3.3.	Descrierea zonei	12
3.4.	Descrierea terenului	13
CAPITOLUL IV	ANALIZA PIEȚEI	14
4.1.	Analiza pieței – date generale	14
4.2.	Definirea pieței specifice	15
4.3.	Analiza cererii	16
4.4.	Analiza ofertei	16
4.5.	Analiza echilibrului pieței	17
CAPITOLUL V	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	19
5.1.	Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber	19
5.2.	Cea mai bună utilizare a proprietății construite	20
CAPITOLUL VII	ESTIMAREA VALORII PROPRIETĂȚII	21
6.1.	Estimarea valorii terenului	21
CAPITOLUL VII	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	25
7.1.	Recapitularea rezultatelor	25
7.2.	Reconcilierea valorilor și concluzii	25
	Bibliografie	26

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Ordinul Instituției Prefectului Județului Vâlcea
ANEXA nr. 2:	Act de dezmembrare
ANEXA nr. 3:	Plan de amplasament și delimitare
ANEXA nr. 4:	Certificat de urbanism
ANEXA nr. 5:	Imagini fotografice
ANEXA nr. 6:	Localizare amplasament
ANEXA nr. 7:	Grila date de piață terenuri libere situate în extravilan

CAPITOLUL I SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN VÂLCEA, cu sediul în municipiul Râmnicu Vâlcea, strada gen. Praporgescu, nr. 1, județul Vâlcea, reprezentat de către domnul Constantin Rădulescu – președinte și Vasilica Mazilu – director general

EXECUTANT: Ing. Prundeanu Mihai-Adrian, evaluator autorizat – membru titular ANEVAR și expert tehnic judiciar, cu sediul în comuna Vlădești, str. Principală, nr. 171 (fostă șoseaua Olănești nr. 414), județul Vâlcea, cod poștal 247740 Tel. 0350.809.322; 0740.228.591, e-mail: mihai.prundeanu@gmail.com

1.1. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea de evaluat este o proprietate imobiliară de tip teren liber, situată în orașul Brezoi, satul Păscoaia, punctul " Podul cu Bucium", județul Vâlcea.

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare de evaluat este deținut integral de către domnul Deculescu Gabriel, cu domiciliul în București.

1.2. DATA EVALUĂRII

Evaluarea proprietății s-a realizat în lunile octombrie 2022, luându-se în calcul următorul curs valutar: 1 EURO = 4,9128 LEI (cursul din 31.10.2022 – data inspectării proprietății).

Inspectia proprietății imobiliare s-a desfășurat în data de 31 octombrie 2022 în prezența reprezentanților Consiliului Județean Vâlcea.

Finalizarea raportului de evaluare s-a făcut în data de 9 noiembrie 2022.

1.3. AMPLASAMENT

Proprietatea imobiliară (activul) ce face obiectul acestei lucrări este situată în extravilanul satului Păscoaia. Amplasamentul este situat pe malul estic a pârâului Păscoaia, la circa 500 – 600 m nord de confluența cu râul Lotru (vezi și localizarea Google din Anexa nr. 6).

1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Acest raport de evaluare a fost elaborat la cererea beneficiarului, Consiliul Județean Vâlcea, cu scopul de a **estima valoarea de piață la data de 31 octombrie 2022 în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, a imobilului teren liber cu suprafața de 6.819 mp, amplasat în extravilan și situat în orașul Brezoi, satul Păscoaia, punctul "Podul cu Bucium", județul Vâlcea, în vederea achiziționării acestui imobil.**

1.5. DEFINIREA VALORII ESTIMATE ȘI EXPRIMAREA ACESTEIA

Definirea valorii de piață, în conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022**, este **"Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere"**.

Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare de tip teren liber cu suprafața de 6.819 mp, amplasat în extravilan și situat în orașul Brezoi, satul Păscoaia, punctul "Podul cu Bucium", județul Vâlcea, la data de 31 octombrie 2022, a condus la obținerea unei valori de piață de:

8.000 euro echivalent cu **39.300 lei**,

adică la o valoare de piață unitară de:

1,17 euro/mp echivalent cu **5,8 lei/mp**

Valorile nu conțin T.V.A..

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- cursul de schimb folosit este de 4,9128 lei pentru 1 euro;
- valoarea estimată în EURO este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea terenului, starea pieții, nivelul cererii și al ofertei, etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor raportată la cursul euro nu este liniară;
- valoarea este o predicție;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori. Deși este o concluzie imparțială și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe o analiză a tuturor informațiilor relevante, rămâne totuși o opinie. Ea reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținut într-o tranzacție obiectivă.

Raportul de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022, a recomandărilor și metodologiei de lucru recomandată de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

CAPITOLUL II TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Acest raport de evaluare este destinat pentru uzul exclusiv al Beneficiarului, Consiliul Județean Vâlcea, cu scopul de a estima, la data de 31 octombrie 2022, valoarea de piață a imobilului de tip teren liber cu suprafața 6.819 mp amplasat în extravilan și situat în orașul Brezoi, satul Păscoaia, punctul "Podul cu Bucium", județul Vâlcea, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022, în vederea achiziționării acestui imobil.

Prezentul raport de evaluare este valabil numai prezentat în ansamblu sau și pentru scopul precizat.

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă numai la data evaluării și precizăm că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

Raportul de evaluare sau oricare referire la acesta nu poate fi inclusă într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și cu specificarea contextului în care urmează să apară.

Publicarea parțială sau integrală precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate mai sus atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor legat de eventuala comercializare a proprietății imobiliare în cauză. Raportul este confidențial pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o persoană, nicideată și în nici o circumstanță.

