

ROMANIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL TÂMBOEȘTI

HOTARAREA Nr.20
din 28 februarie 2020

Privind însusirea raportului de evaluare și numirea unei comisii de negociere directă pentru cumpararea unui teren în suprafața de 1362 mp situat în intravilanul satului Tâmboești, comuna Tâmboești, județul Vrancea
T 7, pc.385,387

Vazand

-comunicarea domnului Savulescu Adrian prin care își manifestă intenția de a vinde terenul proprietate situat în T. 7 pc. 385,387 ,înregistrată la Primaria comunei Tâmboești cu nr. 778/23.01.2020

-extras de carte funciara pentru informare pentru Cartea funciara nr. 52888/11.07.2019

- raportul de avizare emis de comisia de agricultura, activitati economico-financiare, munca și protecție sociala, înregistrat sub nr. 2177/2020

-referatul de aprobare nr. 1776/2020 întocmit de Primarul comunei Tâmboești, în care se propune și se fundamentează oportunitatea cumparării unui teren în suprafața de 1362 mp situat în intravilanul satului Tâmboești, comuna Tâmboești, T.7, pc. 385,387, CF nr. 52888/11.07.2019

-raportul de specialitate al compartimentului înregistrat sub nr. 1777/2020

-raportul de evaluare înregistrat la Primaria comunei Tâmboești sub nr. 1336/07.02.2020

În conformitate cu

- prevederile Hotararii Consiliului Local nr.18/19 februarie 2020 privind aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli al comunei Tâmboești pe anul 2020 și estimări 2021-2023

-dispozițiile art.87 alin.(50 , art.129 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

-în temeiul prevederilor art.139 alin.(2) și ale art. 196 alin.(1) lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ

HOTARASTE

Art.1 Se insuseste Rasportul de evaluare inregistrat la Primaria comunei Tâmbœesti sub nr, 1336/07.02.2020 intocmit de evaluator Seciu Nicolae expert evaluator, pentru terenul în suprafata de 1362 mp situat în intravilanul satului Tâmbœesti, comuna Tâmbœesti, T.7, pc. 385,387, CF nr. 52888 proprietar Savulescu Adrian prin care se stabileste valoarea de 19490 lei

Art.2 Se aproba cumpararea prin negociere directa a terenului în suprafata de 1362 mp situat în intravilanul satului Tâmbœesti, comuna Tâmbœesti T.7, pc. 385.387 CF nr. 52888 proprietar Savulscu Adrian

Art.3 Se aproba ca prin negocierea directa dintre parti sa nu se depaseasca valoarea rezultata din raportul de evaluare, iar oferta ferma a vanzatorului cuprinsa în procesul verbal de negociere sa fie supusa spre aprobare consiliului local

Art.4 (1) Se aproba constituirea comisiei de negociere directa pentru cumpararea terenului mentionat la art.2 din prezenta hotarare în urmatoarea componenta

- Dragus Constantin- consilier local
- Gavrilescu Ana- consilier local
- Dobrin Romeo- consilier local

- 2 specialisti din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Tâmbœesti, desemnati prin dispozitie de catre Primarul comunei

(2)Se aproba membrii supleanti ai comisiei de negociere directa în urmatoarea componenta

- Chiriac Valerica- consilier local
- Fulga Adrian-consilier local

- Un specialist din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Tâmbœesti, desemnati prin dispozitie de catre Primarul comunei.

Art.5 Comunicarea prezentei hotararii persoanelor si institutiilor interesate va fi asigurata de catre Secretarul general UAT al comunei Tâmbœesti, judetul Vrancea.

Hotararea a fost adoptata de catre consiliul local al comunei Tâmbœesti, în sedinta ordinara din data de 28.02.2020, cu respectarea prevederilor art. 139 alin.(3) lit.a) din OUG nr.57/2019 Codul Administrativ, cu un numar de 12 voturi pentru , 0 abtineri si 0 voturi impotriva din numarul total de 13 consilieri în functie si 12 consilieri prezenti la sedinta.

