

	OPRESCU G. SORIN EXPERT EVALUATOR MEMBRU TITULAR A.N.E.V.A.R CU LEGITIMATIA 14888
Sediul:	<i>Ploiesti, str. Ion Maiorescu nr. 12, Bl. 33S1, et. 7, Cab. 7B, jud. Prahova</i>
Contact:	<i>Mobil : 0741043086</i>
CIF:	<i>29859840</i>
e-mail:	<i>sorin_oprescu67@yahoo.com</i>

RAPORT DE EVALUARE

Obiectiv: Teren intravilan Cc in suprafata de 302 mp indiviz din 1247 mp, Tarla 3, Parcela Cc 170, cu numar cadastral 21082.

Amplasament: Com. Gura Vitioarei, Sat Fagetu, jud. Prahova.

Client: PRIMARIA COM. GURA VITIOAREI, JUD. PRAHOVA
Destinatar: PRIMARIA COM. GURA VITIOAREI, JUD. PRAHOVA

Evaluator autorizat
membru titular A.N.E.V.A.R.
ing. Oprescu Sorin



DATA: SEPTEMBRIE 2023

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: Teren intravilan Cc in suprafata de 302 mp indiviz din suprafatata de 1247 mp masurata, 1208 mp din acte.

Amplasament: Com. Gura Vitioarei, Sat Fagetu, jud.Prahova, nr. cadastral 21082.

Client/Destinatar: PRIMARIA COM. GURA VITIOAREI, cu sediul in Str. Principala, nr. 214, jud. Prahova, CIF 2843965.

Drepturi de proprietate evaluate

Proprietatea apartine COMUNEI GURA VITIOAREI, JUD. PRAHOVA – domeniul privat, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 28786/26.09.2023, document anexat prezentului raport de evaluare.

Tipul valorii: „Valoarea de piata”.

Scopul evaluării: in vederea vanzarii/concesionarii, conform:

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2022, compuse din:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Data evaluării: 25.09.2023

Data emiterii raportului de evaluare: 29.09.2023

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii am utilizat - *Abordarea prin piata*. S-a folosit abordarea prin comparatia de piata si s-au obtinut urmatoarele valori:

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp
1	TEREN INTRAVILAN Cc in suprafata de 302 mp indiviz din 1.247 mp	27.800	92

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN Cc in suprafata de 302 mp indiviz din 1.247 mp	5.600	18,6

Concluzia asupra valorii

In urma abordarii prin metoda de evaluare mentionata mai sus, valoarea de piata estimata a terenului este de:

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp
1	TEREN INTRAVILAN Cc in suprafata de 302 mp indiviz din 1.247 mp	27.800	92

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN Cc in suprafata de 302 mp indiviz din 1.247 mp	5.600	18,6

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

- Acesta abordare este cea mai apropiata pietei imobiliare;
- Raspunde scopului evaluarii, de determinare a valorii de piata pentru cea mai buna utilizare a proprietatii, de proprietate imobiliara rezidentiala;
- Au existat suficiente surse de informatii pe piata imobiliara pentru aprecierea corecta si credibila a valorii;
- Aceasta valoare este opinia evaluatorului si reprezinta o concluzie impartiala, experta si rezonabila, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante.
- Opinia exprimata este o predictie subiectiva si reprezinta perceptia evaluatorului referitoare la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva.
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative si aprecierile exprimate in prezentul raport.
- Valorile estimate nu contin TVA;

Evaluator autorizat
membru titular A.N.E.V.A.R.
Ing. Oprescu Sorin



CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Capitolul I – Introducere

Sinteza raportului
Cuprinsul raportului
Certificarea evaluatorului

Capitolul II – Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea evaluatorului si competenta acestuia
Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnati
Scopul evaluarii
Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate
Tipul valorii
Data evaluarii
Documentare necesara pentru efectuarea evaluarii
Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea
Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative
Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
Declaratia de conformitate
Moneda valorii definite. Modalitati de plata

Capitolul III – Prezentarea datelor

Date despre aria de piata, comuna, vecinatati si localizare
Descrierea situatiei juridice
Descrierea terenului
Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt prop. Imobiliare
Istoricul prop. subiect (incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente)
Date privind impozitele si valorile de impozitare

Capitolul IV – Analiza pietei

Analiza cererii
Analiza ofertei
Analiza echilibrului pietei

Capitolul V – Analiza celei mai bune utilizari

Cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber

Capitolul VI– Evaluarea proprietatii

Estimarea valorii terenului – abordarea prin piata

Capitolul VII– Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Analiza rezultatelor
Concluzia asupra valorii

ANEXE



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul certific în cunoștința de cauză și cu bună credință ca:

- ✓ Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinice.
- ✓ Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
- ✓ Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) ediția 2022.
- ✓ Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Evaluator autorizat
membru titular A.N.E.V.A.R.
ing. Oprescu Sorin



CAPITOLUL II – TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI SI COMPETENTA ACESTUIA

Oprescu G Sorin evaluator autorizat membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania legitimitatia nr. 14888, specializarile evaluarea bunurilor mobile (EBM) și evaluarea proprietatilor imobiliare (EPI), expert tehnic judiciar specializarea proprietati imobiliare și bunuri mobile economie, autorizatia MJ nr. 43118072014, seria 670714103313062014 cu sediul profesional in mun. Ploiesti, str. Ion Maiorescu, nr. 12, Bl. 33 S1, Et.7, Cab.7B, jud. Prahova.