Având în vedere statutul ANEVAR și Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate numai față de beneficiarul raportului, pentru opiniile exprimate în prezentul raport.

2.1. CONFORMITATEA CU STANDARDELE ANEVAR

La elaborarea lucrării s-au avut în vedere următoarele standarde și ghiduri metodologice de evaluare:

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluaării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
- GEV 630 - Ghid metodologic de evaluare – Evaluarea bunurilor imobile.

2.2. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Prezentul raport este considerat ca o analiză limitată de unele restricții, conform cu standardele de evaluare emise de ANEVAR. Raportul de evaluare a fost întocmit pornind de la acceptarea prealabilă de către Beneficiar a ipotezelor și condițiilor limitative mai jos enunțate.

Nu s-au desfășurat investigații oficiale în legătură cu drepturile de proprietate asupra activului (proprietății), ci ne-am bazat pe informațiile furnizate de client.

Nu am desfășurat investigații oficiale la Autoritățile locale de urbanism cu privire la situația urbanistică a proprietății, ci ne-am bazat pe informațiile furnizate de client.

Nu s-au desfășurat investigații oficiale la Autoritățile locale de mediu cu privire la situația proprietății în ceea ce privește mediul.

Nu s-au desfășurat investigații oficiale cu privire la corectitudinea vreunei informații sau document pus la dispoziție de către Client, și s-a presupus că toate acestea sunt corecte și valide, iar dacă acestea se dovedesc a fi false, evaluarea va fi revizuită.

Am făcut anumite presupuneri cu privire la faptele, condițiile sau situațiile care afectează subiectul pe care nu le-am verificat ca parte din procesul de evaluare, ci pe care le-am tratat ca "presupunere considerată reală". În cazul în care oricare dintre aceste premise se dovedește a fi incorectă, atunci evaluarea va fi revizuită.

Am făcut presupunerea că proprietatea este bună și vandabilă deși nu este liberă de drepturi de prioritate sau sarcini, înțelegeri restrictive, dispute sau cheltuieli cu titlu oneros sau neobișnuite. De asemenea, am constatat că proprietatea este ipotecată și este grevată de datorii și de alte sarcini.

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afară celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști.

Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

Evaluatorul a estimat valoarea terenului la cea mai bună utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestora nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Nu am realizat o analiză structurală a clădirii sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la

proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor.

Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor, altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.

Se presupune că toate autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport.

Se presupune utilizarea terenului, a îmbunătățirilor acestuia și a construcțiilor în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.

Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. S-a considerat că aceste date prezentate nu au nici un efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate.

Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

Prezența evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.

Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății/proprietăților. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte și nu se asumă nici o responsabilitate în această privință.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere și nu își asumă nici o responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Având în vedere scopul declarat al evaluării, prezentul raport a fost întocmit în ipoteza neexistenței nici unei diferențe între situația juridică de la data evaluării și documentele furnizate, beneficiarul și clientul fiind singurul responsabil pentru corectitudinea acestora.

2.3. SURSE DE INFORMARE

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare au fost consultate documente puse la dispoziție din următoarele surse:

1. Beneficiar:
 - act de proprietate (Ordin al Prefectului);
 - act de dezmembrare;
 - plan de amplasament și delimitare;
 - certificat de urbanism;
2. Agenții imobiliare din municipiul Râmnicu Vâlcea;
3. ANEVAR – Buletine informative;
4. Comisia Națională de Statistică – buletine informative;
5. Site-uri de publicitate imobiliară, reviste de specialitate, ziare de mică publicitate;

2.4. PRECIZARI SUPLIMENTARE

Prezentul raport a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Proprietatea a fost inspectată personal (proprietarul nu a permis inspectarea interioară) de către evaluator, astfel încât inspecția imobilului s-a efectuat numai la exterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România și are competența necesară întocmirii acestui raport.

CAPITOLUL III PREZENTAREA ACTIVULUI EVALUAT

3.1. DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Dreptul de proprietate asupra terenului cu suprafața de 6.819 mp amplasat în extravilan și situat în orașul Brezoi, satul Păscoaia, punctul "Podul cu Bucium", județul Vâlcea evaluat în această lucrare este deținut integral de către domnul Deculescu Gabriel.

Aceasta deține dreptul deplin de proprietate asupra bunului imobil menționat anterior în baza Ordinului Instituției Prefectului Județului Vâlcea nr. 576/19.11.2021 și a Actului de dezmembrare cu încheiere de autentificare nr. 1295/18.10.2022 prin BIN Constantinescu Ana-Loredana din Brezoi, documente anexate la prezenta lucrare.

3.2. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Activul (proprietatea imobiliară) evaluat este situat pe teritoriul orașului Brezoi, satul Păscoaia, pe malul estic a pârâului Păscoaia, la circa 500 - 600 m nord (în amonte) de confluența cu râul Lotru.

Imobilul este înscris în Cartea Funciară 37826 a localității Brezoi și are numărul cadastral 37826.

3.3. DESCRIERE ZONEI

Orașul Brezoi este situat în nord-estul județului Vâlcea, la confluența râului Lotru cu râul Olt, în cea mai mare depresiune intercarpatică, cunoscută sub numele de Țara Loviștei. Orașul este înconjurat de păduri de conifere.

Este format din localitatea de reședință – Brezoi și satele componente: Călinești, corbu, Drăgănești, Golotreni, Păscoaia, Proieni, Valea lui Stan și Văratuca.

Orașul Brezoi se află situată la 35 km față de Râmnicu Vâlcea și la 66 km de Sibiu.