Presedinte de sedinta,
Fulga Adrian

Contrasemneaza ,
Secretar general UAT
Anisoara Daniela

RAPORT DE EVALUARE

" Construcție C1 și Teren intravilan T7,Pc.385,387"

Adresa proprietății : Loc. Tîmboești,jud. Vrancea

Proprietar : - Lot 1: Săvulescu Ionel,loc. Tîmboești,jud. Vrancea

Beneficiar : - U.A.T. Tîmboești,jud. Vrancea.

Evaluator : Ing. Seciu Nicolae

- Expert tehnic judiciar – evaluări bunuri imobile,

- Practician în insolvență Lg. 1B2169

– Evaluator autorizat ANEVAR,

legitimație nr. 16024

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

CĂTRE,

UAT Tîmboești,jud. Vrancea

Referitor la:

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară reprezentând:

" Construcție C1 ,Sc = 63,00mp Degradată 100%

- **TEREN INTRAVILAN – St = 1.362,00mp,T7,Pc.385,387**

Fără utilități

La cererea dumneavoastră, am inspectat și am evaluat proprietatea imobiliară, în scopul estimării valorii de piață adecvate pentru uzul și cunoștința beneficiarului.

Raportul de evaluare care urmează, constând din 14 pagini, fișe tehnice de evaluare (anexe) și documente anexate, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Rezumatul concluziilor prezintă succint datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului care, luna 31 ianuarie 2020, indică **valoarea de piață**:

Preț pe unitatea de suprafață teren intravilan,loc. Tîmboești,jud. Vrancea este cuprins între 12,00lei – 14,00lei/mp –

Valoarea de piață este dată de jocul cererii și al ofertei în zonă.

3,00euro/mp sau 14,31lei/mp

Cursul valutar mediu luna ianuarie-iulie 2020 de schimb BNR este: 1 euro = 4,770 lei
Valoarea de piață este bazată pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport, în condițiile caracteristicilor pieței actuale a bunurilor mobile. Inspecția, analiza pieței și întocmirea raportului de evaluare au avut loc în intervalul ianuarie 2020.

Cu stimă,

Evaluator ,
ing. Seciu Nicolae



CAPITOLUL 1 Introducere

1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Tipul proprietății:

Teren Intravilan(Suprafață totală St = 1.362,00mp) poate fi împărțit și valorificat prin vânzare la licitație în mai multe loturi.

Localizare: Teren intravilan loc.Tîmboiești,T7,pc. 385,387,jud. Vrancea;

Proprietarul bunului imobil – Săvulescu Ionel, conform Sentință Civilă nr.1960/14.04.2017.

Descrierea proprietății: **teren** , aflat intravilan localității Tîmboiești,jud. Vrancea.

Beneficiar : **UAT Tîmboiești,jud. Vrancea.**

Scopul evaluării: **estimarea valorii de piață adecvate pentru unitatea de suprafață, pentru uzul și cunostința beneficiarului.**

Dreptul de proprietate evaluat : Proprietate – Săvulescu Ionel, Tîmboiești, – imobil situat - U.A.T. Tîmboiești,jud. Vrancea - **drept de proprietate deplin.**

Inspectarea proprietății: a fost făcută în data de – ianuarie 2020 de evaluator în prezența beneficiarului;

Tipul valorii: **Valoarea de piață** așa cum rezultă din definiția dată de Standere.;

Valoarea recomandată : Rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare :

folosind abordarea prin piață, metoda comparației directe:

- **Construcție C1 degradată 100% - nu are valoare comercială**
- **TEREN INTRAVILAN St = 1.362,00mpT7,Pc.385,387**

"

**folosind abordarea prin venit, metoda capitalizării rentei funciare(chiriei):
nu poate fi aplicată**

Valoarea recomandată ca valoare de piață pentru proprietatea evaluată:

3,00euro sau 14,31 lei/mp

1.362,00mp x 3,00euro/mp x 4,77lei/euro = 19.490,00lei

1 euro BNR curs valutar mediu luna ianuarie 2020 = 4,77lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea de piață nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate, de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea este considerată în condițiile de plată cash, integral la data tranzacției;



1.2. Certificarea evaluatorului. Semnătura

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

Evaluarea a fost realizată în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de evaluare recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

Standardul Internațional de Evaluare IVS - Cadru general

Standardul Internațional de Evaluare IVS 101- Sfera misiunii de evaluare,

Standardul Internațional de Evaluare IVS 103 – Raportarea evaluării,

Standardul Internațional de Evaluare IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare .

Suport curs " Evaluarea proprietății imobiliare " ANEVAR 2015,

Ghid de evaluare – GE1–Verificarea evaluărilor,

Ghid de evaluare – GE2–Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri,

Ghid metodologic de evaluare - GME1- Evaluarea terenului,

La întocmirea prezentului raport de evaluare nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Proprietatea a fost inspectată personal, în prezența beneficiarului.

Analizele, opiniile și concluziile prezentate în lucrare sunt valabile numai în ipotezele și condițiile limitative prezentate.

Au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii bunului supus evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Evaluator ANEVAR

Ianuarie 2020

Ing. Seciu Nicolae

CAPITOLUL 2. Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare

2.1. Instrucțiunile evaluării. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării: Proprietate imobiliară reprezentând :

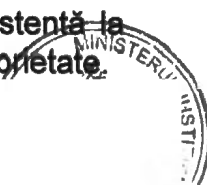
" C1 și Teren arabil - intravilan St = 1.362,00mp – loc. Tîmboiești"

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare menționate.**

Utilizarea evaluării: **pentru uzul și cunoștința beneficiarului,**

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă o sumă exactă, ci cel mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a tipului valorii.

Conceptul economic „valoare” reflectă optica participanților pe piață, existentă la data evaluării, asupra beneficiilor economice viitoare generabile de o anumită proprietate.



Din punct de vedere conceptual, valoarea este creată și susținută de interacțiunea a patru factori:

Utilitatea, respectiv capacitatea unui bun economic de a satisface o anumită nevoie, trebuință sau dorință;

Raritatea, care exprimă oferta prezentă sau anticipată a unui bun economic raportată la cererea pentru acel bun;

Dorința (preferința), exprimată de intensitatea satisfacției pe care un bun economic o produce celui care nu-l posedă, dar care are nevoie de acesta;

Puterea de cumpărare, exprimată de capacitatea unui individ sau grup de indivizi - participanți pe piață, de a cumpăra bunurile oferite prin plata în numerar sau în echivalente de numerar.

Evaluarea, executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este definită în Standardele Internaționale de Evaluare (IVS - Cadru general). Conform acestui standard, valoarea de piață este definită astfel:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat 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.

„Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.”

Determinarea celei mai bune utilizări presupune că:

(a) utilizarea este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,

(b) utilizarea este permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic,

(c) utilizarea este fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera un profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

Aceasta lucrare a fost întocmită 03.02.2020.

Moneda de referință utilizată în evaluare este euro, în condițiile în care la data ianuarie 2020, cursul valutar mediu luna ianuarie 2020- B.N.R. / 1 euro = 4,77 lei.

2.2. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este cel mai important drept real și reprezintă “dreptul pe care îl are cineva când se bucură și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege”. Dreptul de proprietate este reglementat atât în Constituție cât și în Codul Civil.

Dreptul de proprietate conferă titularului său trei atribute:

Posesia - de a stăpâni bunul - constă în prerogativa titularului de a stăpâni în fapt bunul. Se exprimă prin legătura materială între bunul respectiv și proprietar.

Folosința - de al folosi și de a-i culege fructele (foloasele materiale) -constă în prerogativa titularului de a întrebuința bunul în interesul său și de a culege fructele. Fructele sunt produse de bunuri frugifere cu anumită periodicitate, fără să le altereze substanța, în cazul nostru ar putea fi chiria lunară care ar putea fi încasată din închirierea bunului.



Dispoziția- de a dispune de bun - constă în prerogativa titularului de a dispune liber de bun sau prin acte juridice (de exemplu: de a-l înstrăina ori greva cu sarcini) sau prin acte materiale (de exemplu: de a-i distruge substanța)

Dreptul de proprietate are trei caractere esențiale: absolut, exclusiv și perpetuu.

Caracterul de drept absolut al dreptului de proprietate trebuie înțeles ca fiind dreptul cel mai complet ce poate exista asupra unui lucru în comparație cu celelalte drepturi reale care nu sunt decât dezmembrămintele acestuia.