2.2. IDENTIFICAREA PROPRIETARULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNATI

Proprietar: COMUNA GURA VITIOAREI, JUD. PRAHOVA – domeniul Privat

Client/Destinatar: PRIMARIA Com. GURA VITIOAREI, cu sediul in Com. Gura Vitioarei, Str. Principala, nr. 214, jud. Prahova, CIF 2843965.

2.3. SCOPUL EVALUARII : informare client in vederea vanzarii/concesionarii.

2.4. IDENTIFICAREA PROP. IMOBILIARE SUBIECT; DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Obiectul evaluarii: teren intravilan Cc in suprafata de 302 mp indiviz din 1247 mp.

Amplasament: Com. Gura Vitioarei, Sat Fagetu, jud.Prahova, nr. cadastral 21082.

Drepturi de proprietate evaluate:

Proprietatea apartine COMUNEI GURA VITIOAREI – domeniul privat, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 28786/26.09.2023, document anexat in copie la prezentul raport de evaluare.

2.5. TIPUL VALORII : "Valoarea de piata" conform :

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2022, compuse din:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 - Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

"Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un comparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie

nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".

Valoarea de piata este estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare care reflecta natura proprietatii si circumstantele in care proprietatea respectiva va fi cel mai probabil tranzactionata pe piata.

Valoarea „ – este o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unuiu schimb”.

„ – este o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ”.

2.6. DATA EVALUARII

Data efectiva a opiniei asupra valorii: 25.09.2023, curs BNR: 1Euro = 4,9677 lei .

Data raportului : Raportul de evaluare a fost intocmit la data de 29.09.2023.

2.7. DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

- Documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- **Inspectia proprietatii:** Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectata de catre mine, expert evaluator ing.Oprescu Sorin, membru titular ANEVAR, in data de 25.09.2023, in prezenta reprezentantului clientului, d-na ing.Anghel Adriana Ana, inspector urbanism.
- Stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului de evaluare;
- Selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- Deducerea si estimarea ipotezelor si ipotezelor special specific obiectivului de care trebuie sa se tina seama;
- Analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- Aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului;

2.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE SE BAZEAZA EVALUAREA

Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR SEV- editia 2022, compuse din:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:
 - GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
 - Informatii de la agentii imobiliare, din presa locala si regionala, precum si baza de date proprie a evaluatorului privind piata imobiliara locala;
 - Cursurile de schimb valutar BNR;

- Verificarile si constatarile facute in teren, prin care s-au observat caracteristicile amplasamentului, precum si concordanta informatiilor prezentate de proprietar cu situatia reala, efectiva;

- Documente referitoare la proprietate: conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 28786/26.09.2023, document anexat prezentului raport de evaluare;

2.9. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze generale si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza, opinia evaluatorului fiind exprimata in concordanta cu acestea :

Ipoteze semnificative:

- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete ;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor : solului care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi ;
- Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicare privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport ;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii;
- Situatiia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii (in conditiile tipului valorii selectate);
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor si informatiilor ce au fost disponibile la data evaluarii ;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu are cunostinta ;
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fara ca evaluatorul sa poata certifica exactitatea lor ;
- Granitele si dimensiunile utilizate in evaluarea acestei proprietati imobiliare au fost stabilite pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, veridicitatea si exactitatea celor inscrite in aceste documente fiind responsabilitatea acestuia;
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, in nici o circumstanta, pentru eventualele informatii eronate, false sau incomplete puse la dispozitie de catre proprietar ;

Ipoteze speciale semnificative:

Terenul in suprafata de 302 mp este indiviz din terenul in suprafata de 1.247 mp intabulat in Cartea Funciara cu numar cadastral 21082 ca drept de proprietate al Comunei Gura Vitioarei - domeniul privat, drept de proprietate dobandit prin Conventie in cota actuala de 302/1247, iar pe teren exista doua constructii intabulate in Cartea Funciara, cu numerele cadastrale 21082-C1 si 21082-C2, conform extrasului de Carte Funciara nr. 28786/26.09.2023, **care nu fac obiectul evaluarii:**

2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicata, nici inclusa intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si in prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea, partial sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele care au calitatea de destinatar atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Raportul de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului care are calitatea de beneficiar si destinatar.

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare sau mediatizare a acestuia sau a unor parti din acesta, fara acordul prealabil al evaluatorului.

2.11. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – (SEV) editia 2022, ipotezele semnificative si ipotezele special semnificative cuprinse în prezentul raport de evaluare.

Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului, iar remunerarea evaluarii nu se face în functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

În aceste conditii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

2.12. MONEDA VALORII DEFINITE. MODALITATI DE PLATA

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI si EUR. Cursul de schimb leu/euro valabil la data evaluarii 25.09.2023, curs BNR: 1Euro = 4,9677 lei.