Accesul la oraș se poate face prin ramificația DN-7A (șoseaua Brezoi-Voineasa-Petroșani) a șoselei Râmnicu Vâlcea – Sibiu (DN-7) sau pe calea ferată, stația aferentă purtând numele de Lotru.

Localitatea, datorită faptului ca se află într-o poziție centrală, a fost de-a lungul timpului reședință de plasă și de raion. Importanța Brezoiului în zonă a fost determinată și de apariția unei puternice industrii forestiere care a adus bunăstare locuitorilor așezării, indiferent de etnie sau religie.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Brezoi se ridică la 6.022 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 6.859 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (85,3 %) cu o minoritate de țigani (8,78 %). Pentru 5,51 % din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (90,77 %), cu o minoritate de penticostali (2,09 %). Pentru 5,58 % din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

La sfârșitul anilor 1960, începutul anilor 1970 și în continuare, odată cu apariția construcțiilor hidroenergetice de pe râul Lotru, viața localității a suferit un reviriment datorită oferirii de noi locuri de muncă pe o perioadă de peste 15 ani, realizându-se astfel importante amenajări urbane.

Satul Păscoaia este situat la circa 10 km vest de orașul Brezoi.

La recensământul din 2002 avea o populație de 211 locuitori.

Zona din apropiere are o situare periferică în cadrul satului Păscoaia, pe malul estic al pârâului Păscoaia, nebeneficiind de vecinătatea unor amplasamente specifice unei zone populate.

La sud de proprietate este amplasat satul de vacanță "Frații Jderi Uropia Verde".

Singura dotare edilitară de care beneficiază zona este rețeaua publică de electricitate.

Drumul de acces este pietruit.

Este o zonă relativ căutată din satul Păscoaia pentru amplasamente de tip turistic sau agroindustrial.

Există rețea de transport în comun la circa 700 – 800 m.

Terenurile libere, pe care să se poată construi fără restricții sunt căutate.

Planurile de urbanism nu prevăd pentru perioada următoare schimbări deosebite ale zonei (lărgiri de străzi, ecologizări zonale etc.).

În vecinătate nu sunt situate locuințe individuale și nici spații comerciale sau sediile unor instituții.

3.4. DESCRIEREA TERENULUI

Terenui aferent proprietății evaluate are o formă relativ regulată, aproximativ cea a două patrulatere alăturate. Nu este delimitat prin împrejuriri.

Situarea este la circa 500 – 600 m nord de confluența pârâului Păscoaia cu râul Lotru.

Este încadrat în categoria de folosință pășune. În realitate este în curs de împădurire spontană.

Suprafața terenului este de 6.819 mp și nu are o deschidere la stradă (drum public sau privat).

Accesul se face din drumul public (strada Valea Păscoaia), drum pietruit, prin traversarea prin vad a pârâului Păscoaia.

Este mărginit la vest de valea pârâului Păscoaia, iar în celelalte părți de proprietăți private, conform planului de amplasament și delimitare.

Terenui este relativ plan, cu denivelări. Este acoperit cu aluviuni și vegetație spontană (arboret tânăr).

Drumul de acces și rețeaua de energie electrică sunt situate la circa 50 – 75 m vest, pe malul drept al pârâului Păscoaia.

Terenui proprietății este liber, fără construcții și nu este traversat sau subtraversat de rețele publice sau private de utilități.

CAPITOLUL IV ANALIZA PIETEI

4.1. ANALIZA PIETEI – DATE GENERALE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu.

Se realizează pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului).

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare poate tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori este atins, în realitate existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent și în condiții de totală transparență. Astfel, de multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare, sau nivelul ofertei, nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Piețele sunt puțin lichide și, de obicei, procesul de vânzare este îndelungat.

În condițiile în care la începutul anului 2021 ne așteptam la o evoluție moderată, ritmul de creștere anual al prețurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale și nerezidențiale s-a accelerat din nou în a doua parte a anului, ajungând în ultimul trimestru la 7,4 %. Avansul anual în 2021 a fost mai mare decât cel înregistrat în 2019 și în 2020, când proprietățile rezidențiale s-au apreciat cu 5,3 % (în medie la nivel de țară).

În ceea ce privește prețurile de tranzacționare a imobilelor rezidențiale și nerezidențiale la nivel național, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru al treilea trimestru din 2021, o creștere anuală de 3,9 %, în timp ce media europeană a fost de 4,1 %.

Legile economiei se aplică și în piața imobiliară: prețurile au crescut mai mult pentru că s-a micșorat oferta de proprietăți oferite la vânzare. Oferta în al patrulea trimestru din 2021 a scăzut cu 18 % față de anul anterior și cu 58 % din 2014.

Deși concurența pentru achiziția de proprietăți nerezidențiale a crescut, cumpărătorii nu acționează sub presiune, perioada de vânzare a crescut în 2022.

Deficitul de oferte existente este și motivul pentru care anul trecut s-au vândut 540.000 de imobile, cu 4,1 % mai puțin decât în 2020. Deși mai puține decât în 2020, totuși tranzacțiile au avut un trend crescător pe întreg parcursul anului 2021. De remarcat polarizarea puternică (peste 50 % din tranzacțiile la nivel național se fac în șase județe - Timiș, Cluj, Iași, Brașov, Constanța, Ilfov - și în București) și evoluțiile diferite la nivel regional (creșteri puternice în București +21 %, județul Ilfov +17 % și județul Brașov; scăderi importante în județele Constanța -28 % și Iași -29 %).

Tranzacțiile din 2022 vor depinde de fluxul de proprietăți rezidențiale și nerezidențiale listate la vânzare. Din păcate, în trimestrul patru din 2021 au fost listate în piață cu 33 % mai puține proprietăți decât în anul anterior.