Caracterul de drept exclusiv se manifestă ca, dreptul de proprietate este opozabil oricărei persoane ce intră în contact cu bunul respectiv și pentru faptul că titularul este singurul îndreptățit a exercita toate atributele pe care acesta le conferă.

Dreptul de proprietate este perpetuu în sensul că există atât timp cât există bunul ce formează obiectul de proprietate, nu se stinge prin neuz și este imprescriptibil și nu se stinge la moartea titularului, ci se transmite succesorilor acestuia.

Proprietatea de evaluat este proprietatea Matache Nita(defunct),loc. Tîmboiești,jud. Vrancea.

Dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciară a loc.Tîmboiești. Imobilul nu este închiriat, nu este ipotecat, este liber de sarcini, nu are nevoie și nu oferă nici un fel de servituți, în consecință dreptul de proprietate este deplin.

2.3. Sfera misiunii de evaluare. Identificarea tipului de raport

Sfera raportului cuprinde toate studiile realizate de catre evaluator, cercetarea și analiza necesară întocmirii raportului.

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

Standardul Internațional de Evaluare IVS - Cadru general

Standardul Internațional de Evaluare IVS 101- Sfera misiunii de evaluare,

Standardul Internațional de Evaluare IVS 103 – Raportarea evaluării,

Standardul Internațional de Evaluare IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Suport curs " Evaluarea proprietății imobiliare " ANEVAR 2015,

Ghid de evaluare – GE1–Verificarea evaluărilor,

Ghid de evaluare – GE2–Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri,

Ghid metodologic de evaluare - GME1- Evaluarea terenului,

Informații furnizate de agențiile imobiliare, cotidienele, site-urile și publicațiile de profil privind preturi de tranzacționare, chirii, tendințe pe piața imobiliară locală.

Pe baza informațiilor culese din materialul aratat evaluatorul a întocmit un **raport explicativ**. Acesta se bazează pe o cercetare amanunțită, pe o organizare logică și pe un raționament solid.

2.4. Data estimării valorii și inspecția proprietății

Data estimării valorii și întocmirii raportului de evaluare: ianuarie 2020.

Inspecția proprietății imobiliare a fost făcută de evaluator în data de 31.01.2020 în prezența beneficiarului , ocazie cu care s-au efectuat o serie de măsurători, anexate în prezentul raport de evaluare.

Evaluatorul nu a realizat o expertiză tehnică a proprietății imobiliare, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea funcțională și de

randament a proprietății imobiliare. Inspectarea proprietății imobiliare nu se dorește a fi confundată cu o expertizare tehnică a acesteia.

2.5. Moneda raportului de evaluare și modalități de plată

Moneda raportului de evaluare va fi în moneda națională LEU (RON) și va ține cont de cursul valutar la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă suma care urmează a fi plătită cash și integral la data tranzacției, fără a lua în calcul alte condiții de plată sau finanțări (rate, leasing, etc.)

2.6. Premisele evaluării. Ipoteze și condiții limitative

Acest Raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

Evaluatorul nu își asuma responsabilitatea asupra autenticității actelor puse la dispoziție de proprietari; presupunem o administrare competentă a proprietății imobiliare;

Presupunem proprietatea liberă de sarcini;

Toate documentele tehnice puse la dispoziție de beneficiar le considerăm corecte și autentice; elementele grafice folosite în Raportul de evaluare bazate pe aceste documente sunt pentru ca clientul să-și formeze o imagine corectă asupra proprietății imobiliare;

Presupunem că nu există aspecte ascunse ale solului ce ar avea efect asupra lucrării; nu ne asumăm răspunderea pentru asemenea situație sau pentru obținerea studiilor tehnice;

Afirmațiile cu privire la calitatea solului nu au la baza o expertiză, nu avem calitatea de a efectua astfel de expertize;

Se consideră că proprietatea imobiliară este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător cu excepția neconcordanțelor ce ar fi descrise și luate în considerare în cadrul prezentului Raport de evaluare;

Nu am constatat substanțe periculoase în solul proprietății imobiliare (nu avem calitatea de a determina existența acestora);