CAPITOLUL III – PREZENTAREA DATELOR

3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIATA, LOCALITATE, VECINATATI SI LOCALIZARE

Zona de amplasare, conform inspectiei efectuate de evaluator, in baza documentelor atasate la Raport, este in Loc. Fagetu, Com. Gura Vitioarei, jud. Prahova, nr. cadastral 21082, zona semicentrala cu caracter residential/comerciala, in vecinatati aflandu-se case de locuit unifamiliale si terenuri libere.





Sursa : <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Sursa : <https://www.google.com/maps/@45.1338037,25.7312696,276m/data=!3m1!1e3>

Handwritten signature or initials in blue ink.

3.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Proprietatea apartine COMUNA GURA VITIOAREI – domeniul privat, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 28786/26.09.2023, documen anexate in copie prezentului raport de evaluare. **Pe teren se afla doua constructii cu numere cadastrale 21082-C1 si 21082- C2, conform Extras de carte funciara pentru informare nr. 28786/26.09.2023, care nu fac obiectul evaluarii.**

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Date tehnice:

- Suprafata: 302 mp indiviz din 1.247 mp masurati (din acte 1.208 mp);
- Categoria de folosinta: intravilan Cc
- Forma amplasamentului: ~ regulata;
- Influenta coltului: nu este cazul;
- Parcelarea: nu este cazul;
- Teren in surplus sau teren excedentar: nu este cazul;
- Topografia: plan;
- Utilitati: toate retelele tehnico-edilitare : apa, energie electrica, gaze;
- Imbunatatiri si amenajari aduse amplasamentului: nu este cazul.
- Localizare, posibilitati de acces: terenul este situat in zona rezidentiala, accesul la acesta se face prin intermediul unui drum amenajat asfaltat, respectiv DN1A cu o deschidere de 49,318 ml la drumul amenajat, conform Anexei 1 la Partea I a Extrasului de Carte Funciara pentru informare nr. 28786/26.09.2023.
- Alti factori fizici, mediul inconjurator: trafic intens.

3.5. IDENTIFICAREA ORICAROR BUNURI MOBILE SAU A ALTOR ELEMENTE CARE NU SUNT PROPRIETATI IMOBILIARE: Nu este cazul.

3.6. ISTORICUL PROP. SUBIECT (INCLUZAND VANZARILE ANTERIOARE SI OFERTELE SAU CERERILE CURENTE): Nu este cunoscut de expertul evaluator.

3.7. DATE PRIVIND IMPOZITELE SI VALORILE DE IMPOZITARE

Valorile impozabile, impozitele si taxele locale dar si alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale Consiliilor Locale.



CAPITOLUL IV–ANALIZA PIETEI

Definiția pieței

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Piața reprezintă mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin intermediul prețurilor. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, acestia fiind la rândul lor influențați de acțiuni sociale, economice și guvernamentale.

Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii. Piața imobiliară este influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți poate tinde spre un echilibru dar întotdeauna va exista un decalaj între cerere și oferta. Piața imobiliară este segmentată după locație și după tipul proprietății pe cartiere și clase de proprietăți imobiliare.

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) și pentru un anumit tip de proprietate.

Analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea. Deoarece 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 două aspecte: cantitativ și calitativ.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de munca precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată. 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 pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, 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 supraoferta 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. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare

sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții; sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Analiza pieței imobiliare (studiu de vandabilitate)

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact 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 pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, 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. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
Pasul 5.	Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice,

ar

juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Utilizările potențiale ale proprietății : proprietate comerciala/rezidentiala.

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

Aspectele privind caracteristicile economice, legale si fizice ale proprietatii imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia ca proprietatea supusa evaluarii se reduce la teren având categoria de folosință curti constructii.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat:

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati serie de factori:

- ✓ *Tipul proprietatii imobiliare*: teren intravilan
- ✓ *Caracteristicile proprietatii imobiliare*: curti constructii
- ✓ *Modul de ocupare/utilizare*: liber;
- ✓ *Baza de clienți (potențialii utilizatori)*: exista cerere din partea investitorilor;
- ✓ *Calitatea construcției*: nu este cazul;
- ✓ *Caracteristicile dotarilor*: utilitatile sunt la limita proprietatii ;
- ✓ *Design-ul și funcționalitatea*: adecvate acestui tip de utilizare;
- ✓ *Aria pieței*: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in zona analizata;
- ✓ *Proprietăți substitut disponibile*: au fost identificate proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate apropiată, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita. Acestea sunt terenuri având categoria de folosință similara subiectului, cu suprafete si pozitii apropiate;
- ✓ *Proprietăți complementare* (sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate): nu sunt;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică este cea a imobilelor teren liber cu destinație rezidențială, situate în zona analizată.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietate nivelul cererii există. Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice dar și a celor fizice, care doresc să achiziționeze teren pentru viitoare investiții.

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca în trecut: o mică parte dintre cumpărători au resurse financiare și intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, cererea este mică din partea investitorilor.