Piața imobiliară nu a rămas neinfectată de virusul chinezesc, ci, dimpotrivă, resimte deja febra pandemiei și se pare că, potrivit specialiștilor, își va reveni mai greu decât economia.

Implicațiile sociale și efectele asupra pieței imobiliare a COVID-19 ar putea fi resimțite și în anii următori, deoarece vor avea loc schimbări semnificative asupra modului de a trăi și de a lucra, apreciază experții din cadrul JLL. Aceștia arată că munca la distanță, cumpărăturile online, deglobalizarea lanțurilor de aprovizionare, inițiativele de sustenabilitate și integrare a tehnologiei ar putea fi modificate fundamental de această criză globală.

De asemenea conflictul militar din Ucraina a avut un impact dur asupra economiei în general, dar și asupra pieței imobiliare și ale cărui rezultate încă nu pot fi încă cuantificate. Criza economică produsă dar și indusă atât de factori politici statali cât și de către factori economici multinaționali este încă la început.

Un alt factor cu implicații asupra economiei dar și pieței imobiliare este criza energetică indusă de anumiți factori geopolitici, care a dus deja la efecte marcante asupra prețurilor materialelor, carburanților, energiei și nu numai. Efectele acestor manevre speculative sunt capabile să modifice radical evoluția economiei mondiale, generând o criză cu efecte globale.

Creșterea ratei inflației a atins valori de neînchipuit cu puțin timp în urmă. Ea a fost cauzată de alfluxul monetar generat de către guverne în timpul crizei sanitare, dar și datorită liberalizării prețurilor la energie.

Noua criză ce se prefigurează, anunțată atât de factori politici cât și de diverși vectori informaționali, poate fi generatoarea unui întreg evantai de crize, atât de ordin economic, politic, social și de alte categorii.

4.2. DEFINIREA PIETEI SPECIFICE

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice imobilului evaluat, s-au luat în calcul următorii factori:

1. Tipul proprietății analizate: proprietate imobiliară de tip teren liber;
2. Caracteristicile proprietății: teren liber extravilan;
3. Aria pieței definite din punct de vedere geografic este o piața rurală, din zona satului Păscoaia;
4. Proprietăți similare/comparabile având o atractivitate la concurență, cu aria analizată sunt proprietățile imobiliare situate în zona văii Lotrului inferior.

Proprietatea subiect fiind o proprietate de tip teren liber extravilan, piața specifică proprietății este cea a proprietăților similare – terenuri libere extravilane din zona satului Păscoaia, dar și din proprietățile de substituție (terenuri libere extravilane) localizate în zone similare ca și atractivitate din zona Lotrului inferior.

Piața proprietăților de tip teren liber a cunoscut o lungă perioadă de creștere după retrocedarea proprietăților survenită după anul 1990. De la un an la altul prețurile de tranzacționare au crescut. Cele mai ridicate prețuri au fost în a doua parte a anului 2007. Începând cu anul 2008 cererea pentru spații comerciale s-a redus pe fondul crizei economice care a început să se resimtă tot mai tare și în județul Vâlcea. Criza economică care a început să se simtă la finalul anului 2008 a contribuit suplimentar la scăderea cererii. Este greu de apreciat nivelul scăderilor pentru că proprietățile au fost afectate în

mod diferit, în funcție de tipul proprietății, localizare, calitatea proprietății. Numărul tranzacțiilor a scăzut, cererea solvabilă fiind diminuată de dificultatea crescândă a accesului la finanțare, de lipsa banilor din piață și de incertitudinile tot mai ridicate.

4.3. ANALIZA CERERII

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Având în vedere cele menționate anterior se poate concluziona că ieșirea din criza economică și creșterea nivelului veniturilor la nivelul întregii țări conduce la o creștere a cererii de spații comerciale indiferent de tipul acestora.

Luând în considerare amplasarea proprietății și ținând cont de caracteristicile sale intrinseci (stare fizică, facilități și utilități existente, amplasament la un drum județean) se poate aprecia că aceasta este atractivă pentru o investiție pe termen lung.

Cei interesați în achiziția unei astfel de proprietăți ar putea fi persoane juridice sau persoane fizice implicate în domeniul turismului rural, în domeniul industrial (prelucrarea lemnului sau al producerii de energie electrică) sau agricultură (creșterea animalelor). În ceea ce privește închirierea sau concesionarea unor proprietăți similare cu cea analizată potențialii chiriași sunt din rândul firmelor sau al persoanelor fizice implicate în domeniul turismului rural, în domeniul industrial (prelucrarea lemnului sau al producerii de energie electrică) sau agricultură (creșterea animalelor).

Referitor la comportamentul consumatorului, se constată o schimbare a acestuia, față de perioada anterioară. Față de perioada de boom, când deciziile de achiziții se luau rapid, sub presiunea timpului și a prețurilor în rapidă ascensiune, astăzi cumpărătorii își permit să-și aloce mult mai mult timp pentru a sonda piața, pentru a analiza cu atenție opțiunile pe care le au la dispoziție.

Clienții sunt mult mai educați, mai exigenți și au pretenții mai mari în ceea ce privește calitatea imobilelor pe care vor să le cumpere. Din punctul de vedere al localizării, terenurile libere cu destinație comercială pentru turismul rural reprezintă un punct relativ important de atracție.

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare este relativ restrânsă, urmare a înăspririi condițiilor de creditare ca urmare a creșterii dobânzilor.