Presupunem că proprietatea imobiliară analizată este conformă cu urbanismul cu excepția neconcordanțelor ce sunt descrise, expuse și luate în considerare în cadrul acestui Raport de evaluare;

Ipotezele și prognozele se bazează pe condițiile actuale ale pieții. Schimbări semnificative în evoluția pieții pot modifica valoarea estimată;

Alte condiții limitative:

Estimarea valorii din acest Raport de evaluare se aplică întregii proprietăți și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va schimba această evaluare;

A fost inspectată vizual și identificată starea terenului;

Nu vom fi solicitați să depunem mărturie în instanță pentru actele și judecățile din Raportul de evaluare;

Raportul de evaluare în întregime, parțial sau în referințe nu poate fi inclus în nici un document public și nici nu poate fi publicat sub nici o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la speța la care poate apărea;

Pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare, evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate.

2.7. Riscul evaluării

Pentru beneficiarul raportului de evaluare sunt unele riscuri la evaluare ce constau în faptul că, evaluatorul nu a inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpușe sau sunt inaccesibile. Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății imobiliare; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare asupra mediului înconjurător sau a proprietății evaluate ce face obiectul prezentului raport de evaluare, acest fapt ar putea duce la diminuarea valorii raportate. Se presupune că proprietatea imobiliară este în deplină concordanță cu toate reglementările legale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când alte neconcordanțe vor apărea ulterior datei de întocmire a raportului de evaluare.

De asemenea, se poate aprecia că, inspecția proprietății imobiliare poate să asigure potențialul cumpărător, că evaluatorul a observat atent toate detaliile tehnice, funcționale, economice ale proprietății imobiliare și a analizat cu acuratețe, corectitudine și profesionalism informațiile puse la dispoziție de către proprietarul proprietății imobiliare.

În concluzie, în urma inspecției proprietății imobiliare, evaluatorul a opinat propuneri justificate astfel încât proprietarul, respectiv beneficiarul raportului de evaluare să fie asigurat că valoarea de piață propusă de evaluator reprezintă un câștig justificat atât de vânzător cât și de cumpărător.

2.8. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Acest raport este confidențial pentru cel ce a solicitat raportul (proprietarul proprietății imobiliare) cât și pentru consultanții acestuia și este numai pentru utilizarea stabilită în scopul prezentului raport de evaluare. Evaluatorul nu va accepta nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

CAPITOLUL 3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății evaluate

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în intravilan loc. Timboiești, jud. Vrancea.

Fig. 1 Harta amplasare proprietate evaluată

Proprietatea de evaluat este proprietatea Săvulescu Ionel, loc. Timboiești **drept de proprietate deplin asupra proprietății evaluate.**

3.2. Descrierea juridică a proprietății evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de al folosi, de a-i culege foleasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale .

MINISTER

Conform declarațiilor proprietarilor, asupra proprietății evaluate nu grevează nici un fel de sarcini sau servituți și nu s-au constituit garanții bancare sau ipoteci, care să limiteze dreptul de proprietate.

În concluzie, așa cum reiese din documentele prezentate nu este ipotecat, este liber de sarcini deci dreptul de proprietate care trebuie evaluat este un **drept absolut**.

3.3 Analiza de piață

Baze teoretice

Analiza pieței reprezintă identificarea și studierea pieței pentru un anumit bun sau serviciu. În evaluare se folosește analiza pieței imobiliare pentru a se determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți, în funcție de criteriile fezabilității financiare și a productivității maxime, numai după ce s-a demonstrat ca există o confirmare corespunzătoare pe piață.

Caracteristicile unei piețe imobiliare sunt :

Existenta unor bunuri fungibile, care pot fi înlocuite imediat

Existenta unui număr mare de cumpărători și vânzatori, care creează o piață liberă și competitivă, fără o influență directă asupra prețurilor

Prețuri relativ uniforme și stabile

Autoreglementare cu puține restricții legislative

Cererea și oferta se află întotdeauna în echilibru

Cumpărătorii și vânzătorii sunt complet informați asupra condițiilor pieței

Disponibilitatea informațiilor despre licitații, vânzări și cumpărări

Existența unor catalizatori, cum ar fi bursa de valori, care permite vânzătorilor să intre pe piață rapid

O piața imobiliară este constituită dintr-un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Natura zonei: teren intravilan, loc. Tîmboești, jud. Vrancea.