Concluzii privind *Cererea solvabilă* specifică pentru acest tip de proprietate:

✓ *Cererea pentru cumpărare* – cererea solvabilă înregistrează o constantă încurajată de evoluția pozitivă a economiei și existența programelor de finanțare bancară; în situația proprietății noastre, terenul prezintă interes viitor pentru un posibil cumpărător.

✓ *Cererea pentru închiriere* – este la nivel mediu.

✓ *Potențialii cumpărători* : cererea solvabilă vine în principal din partea persoanelor fizice/juridice.

✓ *Interesul investitional*: există și este constant. Clientul investitional este interesat de terenuri intravilane, pentru care cheltuielile de exploatare înregistrează un quantum cât mai mic;

✓ *Preferințele manifestate pe piață*: în principal sunt solicitate unitățile de teren cu suprafețe mai mici adecvate segmentului rezidențial. Pe de altă parte, un criteriu foarte important în alegerea unei asemenea proprietăți îl reprezintă existența sau lipsa utilitatilor sau accesului la utilități, etc.

✓ *Standarde de calitate*: in principal sunt cautate terenuri pregatite pentru demararea proiectelor de constructii fara alte lucrari de amenajare ce ar putea fi constisitoare;

✓ *Dimensiunea proprietatii*: in general sunt solicitate cu suprafete mai mici, adecvate acestui tip de teren analizat.

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

In cazul proprietatii analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru terenuri libere si contruibile, situate in mun. Campina.

Cererea de proprietati imobiliare având categoria de folosință intravilan arabil in zona respectiva este la nivel mediu.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

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. Pe acest segment, numarul tranzactiilor este mic, acest tip de proprietate fiind disponibil in principal pentru vanzare intrucat proprietarii achizitioneaza asemenea imobile pentru dezvoltarea unor proiecte rezidentiale.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, in urma analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- ✓ oferta de vanzare – slaba;
- ✓ stocul total disponibil – moderata;
- ✓ volumul de livrari asteptate: nu sunt asteptate;
- ✓ marja de negociere la vanzare (oferte mature): intre 5-10% (pentru teren) Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizata și prețul la care se încheie tranzacția).
- ✓ prețurile solicitate pentru închiriere – nu exista o piata a inchirierii – si daca exista sunt cazuri izolate sau cazuri speciale;
- ✓ gradul de ocupare – nu este cazul
- ✓ oferta de vanzare teren liber intravilan: 10-20 euro/mp.

* variația prețurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, deschidere, forma, facilitati – acces la utilitati, suprafata, etc;

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare) colectate din piața specifică proprietății subiect.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în faza de proiect. 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.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (crearea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

✓ În ce privește vânzarea, piața este caracterizată printr-o cerere medie în ceea ce privește terenurile. O astfel de piață este uneori numită piață a cumpărătorilor, întrucât cumpărătorii pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile imobiliare disponibile. Acela care dorește să cumpere proprietatea „impune” prețul.

✓ În ce privește închirierea putem spune că este rar practicat pe piața analizată (cazuri izolate).

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă.

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține pe un trend pozitiv pe termen scurt și mediu.

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai buna utilizare

Comportamentul pietei imobiliare presupune cunoasterea relatiilor dintre comportamentul economic si evaluare, iar intelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piata imobiliara – “cea mai buna utilizare”, care reprezinta alternativa de utilizare a proprietatilor imobiliare.

Acest concept va constitui baza de pornire si va genera ipoteze de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca fiind «utilizarea probabila, rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila si care determina cea mai mare valoare».

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca 4 criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisa legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva si conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

○ Succesiunea aplicarii testelor pentru fiecare potentiala utilitate se face în ordinea de mai sus, deoarece permisivitatea legala si posibilitatea fizica a utilitatilor analizate reduc numarul de variante de utilizare a proprietatii subiect.

Cea mai buna utilizare a terenului liber – este definita ca utilizarea unei proprietati in baza presupunerii ca parcela de teren este libera sau poate fi facuta libera prin demolarea oricaror imbrunatari -- pentru cazul de fata terenul liber reprezinta CMBU.

Cea mai buna utilizare a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. In aceasta ipoteza, pot fi identificate utilizari care creeaza valoare si evaluatorul poate incepe selectia de proprietati comparabile si apoi sa estimeze valoarea terenului.

Daca o prognoza a celei mai bune utilizari indica o schimbare in viitor, cea mai buna schimbare actuala este considerata ca o utilizare interimara.

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile terenului (forma si dimensiuni).

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii, dupa cum urmeaza:



Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisa legal	Posibila fizic	Fezabila finaciar	Maximum productivitate
Rezidential	DA	DA	DA	NU
Comercial	DA	DA	DA	DA
Industrial	NU	NU	NU	NU

Analizand prin prisma permisivitatii legale utilizarile potentiale, conform prevederilor P.U.G., cat si prin prisma criteriului fezabilitatii financiare si al productivitatii maxime, este evident ca CMBU este proprietate comerciala, zona de amplasament este rezidentiala/comerciala, cu vad comercial si cu restrictii pentru desfasurarea de activiti industriale.