În concluzie, putem aprecia că cererea solvabilă (formată atât din firme dar și din persoane fizice implicate în domeniul turismului, al prelucrării lemnului sau al creșterii animalelor) este în creștere, bazată pe tendința ușoară de dezvoltare economică locală.

4.4. ANALIZA OFERTEI

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piața dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Piața imobiliară din județul Vâlcea a cunoscut o dezvoltare pe toate segmentele sale: rezidențial, comercial sau industrial. În ultimii 10 ani cele mai mari investiții s-au făcut

în zona comercială. Dezvoltarea zonelor comerciale sau industriale de la periferia municipiului Râmnicu Vâlcea și din apropiere se datorează venirii unor mari companii din alte județe sau din străinătate pe piața locală și în același timp a introducerii noii legislații privind mediul prin care platformele industriale din interiorul orașului urmează să fie "mutate" în parcurile industriale. Piața spațiilor industriale este reprezentată de Zona Industrială Sud, zonă preferată de majoritatea companiilor (peste 30 de companii), și de cele două parcuri industriale din Budești și Bujoreni.

Ofertele de proprietăți de tip teren liber provin din partea deținătorilor de astfel de imobile, persoane juridice sau fizice deținătoare de astfel de imobile.

Oferta de proprietăți este însă în continuare limitată la vânzare iar condițiile netransparente. Au putut fi totuși selectate date de piață coerente, verificabile și în cantitate suficiente despre proprietăți similare oferite pentru vânzare.

Segmentul proprietăților imobiliare de tip similar este în stagnare pentru zona rurală a județului Vâlcea, fiind influențată de potențialul economic relativ limitat al zonei, de capacitatea amplasamentelor existente de a reuși să acopere necesarul în zona rurală, dar și de puterea de cumpărare submedie la nivelul județului.

4.5. ANALIZA ECHILIBRULUI PIETEI

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a cumpărătorului începând cu ultima parte a anului 2008. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta – context de criză cunoscut în mediile de afaceri și de participanții pe piață - coroborat cu scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar.

Din informațiile pe care le deținem, tranzacțiile realizate în ultimii ani cu proprietăți similare au fost reduse, piața fiind puțin activă, atât pe segmentul vânzării unor astfel de proprietăți, dar mai ales pe segmentul de închiriere.

În baza informațiilor prezentate referitoare la tranzacții de vânzare, a informațiilor privind oferte de proprietăți similare pentru vânzare, în urma analizei și interpretării datelor, în cele ce urmează am realizat o analiză de piață.

Analizând dinamica investițiilor pe piața specifică se constată că există un dezechilibru major pe această piață.

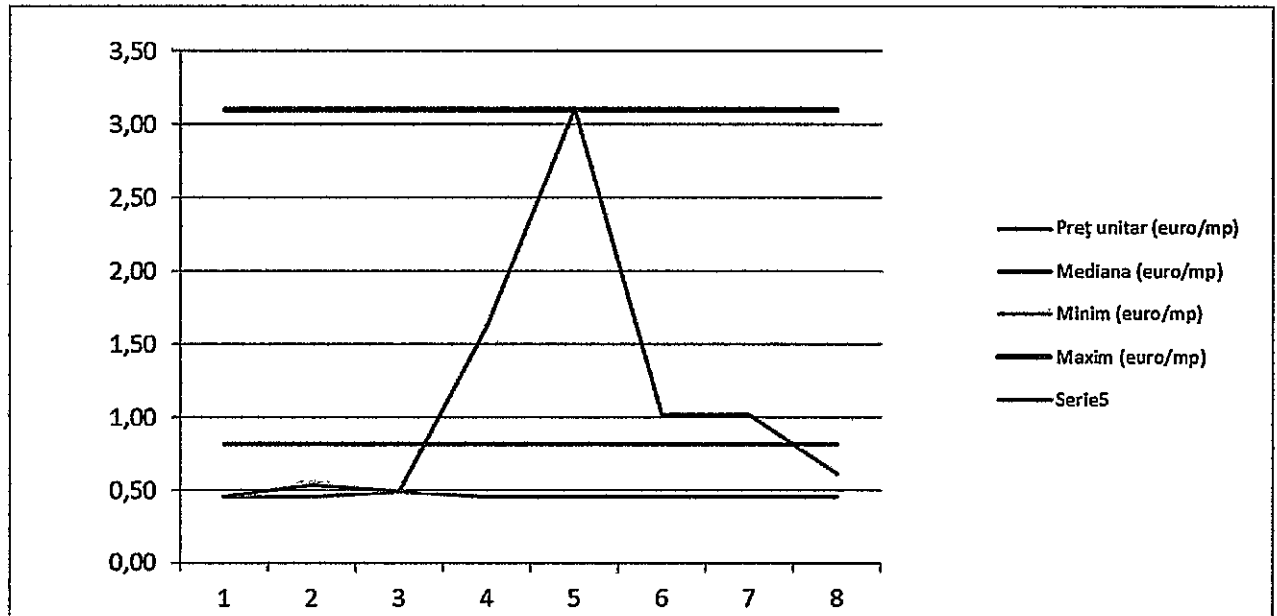
În formarea unei imagini de ansamblu asupra pieței studiate s-a ținut cont și de analizele și rezultatele prezentate de marile companii imobiliare care acționează la nivel național, informații preluate din Revista Valoarea editată de către ANEVAR.

Pentru proprietățile imobiliare de tip teren situate în extravilanul localităților situate pe valea Lotrului inferior, din informațiile culese de pe piața imobiliară (agenții imobiliare, vânzători, cumpărători), privind tranzacții și oferte de vânzare cu proprietăți similare, s-au identificat mai multe oferte, din care s-au selectat 8 comparabile evidențiate în tabelul din Anexa nr. 7.