Din punct de vedere edilitar zona este caracterizată ca: zonă cu activitate.

Cererea - Cererea pentru terenuri libere a scăzut față de anii precedenți, dar există. Zonele preferate sunt în general zone linistite, retrase, cu acces facil și utilități complete.

Oferta competitivă

Există oferte de proprietăți imobiliare, în diferite zone ale localității. Ofertele de proprietăți similare cu proprietatea de evaluat, prezente pe piață, au fost în continuare folosite la abordarea prin metoda comparației directe.

Ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește, în cazul proprietății în discuție, ca fiind **pieța terenurilor arabile**.

Având în vedere facilitățile pe care le oferă, zona este considerată o zonă bună a localității. Cu toate acestea, cererea dar și oferta pentru astfel de proprietăți este mai mică față de anii precedenți. Piața imobiliară este în stransă legătură cu evoluția generală a economiei atât la nivel național cât și la nivel internațional deoarece foarte multe familii au câte un membru plecat la muncă în Italia sau Spania. Acest fapt se observă și din faptul că vânzările de astfel de proprietăți cresc în perioadele de concedii, respectiv de sărbători. În general piața imobiliară poate fi definită ca o piață în scădere.

Analiză

Proprietăți asemănătoare oferite în piață:

A - <http://www.tocmai.ro> –Vânzări terenuri intravilane și extravilane în zonă.

C - mercador.ro - Vânzări terenuri intravilane și extravilane în zonă.

Echilibrul pieței

Modificarea în cadrul cererii și a ofertei de fiecare dată duce la variații ale prețurilor: dacă costurile nu se modifică proporțional cu prețurile, reproducția proprietăților imobiliare va fi mai mult sau mai puțin profitabilă, iar valoarea proprietății imobiliare va crește sau descrește corespunzător.

Principiul echilibrului arată că, factorii de producție a diferitelor componente ale proprietății imobiliare trebuie să fie într-o proporție adecvată pentru a se obține sau păstra o valoare optimă. Orice exces sau deficiență în această proporție duce la o pierdere în valoare față de suma costurilor componentelor.

Se observă că piața imobiliară pentru tipul de proprietate, identic cu al celei de evaluat, se prezintă astfel: cererea este slabă dar totuși existentă iar oferta este mare.

Punctul de echilibru în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de atins, mai ales în condițiile în care veniturile populației sunt reduce și nesigure, iar condițiile de finanțare restrictive.

În concluzie, la data evaluării, piața este mai puțin activă față de anii precedenți, cererea fiind mai mică decât oferta, ceea ce a dus și la o diminuare a prețurilor.

3.4 Aspecte economico-sociale

Industria: În anii de după revoluție producția industrială a cunoscut profunde modificări structurale, astfel încât începând cu anul 2000 producția preponderentă o constituie confecțiile textile care față de anul 1990 a crescut cu 46 % , iar față de anul 1996 de circa 4 ori în detrimentul celorlalte ramuri ale industriei, respectiv producția vinului pentru consum, prelucrarea produselor agroalimentare, mobilier din lemn, tricotaje din lână și bumbac, etc. În anii de criză producția de confecții textile a înregistrat o scădere drastică ducând la falimentarea multor agenți comerciali și la concedieri de personal.

Agricultura: Agricultura este slab reprezentativă, fiind concretizată în creșterea animalelor și a culturilor mici.

Comerț, servicii: Comerțul și prestările de servicii dețin o pondere însemnată în activitatea municipiului. În ultimii ani au pătruns în zonă mai multe supermarketuri: Carrefour, Lidl, Kaufland, Profi, Penny, etc.

Activități bugetare – învățământ, sănătate, primărie, administrațiile financiare, etc.

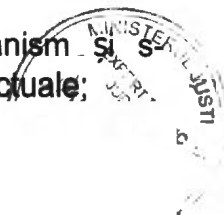
3.5 Taxe și impozite

Impozitul/țaxa pe teren se stabilește luând în calcul numărul de metri pătrați de teren, rangul localității în care este amplasat terenul și zona și/sau categoria de folosință a terenului, conform încadrării făcute de consiliul local.