CAPITOLUL VI-EVALUAREA PROPRIETATII

6.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Valoarea terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Chiar daca terenul are amenajari, valoarea acestuia este estimata prin luarea in considerare a celei mai bune utilizari a lui, si anume, prin considerarea lui ca fiind liber si disponibil pentru dezvoltarea ulterioara, respectiv pentru utilizarea cea mai eficienta.

Comparatia directa este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii/oferte comparabile.

In aplicarea acestei metode sunt analizate si comparate informatiile privind tranzactiile/ofertele si alte date privind loturi similare, in scopul evaluarii prop. subiect.

In cadrul acestei tehnici, vanzarile de loturi vacante similare sunt analizate, comparate si corectate pentru a obtine o indicatie asupra valorii terenului evaluat.

In anexele de mai jos sunt prezentate datele despre vanzari sau cotationi ale unor loturi de teren similar sau asemanatoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate si corectitudine prin contactarea vanzatorului.

Ofertele cu proprietatile comparabile se regasesc anexate la prezentul raport

In ANEXA NR. 1 este prezentata GRILA COMPARATIILOR DE PIATA. In urma aplicarii ajustarilor asupra preturilor terenurilor comparabile, a rezultat valoarea de piata a terenului subiect. Aceasta a fost estimata la : 5.600 euro ~ 27.800 lei.



CAPITOLUL VII-ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ANALIZA REZULTATELOR

In analiza rezultatelor, evaluatorul a respectat urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie (evaluatorul este obiectiv iar rezultatele reprezinta o previziune realista a comportamentelor fortelor ce fac piata);
- valoarea este subiectiva (piata este alcatuita din suma deciziilor subiective a celor doua parti implicate in tranzactie);
- orientarea pe piata (evaluarea trebuie sa reflecte piata).

Criteriile avute in vedere pentru a ajunge la o estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativa, sunt:

- adecvarea, prin care evaluatorul judeca cat de pertinenta este fiecare metoda scopului si utilizarii evaluarii;
- precizia, prin care este masurata increderea evaluatorului in corectitudinea datelor, calculelor efectuate si corectiilor aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile;
- cantitatea de informatii, care trebuie sa fie suficienta si pe baza carora se studiaza adecvarea si precizia in estimarea valorii finale;

S-a folosit abordarea prin comparatia de piata si s-a obtinut urmatoarea valoare:

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp
1	TEREN INTRAVILAN Cc in suprafata de 302 mp indiviz din 1.247 mp	27.800	92

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN Cc in suprafata de 302 mp indiviz din 1.247 mp	5.600	18,6



Concluzia asupra valorii

In urma abordarii prin metoda de evaluare mentionata mai sus, valoarea de piata estimata a terenului este de:

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - lei	Valoare estimata lei/mp
1	TEREN INTRAVILAN Cc in suprafata de 302 mp indiviz din 1.247 mp	27.800	92

Nr. crt.	Denumire	Valoare estimata totala - euro	Valoare estimata euro/mp
1	TEREN INTRAVILAN Cc in suprafata de 302 mp indiviz din 1.247 mp	5.600	18,6

Aceasta alegere a avut in vedere urmatoarele argumente:

- Acesta abordare este cea mai apropiata pietei imobiliare;
- Raspunde scopului evaluarii, de determinare a valorii de piata pentru cea mai buna utilizare a proprietatii, de proprietate imobiliara rezidentiala;
- Au existat suficiente surse de informatii pe piata imobiliara pentru aprecierea corecta si credibila a valorii;
- Aceasta valoare este opinia evaluatorului si reprezinta o concluzie impartiala, experta si rezonabila, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante.
- Opinia exprimata este o predictie subiectiva si reprezinta perceptia evaluatorului referitoare la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva.
- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative si aprecierile exprimate in prezentul raport.
- Valorile estimate nu contin TVA;

Evaluator autorizat
membru titular A.N.E.V.A.R.
Ing. Oprescu Sorin



ANEXA 1 – ABORDAREA PRIN PIATA (Evaluarea terenului)

Evaluare teren in suprafata de 302 mp indiviz din 1.247, intravilan, categoria de folosinta Cc.

Prezentarea ofertelor de vanzare a terenurilor in zona :

Informatii necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat	Terenuri similare cu terenul de evaluat		
	Teren 1	Teren 2	Teren 3
Drepturi de proprietate asupra terenului	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral	Drept de proprietate integral
Denumirea localitatii	sat Fagetu Gura Vitioarei	Coadă Malului, Magurele	Gura Vitioarei
Suprafata terenului [mp];	1.500 m.p.	2.221 m.p.	800 m.p.
Deschidere (ml)	~ 24 ml	~ 15 ml	~ 13 ml
Forma si geometria terenului	comparabila	comparabila	comparabila
Echiparea terenului, dupa caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare	e.e., apa, gaze la limita	e.e., apa, gaze la limita	e.e., apa, gaze la limita
Drum de acces: asfaltat / neasfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
- Valoarea unitara de piata a terenului similar – [Euro/mp].	14.00 €/mp	15.00 €/mp	19.00 €/mp
- Data inregistrarii informatiei, a valabilitatii ofertei si sursa informarii.	Sept. 2023	Sept. 2023	Sept. 2023