Studiul de piață al celor 8 oferte de vânzare terenuri libere situate în extravilanul localităților de pe valea Lotrului inferior este prezentat în continuare:

Nr. crt.	Detalii ofertă	Suprafața (mp)	Preț ofertă (euro)	Preț unitar (euro/mp)	Mediana (euro/mp)	Minim (euro/mp)	Maxim (euro/mp)
1	Teren Voineasa, sat Voineasa, drum de exploatare	39.959	18.319	0,46	0,82	0,46	3,11
2	Teren Voineasa, sat Voineasa, zona Cataracte	8.368	4.478	0,54	0,82	0,46	3,11

3	Teren Voineasa, sat Voineasa, zona Cataracte	8.368	4.071	0,49	0,82	0,49	3,11
4	Teren Brezoi, punctul "Ostrove"	2.469	4.016	1,63	0,82	0,46	3,11
5	Teren Brezoi, sat Valea lui Stan	2.130	6.615	3,11	0,82	0,46	3,11
6	Teren Brezoi, sat Păscoaia, DN-7A	2.402	2.445	1	0,82	0,46	3,11
7	Teren Brezoi, sat Valea lui Stan	3.845	3.913	1	0,82	0,46	3,11
8	Teren Brezoi, Valea Dobrei	3.079	1.894	0,62	0,82	0,46	3,11



De menționat că în acest studiu de piață s-au luat în calcul valorile de ofertare pentru închiriere neajustate, așa cum au fost ele înscrise de către ofertanți.

De asemenea menționăm că a fost calculată mediana matematică și nu media aritmetică.

CAPITOLUL V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Cănoceptul de *cea mai bună utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare.

Definiția CMBU (celei mai bune utilizări) conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediția 2022 este: "*Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare*".

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1. Permisă legal – evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. Trebuie să fie analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construire, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

2. Posibilă fizic – dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații, etc.). Se iau în considerație capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.).

3. Fezabilă financiar – utilizările care au îndeplinit criteriile permise legal și posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

4. Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru aceea utilizare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

5.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebui să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale. Având în vedere specificul proprietății studiate cea mai bună utilizare a terenului este în ipoteza terenului construit:

a. Testul permisibilității legale.

Conform prevederilor actualului PUG al orașului Brezoi, în vigoare la data evaluării, zona este destinată exclusiv construcțiilor cu destinație industrială, agricolă sau comercială (de tip turistic).

b. Testul posibilității fizice.

Zona în care se află terenul de evaluat nu este expusă riscurilor de inundații, sau cutremure, etc.. Suprafața și deschiderea la drum permit construirea de proprietăți industriale, turistice sau agricole. Structura geologică a solului permite acest tip de construcții. Utilitățile sunt disponibile în zonă și au capacitatea necesară unui amplasament de tip industrial, turistic sau agricol.

c. Testul fezabilității financiare

Utilizările care au îndeplinit deja cele două criterii prezentate anterior sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ar putea genera un venit care să acopere toate costurile de construire, în cazul terenului liber sau de conversie în cazul proprietății imobiliare construite. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate a fi fezabile financiar. În concluzie este fezabilă dezvoltarea terenului cu construcții și amenajări pentru activitate industrială, turistică sau agricolă.

d. Testul productivității maxime

Pentru analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat a fi liber, ținând cont de restricțiile legale, am analizat cea mai bună alternativă de construire a unei proprietăți turistice, în limitele impuse de urbanismul local.

5.2. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSTRUITE

CMBU a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. CMBU a terenului construit identifică utilizarea proprietății imobiliare care va asigura cea mai înaltă fructificare a capitalului investit.

În urma analizei CMBU a terenului considerat liber am ajuns la concluzia că aceasta este pentru teren construit. Având în vedere restricțiile impuse de PUG-ul local și de legislația în domeniu singurele funcțiuni permise pentru construcții sunt cele industriale, turistice sau agricole.

Din datele prezentate anterior, prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU, se deduc următoarele concluzii:

- este permisă legal și
- posibilă fizic conform studiilor, proiectelor și avizelor care susțin această utilizare comercială, administrativă sau socio culturală;
- este fezabilă financiar deoarece venitul produs acoperă cheltuielile de exploatare ale proprietarului;
- este maxim productivă nefiind permisă, probabilă și fundamentată adecvat o altă utilizare.

Ținând cont de amplasamentul extravilan și de premiza de maximă productivitate, de amplasamentul celorlalte proprietăți, de poziționarea față de acestea, de utilitatea oferită, dar și de scopul urmărit de către beneficiar, cea mai bună utilizare a terenului construit este cea de **proprietate industrială pentru construcții hidrotehnice**.

CAPITOLUL VI ESTIMAREA VALORII PROPRIETĂȚII

Există trei abordări ce pot fi folosite pentru a estima valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Abordarea prin cost nu a putut fi aplicată pentru estimarea valorii de piață a terenului, fiind improprie spre aplicare unor astfel de proprietăți.

Nici abordarea prin venit nu a fost aplicată, datele și informațiile necesare acestei abordări nefiind disponibile, nici pentru metoda actualizării veniturilor, nici pentru metoda capitalizării veniturilor.

6.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Terenul extravilan are suprafața de 6.819 mp, din categoria de folosință pășune.

Pentru estimarea valorii terenului liber s-a utilizat metoda comparației directe (pe perechi de date).