3.6 Descrierea amplasamentului

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în intravilan loc. Tîmboiești, jud. Vrancea.

Urbanism: Nu au fost făcute cercetări asupra restricțiilor de urbanism și s-a considerat că dezvoltările ulterioare pot fi făcute în aceleași condiții cu cele actuale;



În absența unor informații contrare, evaluarea s-a făcut în ipoteza ca proprietatea nu este afectată de proiecte cum ar fi lărgirea strazilor sau expropriere;

3.7 Descrierea terenului

Caracteristici fizice - Terenul are o suprafață totală 1.362,00mp –

CAPITOLUL 4. Analiza datelor și concluziile

4.1. Cea mai bună utilizare

Baze teoretice

Conceptul de **cea mai bună utilizare** este esențial pentru procesul de evaluare al unei proprietăți, fiind fundamentat de piața imobiliară. Când scopul unei evaluări este determinarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

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

- Posibilă fizic
- Permisibilă legal
- Realizabilă financiar
- Maxim productivă

Posibilă fizic - Se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.

Permisă legal - Evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zonarea, restricții de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.

Realizabilă financiar - Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Maxim productivă - Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piață pentru cea 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

Pe lângă cele patru condiții definitorii, trebuie urmărit întotdeauna dacă schimbarea utilizării prezente este și probabilă.

4.2. Estimarea valorii proprietății evaluate

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări sau construcții se poate face prin șase metode (sau tehnici) recunoscute de evaluare. Acestea sunt :

1. Comparație directă
2. Extracția de pe piață
3. Alocarea
4. Tehnica reziduală
5. Capitalizarea directă a rentei funciare (chiriei)
6. Analiza fluxului de numerar actualizat- analiza parcelării și dezvoltării



Toate aceste șase metode de evaluare a terenului sunt derivari ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

1. **Comparația directă** se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea.
2. **Extracția de pe piață** constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor.
3. **Alocarea** se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, conform cărora există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Acest raport procentual este aplicat apoi prețului de vânzare efectiv, cerut sau oferit al proprietății construite, pentru a determina valoarea terenului
4. **Tehnica reziduală** sau tehnica capitalizării directe a venitului net din exploatare alocat terenului, ca mărime reziduală, este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este generat atât de construcții cât și de teren.
5. **Capitalizarea directă a rentei funciare (chiriei)** se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, în schimbul unei rente sau chiriei, deci a unui venit independent de veniturile generabile de construcțiile de pe terenul agricol (dacă există). Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu folosință agricolă, precum și pentru evaluarea terenurilor închiriate.
6. **Analiza fluxului de numerar actualizat – analiza parcelarii și dezvoltării** constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică a unui dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului. Aceasta analiză de evaluare este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente sau eventual construirea de clădiri rezidențiale pe loturile parcelate.

Pentru evaluarea proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare se vor folosi două dintre metodele arătate mai sus : **comparația directă și capitalizarea directă a rentei funciare(chiriei).**

4.2.1. Metoda comparației directe

Comparația vânzărilor este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și reprezintă metoda perfectă atunci când există informații suficiente despre vânzări de terenuri comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și corectate prețurile de vânzare și alte date pentru loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi. Evaluatorul analizează vânzările comparabile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de

proprietatea evaluată. Analiza a fost aplicată asupra unor perechi de date și informații extrase din tranzacțiile recente ale unor proprietăți imobiliare de tip teren liber, ale caror caracteristici principale au fost verificate de evaluator în teren. Interesul unui investitor în zona de amplasament a terenului este motivată în principal de caracteristicile sale, vecinătate, deschidere la stradă, suprafața și utilități.

Terenul evaluat are o suprafață de 1.362,00mp. Nu se cunosc restricții. Fiind o zona intravilană, există oferte de vânzare pentru terenuri din aceasta zona sau zone similare ca și așezare.