GRILA DE CALCUL

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare	<u>Fagetu, Gura Vitioarei</u>	sat Fagetu Gura Vitioarei	Coadă Malului, Magurele	Gura Vitioarei
Data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata	1.247,00	1.500 m.p.	2.221 m.p.	800 m.p.
Preț vânzare / ofertare - total		21.000 €	33.315 €	15.200 €
Prețul de vânzare / ofertare unitar		14,00 €/mp	15,00 €/mp	19,00 €/mp
Tip comparabilă		oferta	oferta	oferta



Marja negociere (%) / total ajustare		-5%	-0,7 €	-10%	-1,5 €	-10%	-1,9 €
Preț de vânzare ajustat		13,30 €		13,50 €		17,10 €	
1 Drepturi de proprietate transmise	absolut	absolut		absolut		absolut	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		13,30 €/mp		13,50 €/mp		17,10 €/mp	
2 Restricții legale	intravilan	intravilan		intravilan		intravilan	
ajustare (%) / total ajustare		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		13,30 €/mp		13,50 €/mp		17,10 €/mp	
3 Condiții de finanțare	numerar	similare		similare		similare	
ajustare (%) / total ajustare		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		13,30 €/mp		13,50 €/mp		17,10 €/mp	
4 Condiții de vânzare	tranzactie nepartinitoare	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		13,30 €/mp		13,50 €/mp		17,10 €/mp	
5 Condiții ale pieței (timpul)	prezent	prezent		prezent		prezent	
ajustare (%) / total ajustare		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		13,30 €/mp		13,50 €/mp		17,10 €/mp	
6 Localizare	Fagetu, Gura Vitioarei	sat Faget Gura Vitioarei		coada Malului		Gura Vitioarei, similar	
ajustare (%) / total ajustare		10,0%	1,3 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		14,63 €/mp		13,50 €/mp		17,10 €/mp	
7 Caracteristici fizice							
a. Mărime (dimensiune) și formă	1247 mp	1500 mp		2221 mp		800 mp	
ajustare (%) / total ajustare		4,5%	0,66 €	18,0%	2,43 €	-6,6%	-1,13 €

b. Front stradal - deschidere la fațadă	~ 49 ml	~ 24 ml		~ 15 ml		~ 13 ml	
ajustare (%) / total ajustare		10,0%	1,5 €	10,0%	1,4 €	10,0%	1,7 €
c. Topografie	plan	similar		similar		similar	
ajustare (%) / total ajustare		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
d. Eliberare teren	nu	nu		nu		nu	
Cheltuieli de demolare, elib. teren		0,0 €		0,0 €		0,0 €	
ajustare (%) / total ajustare		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat caracteristici fizice		16,75 €/mp		17,28 €/mp		17,68 €/mp	
8 Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	en. el., gaze, apa	la limita		la limita		la limita	
Cheltuieli introducere utilitati		€ 0,0		€ 0,0		€ 0,0	
ajustare (%) / total ajustare		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		16,75 €/mp		17,28 €/mp		17,68 €/mp	
9 Altele	nu	nu		nu		nu	
ajustare (%) / total ajustare		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		16,75 €/mp		17,28 €/mp		17,68 €/mp	
10 CMBU	comerciala	rezidential		rezidential		rezidential	
ajustare (%) / total ajustare		5,0%	0,8 €	5,0%	0,9 €	5,0%	0,9 €
Preț ajustat		17,59 €/mp		18,14 €/mp		18,57 €/mp	
Preț ajustat		17,60 €/mp		18,10 €/mp		18,60 €/mp	
Ajustare netă		32%	4,3 €	34%	4,6 €	9%	1,5 €
Ajustare totală brută		€ 4,29		€ 4,64		€ 3,72	
Ajustare brută procentuala		32,25%		34,40%		21,77%	

Suprafața	302 m.p. din 1.247 mp	Valoare unitara	18,60 €/mp
Valoare estimată totala (rotunjit)	5.600 €	echivalent a	27.800 lei
Curs valutar 1 Euro =	4,9677 lei	la data de	25-sept.-23

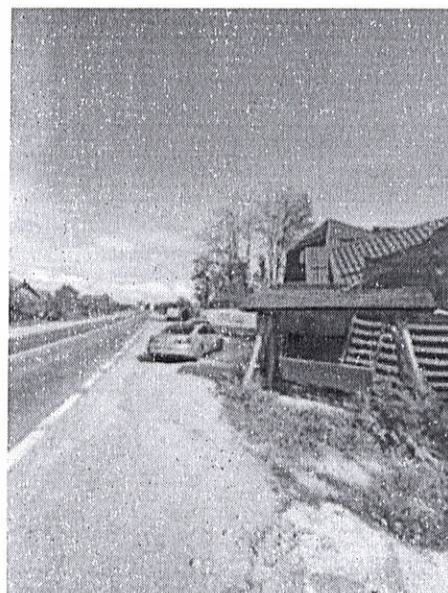
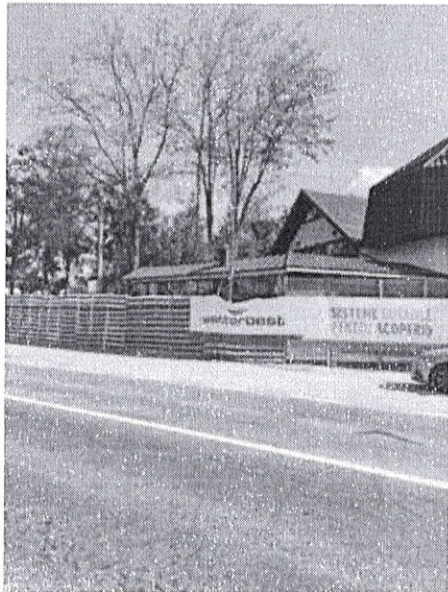
Explicarea ajustarilor:

Au fost aplicate atat ajustari cantitative cat si calitative, ajustarile cantitative au fost aplicate sub forma procentuala sau valoric.

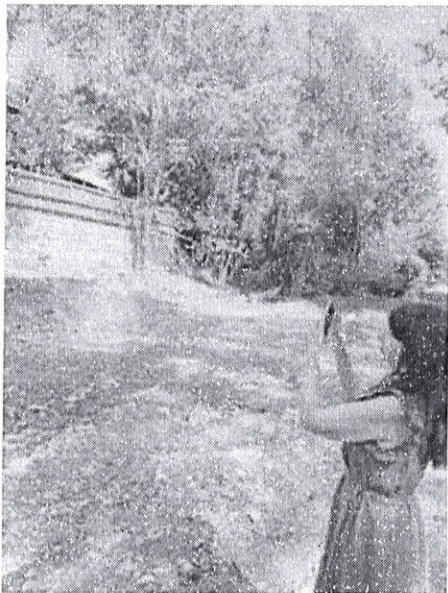
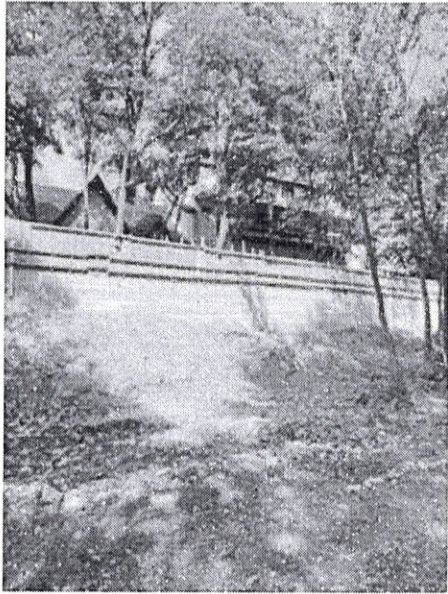
S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului ca aceste proprietati sunt oferite si nu tranzacții. In urma discutiilor cu proprietarii am estimat gradul de negociere	
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate integral.
Restricții legale - coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate, conditiile legale ale acestora fiind similare cu cele ale proprietatii subiect
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar atat la proprietatea subiect cat si la comparabile.
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia.
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustari, ofertele fiind de data recenta.
Localizare	Comparabila 1 este localizata inferior si se ajusteaza pozitiv cu 10%. (studiul pietei).
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) și formă	Pentru diferentele de suprafata comparabilele se ajusteaza cu ~ 0,25 eur/mp, pentru fiecare 100 mp diferenta, comparand B cu C.
Front stradal - deschidere la fațadă	Am ajustat comparabilele pozitiv, avand in vedere ca au deschidere mult mai mica decat a subiectului. (Studiul pietei)
Topografie	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate.
Imprejmuire, iluminat stradal, drumuri de incinta	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate.
Utilitati	Nu au fost necesare ajustari pentru comparabilele utilizate.
Zonarea - destinația legală permisă	Nu au fost necesare ajustari
Cea mai bună utilizare	Am ajustat comparabilele pozitiv avand cmbu rezidential fata de terenul subiect care este comercial. Ajustare conform studiul pietei
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii ajustate cu cea mai mica ajustare bruta totala	



ANEXA 2 – PLANSA FOTO



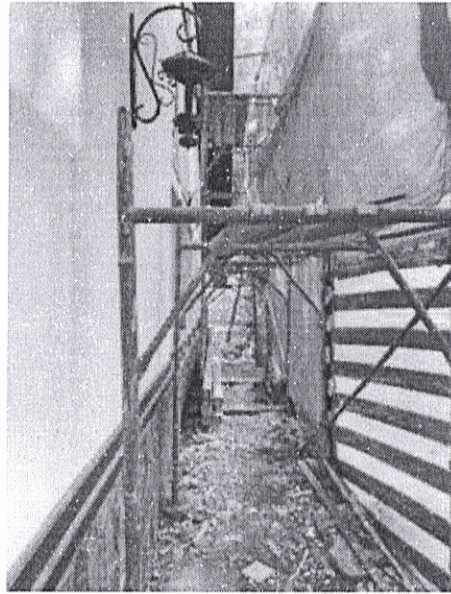
Handwritten signature or initials in blue ink.



cut



Handwritten signature or mark in blue ink.