Din informațiile culese de pe piața imobiliară (agenții imobiliare, vânzători, cumpărători), privind tranzacții și oferte cu proprietăți similare, s-au identificat 8 oferte de vânzare, evidențiate în tabelul din Anexa nr. 7. Dintre acestea au fost selectate 4 oferte / comparabile, selectarea acestora a avut la bază situarea față de subiectul analizat și suprafața de teren.

În continuare este prezentată, în tabelul următor, estimarea valorii de piață a terenului extravilan prin metoda comparației directe:

Nr. crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Ajustări specifice tranzacției						
1	Preț tranzacție/ofertă (euro/mp)		1,63	3,11	1	1
	Suprafața (mp)	6.819,00	2.469	2.130	2.402	3.845
	Tip tranzacție		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
	Ajustare pentru negociere (%)		-20%	-20%	-10%	-10%
	Valoare ajustare (euro)		-0,3	-0,6	-0,1	-0,1
	Valoare ajustată (euro/mp)		1,3	2,5	0,9	0,9
	Justificare ajustare	Marja de negociere se corelează în funcție de prețul solicitat, urmărindu-se aducerea comparabilelor la posibile prețuri de tranzacționare, cât mai apropiate de realitate, adică credibile și coerente. Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse între -5% și -10%.				
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0	0	0	0
	Valoare ajustată (euro/mp)		1,3	2,5	0,90	0,90
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecărei comparabile este deplin ca și în cazul proprietății subiect, nefiind necesare ajustări.				
3	Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		1,3	2,5	0,90	0,90
	Justificare ajustare	Nu au putut fi evidențiate diferențieri, deci nu s-au aplicat ajustări.				
4	Condiții de vânzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective

	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		1,3	2,5	0,90	0,90
	Justificare ajustare	Condițiile de vânzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele, deci nu au fost necesare ajustări				
5	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		1,3	2,5	0,90	0,90
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare cheltuieli imediat după cumpărare la nici o comparabilă, deci nu s-au aplicat ajustări				
6	Condiții de piață	31.10.2022	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		1,3	2,5	0,90	0,90
	Justificare ajustare	Toate comparabilele sunt de dată recentă, deci nu sunt necesare ajustări.				
Ajustări specifice proprietății						
7	Amplasament	Păscoaia	mai bun	mai bun	mult mai bun	mai bun
	Ajustare (%)		-5%	-5%	-20%	-5%
	Valoare ajustare (euro)		-0,07	-0,12	-0,18	-0,05
	Valoare ajustată (euro/mp)		1,24	2,36	0,72	0,86
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări negative de 5 % pentru comparabilele 1, 2 și 4 (ce au un amplasament mai bun) și ajustări negative de 20 % pentru comparabila 3 (ce are un amplasament mult mai bun), diferențierile fiind astfel percepute de către piața imobiliară.				
8	Acces	fără acces direct	drum de pământ	drum pietruit	drum asfaltat	drum pietruit
	Ajustare (%)		-5%	-10%	-20%	-10%
	Valoare ajustare (euro)		-0,07	-0,25	-0,18	-0,09
	Valoare ajustată (euro/mp)		1,17	2,11	0,54	0,77
	Justificare ajustare	S-au efectuat ajustări negative de 5 % pentru comparabila 1 (accesul făcându-se din drum neamenajat - de pământ), ajustări negative de 10 % pentru comparabilele 2 și 4 (unde accesul se face direct din drumuri pietruite) și ajustări negative de 20 % pentru comparabila 3 (la care accesul se face din drum asfaltat), diferențierile fiind conforme cu percepția pieței imobiliare.				
9	Topografia	plan	plan	pantă	pantă lină	pantă
	Ajustare (%)	--	0%	10%	5%	10%
	Valoare ajustare (euro)		0,00	0,25	0,05	0,09
	Valoare ajustată (euro/mp)		1,17	2,36	0,59	0,86
	Justificare ajustare	Au fost necesare ajustări pozitive de 10 % pentru comparabilele 2 și 4 (terenurile acestea având o topografie în pantă) și ajustări pozitive de 5 % pentru comparabila 3 (terenul fiind situat în pantă lină), diferențierile fiind astfel percepute de către piața imobiliară.				
10	Utilizare	pășune	fânețe	fânețe+ neproductiv	fânețe	fânețe
	Ajustare (%)		5%	10%	5%	5%
	Valoare ajustare (euro)		0,1	0,2	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		1,24	2,61	0,63	0,90
	Justificare ajustare	Au fost necesare ajustări pozitive de 5 % pentru comparabilele 1, 3 și 4 (sunt utilizate ca fânețe) și ajustări pozitive de 10 pentru comparabila 2 (terenul este încadrat parțial în categoria de folosință fânețe și parțial în categoria de folosință neproductiv), diferențierile fiind astfel percepute de piața imobiliară.				
11	Suprafața (mp)	6.819	2469	2130	2402	3845
	Ajustare (%)		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-3,00%
	Valoare ajustare (euro)		-0,07	-0,12	-0,05	-0,03
	Valoare ajustată (euro/mp)		1,17	2,49	0,59	0,87
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări proporționale cu diferența de suprafață dintre comparabile, ponderate în				