1. Dreptul de proprietate transmis – pentru toate dreptul de proprietate era deplin astfel că procentul aplicat e 0%.
2. Utilități – nu s-a realizat corecție,

În concluzie, în baza datelor rezultate prin abordarea prin piață, metodei comparației directe, s-a ajuns la următoarea valoare pentru terenul de analizat:

Valoare minimă de vânzare pe unitate de suprafață prin vânzare la licitație publică este:

V unitate teren 3,00euro/mp sau 14,31lei/mp

4.2.2. Metoda capitalizării rentei funciare(chiriei)

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. Valoarea veniturilor aferente proprietății imobiliare de evaluat pe durata unui an de zile se poate determina din închirierea acesteia, la o valoare a chiriei practicate pe piața liberă.

4.3. Reconcilierea valorilor

Obiectul evaluării: Proprietate imobiliară reprezentând :

St = 1.362,00mp "Teren Intravilan"

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare menționate, în vederea vânzării ulterioare.

Reconcilierea rezultatelor se face prin analizarea unor rezultate obținute prin metode alternative utilizate pentru estimarea finală a valorii. Pentru a putea estima valoarea proprietății s-a urmat un proces de evaluare în cadrul caruia s-au parcurs mai multe etape :

identificarea, colectarea și analizarea datelor generale și specificate;

determinarea celei mai bune utilizări a proprietății;

aplicarea metodelor de evaluare : abordarea prin piață - metoda comparației directe, abordarea prin venit - metoda capitalizării rentei funciare (chiriei).

Datele au fost revăzute pentru a avea siguranța că sunt autentice, pertinente și suficiente. Au fost examinate diferențele între rezultatele celor trei metode. În analiza rezultatelor și formularea concluziilor raportului de evaluare au fost respectate următoarele principii :

Valoarea este o predicție

Valoarea este subiectivă

Evaluarea este o comparație

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului

În concluzie, valoarea proprietății imobiliare reprezentând "Teren Intravilan" proprietatea Săvulescu Ionel, loc. Timboiești, jud. Vrancea este:



- folosind abordarea prin piață, metoda comparației directe:
 - V unitate teren 3,00euro/mp sau 14,31lei/mp
 - $1.362,00\text{mp} \times 3,00\text{euro/mp} \times 4,77\text{lei/euro} = 19.490,00\text{lei}$
- evaluatorul a stabilit cu certitudine costul de înlocuire al unei proprietăți similare.
- evaluatorul a putut determina cu acuratețe deprecierea fizică (fiind un bun relativ nou), funcțională cât și cea economică.

4.4. Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului

În urma aplicării metodologiei de evaluare expuse, valoarea de piață a proprietății imobiliare teren intravilan St = 1.362,00mp, loc. Tîmboiești, jud. Vrancea, în opinia evaluatorului, este:

$$\begin{aligned} V \text{ unitate teren} &= 3,00\text{euro/mp sau } 14,31\text{lei/mp} \\ \text{Valoare întreg imobil St} &= 1.362,00\text{mp} \\ 1.362,00\text{mp} \times 3,00\text{euro/mp} \times 4,77\text{lei/euro} &= 19.490,00\text{lei} \end{aligned}$$

Imobilul poate fi valorificat ca un întreg.

S-a propus o estimare punctuală, care reprezintă în opinia evaluatorului cea mai bună estimare.

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

Valoarea a fost exprimată ținând cont exclusiv de condițiile limitative, ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice perioadei analizate.

Datele de piață nu pot fi considerate niciodată ca o supralicitare în estimarea finală a valorii.

În procesul de evaluare evaluatorul a folosit cantitatea de informații pe care participanții pe piață o consideră adecvată pentru rezolvarea problemei de evaluare.

În analiza finală evaluarea reflectă piața.

Valoarea nu ține seama de responsabilitățile față de mediu și de costurile aferente conformării la cerințele legale.

Estimarea data este o opinie asupra unei valori.

Valoarea este considerată în condițiile de plată integrală cash la data tranzacției.

4.5. Calificările evaluatorului

Evaluator Proprietăți imobiliare – membru titular ANEVAR;
Expert tehnic judiciar – evaluări bunuri imobile .
Practician în insolvență - membru UNPIR

03.02.2020

Evaluator
Ing.Seciu Nicolae