		funcție de informațiile reieșite din piață și din studiile de specialitate; s-a ținut cont că diferențierea nu este liniară. Nivelul ajustărilor a fost adoptat din studii de piață pe baza tehnicii grafice.				
12	Deschidere (m) / Raportul laturilor	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Valoare ajustată (euro/mp)		1,17	2,49	0,59	0,87
	Justificare ajustare	Nu au putut fi evidențiate diferențieri, deci nu s-au aplicat ajustări.				
13	Utilități	fără	electricitate la 100 m	electricitate	electricitate	electricitate
	Ajustare (%)		0%	-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (euro)		0,00	-0,12	-0,05	-0,05
	Valoare ajustată (euro/mp)		1,17	2,36	0,54	0,83
	Justificare ajustare	Au fost efectuate ajustări negative de 5 % pentru comparabilele 2, 3 și 4 (au la limita de proprietate rețeaua publică de electricitate), diferențierile fiind astfel percepute de către piața imobiliară.				
14.1	POT	nu	n/a	n/a	n/a	n/a
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		1,17	2,36	0,54	0,83
	Justificare ajustare	Nu au putut fi evidențiate diferențieri, deci nu s-au aplicat ajustări.				
14.2	CUT	nu	n/a	n/a	n/a	n/a
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		1,17	2,36	0,54	0,83
	Justificare ajustare	Nu au putut fi evidențiate diferențieri, deci nu s-au aplicat ajustări.				
15	Construcții pe teren	liber	liber	liber	I.e.a. 220 kVA	liber
	Ajustare (%)		0%	0%	10%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,00	0,0	0,1	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		1,17	2,36	0,63	0,83
	Justificare ajustare	Au fost aplicate ajustări pozitive de 10 % pentru comparabila 3 (terenul este traversat de 2 linii electrice de înaltă tensiune), diferențierile fiind astfel percepute de către piața imobiliară.				
16	Alți factori	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		1,17	2,36	0,63	0,83
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustări, toate terenurile comparabile fiind situate în extravilan.				
	Ajustare NETĂ		-0,1	-0,1	-0,3	-0,1
	Ajustare NETĂ (%)		-10%	-5%	-30%	-8%
	Ajustare BRUTĂ		0,26	1,12	0,63	0,34
	Ajustare BRUTĂ (%)		20%	45%	70%	38%
	Valoare ajustată (euro/mp)		1,17	2,36	0,63	0,83
	Valoare unitară adoptată (euro/mp)		1,17			euro/mp
	Valoare teren (euro)		8.003	rotunjit	8.000	1,17
	Valoare teren (lei)				39.300	5,8
	Data evaluării:	31.10.2022				
	1 euro =	4,9128				

Valoarea selectată pentru terenul analizat este mai aproape de comparabila 1, aceasta având corecția totală brută cea mai mică.

Se adoptă valoarea de:

1,17 euro/mp echivalent cu **5,8 lei/mp**

Adică:

8.000 euro echivalent cu **39.300 lei**

CAPITOLUL VII ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. RECAPITULAREA REZULTATELOR

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul formulează o concluzie finală, clară și bine fundamentată asupra valorii proprietății subiect.

În urma aplicării abordării în evaluare adecvate și prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori:

Valoarea de piață unitară pentru terenul analizat, estimată utilizând abordarea prin piață:

Vuti = 5,8 lei/mp echivalent 1,17 euro/mp

Valoarea de piață pentru terenul analizat, estimată utilizând abordarea prin piață:

Vti = 39.300 lei echivalent 8.000 euro

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

Adecvarea unei abordări cu utilizarea propusă a evaluării. Având în vedere scopul evaluării dar și tipul imobilului, cea mai pretabilă abordare este abordarea prin piață, ținând cont de faptul că piața vânzării unor astfel de proprietăți este relativ activă.

Precizia – se apreciază acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabilă analizată. Din analiza de piață, acuratețea informațiilor privind tranzacțiile sau ofertele de vânzare este precisă.

Cantitatea informațiilor. Informațiile privind vânzările de astfel de imobile sunt suficiente, credibile și verificabile. De asemenea, sunt mult mai numeroase decât informațiile privind închirierea unor astfel de proprietăți.

7.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție trebuie să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin piață**.

Astfel:

Valoarea de piață a proprietății de tip teren este

8.000 euro, echivalent 39.300 lei/mp.

Evaluator autorizat
ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU
ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU
Specializarea: EPI
ANEVAR

BIBLIOGRAFIE:

- ◆ International Valuation Standards Council – Standardele Internaționale de Evaluare 2020
- ◆ Asociația Națională a Evaluatorilor din România – Standarde de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022
- ◆ Asociația Națională a Evaluatorilor din România – Evaluarea proprietăților imobiliare
- ◆ Darian DRS – Analiza pieței imobiliare, România semestrul II 2020, segmentul rezidențial și terenuri
- ◆ Darian DRS – Analiza pieței imobiliare, România semestrul I 2020, segmentul rezidențial și terenuri
- ◆ Darian DRS – Analiza pieței imobiliare, România semestrul I 2020, segmentul birouri, spații comerciale și spații industriale
- ◆ NAI Romania – Studiu de piață imobiliară Romania -2016
- ◆ Constantin Peștișanu și Corneliu Șchiopu – Clădiri, sisteme-subsisteme constructive, ANEVAR
- ◆ Corneliu Șchiopu – Ghid pentru inspecția clădirilor, ANEVAR
- ◆ Corneliu Șchiopu - Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale, IROVAL 2014
- ◆ Corneliu Șchiopu - Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, clădiri rezidențiale, IROVAL 2014
- ◆ Corneliu Șchiopu – Deprecierea construcțiilor, IROVAL 2009
- ◆ Sorin Turcuș, Aurel Cristian - Îndreptar tehnic pentru evaluarea rapidă la prețul zilei a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe, procentual și valoric, editura Matrix Rom, București iunie 2022
- ◆ Asociația Națională a Evaluatorilor din România – Buletine Informativ 2000 – 2020
- ◆ OG 24/2011 – privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
- ◆ Dumitru Borțun – Curs de gândire critică