at



an

ANEXA 3 - COMPARABILE

https://www.storia.ro/ro/rezultate/vanzare/teren/prahova/magurele/coada-malului#from404

This screenshot shows an OLX listing for land in Gura Vîtoarei. The main image shows a car parked on a dirt road. The listing details include:

- Price: 21 000 €
- Location: Gura Vîtoarei
- Area: 2 221 m²
- Agency: Tihua Imobiliare
- Contact: 072 997 4604

The page also features a search bar, navigation icons, and a weather widget at the bottom.

https://www.storia.ro/ro/rezultate/vanzare/teren/prahova/magurele/coada-malului#from404

This screenshot shows a Tihua Imobiliare listing for land in Coada Malului, Magurele, Prahova. The main image shows a large field of tall grass. The listing details include:

- Price: 33 315 €
- Area: 2 221 m²
- Location: Coada Malului, Magurele, Prahova
- Agency: Tihua Imobiliare
- Contact: 0728 944 504

The page also features a search bar, navigation icons, and a weather widget at the bottom. A contact form is visible on the right side of the listing.

Handwritten signature

Real Estate Portal: **Vând 2 Loturi Teren Gura Vitioarei**

13 € Preț la negociere

DEPTINUTĂ **REACTUALIZEAZĂ**

Finanțare: **100%** **100%** **100%**

100% Valoarea Română: Preț de 500 de euro discount!

DESCRIERE

SA VAND 2 loturi teren agricole in Comuna Gura Vitioarei judetul Vaslui. Lotul 1 este de 1500 m² si Lotul 2 este de 1500 m² cu un pod. Masurarea terenului este realizata de un inginer de teren din cadrul Biroului de Topografie. Apas-o sa va oferim toate detalii necesare.

KIWI K FINANCE™
Expert de ajutor în credite

Vine alina la maina 150 de credite noi ca sa iti iei un loc de locuit

AM NEVOIE SA IMPRUMUT **54** Le

25°C Ploaie ușoară

Real Estate Portal: **Vând 2 Loturi Teren Gura Vitioarei**

13 € Preț la negociere

DEPTINUTĂ **REACTUALIZEAZĂ**

Trimiti mesaj

072 814 1158

Am multe oferte de-acum la vânzător

LOCALIZARE

Ploesti, Romania

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat. Căutăm, înțelegem și respectăm drepturile consumatorului tău.

Aară mai multe

23°C Ploaie ușoară

Handwritten signature

ANEXA 4 – EXTRAS DE CARTE FUNCIARA



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Valea de Munte

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 21082 Gura Viteoarei

Nr. cerere: 28786
Ziua: 26
Luna: 09
Anul: 2023



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Fagetu, Jud. Prahova

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	21082	Din acte: 1.208 Măsurată: 1.247	

Construcții

Crt.	Nr. cadastral topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	21082-C1	Loc. Fagetu, Jud. Prahova	S construită la sol 413 mp. Săritu de alimentație publică (restaurant), regim înalțime P.
A1.2	21082-C2	Loc. Fagetu, Jud. Prahova	S construită la sol 27 mp. Regim înalțime P.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
11984 / 15/12/2014 Act Notarial nr. 3678, din 12/12/2014 emis de NP FRATIAN EUGEN-IULIU (încheiere de rectificarea nr. 67/12.12.2014 emisă de N.P. Fratian Eugen Iuliu): Se întindea cartea funciara 21082 a imobilului cu numărul cadastral 21082/Gura Viteoarei, rezultat din alipirea următoarelor imobile: --nr. cad.21066 din cf.21066 care se sistează; --nr. cad.21062 din cf.21062 care se sistează;	A1
Act Administrativ nr. C 5877, din 03/12/2014 emis de OCPI PRAHOVA; Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 302/1247 1) COMUNA GURA VITIOAREI, CIF: 2843965, - domeniu privat	A1
412 / 16/01/2015 Act Administrativ nr. 265, din 14/01/2015 emis de Primaria comunei Gura Viteoarei; se notează actualizarea informațiilor tehnice în conformitate cu noua documentație cadastrală avizată, în sensul înscrierii construcțiilor C1 și C2 în prezenta carte funciara	A1, A1.1, A1.2
15979 / 19/06/2023 Act Notarial nr. 2814, din 16/06/2023 emis de N.P. Ivan Constantin; Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de partaj, dobândit prin Convenție, cota actuală 945/1247 1) CIUPERCĂ GABRIEL, ca bun propriu	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de partaj, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) CIUPERCĂ GABRIEL, ca bun propriu	A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
2354 / 06/02/2023 Act Notarial nr. 245, din 02/02/2023 emis de N.P. Minea Octavian; Act Notarial nr. 5, din 03/02/2023 emis de N.P. Minea Octavian; Act Administrativ nr. 1236365, din 01/02/2023 emis de ANAF - DGRFP BUCUREȘTI - ADMINISTRATIA SECTOR 1 A FINANTELOR PUBLICE; Intabulare, drept de CONCESIUNE asupra unei cote de 302/1247 din teren (proprietatea tabulară a comunei Gura Viteoarei; de sub B.6)	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 1 din 4

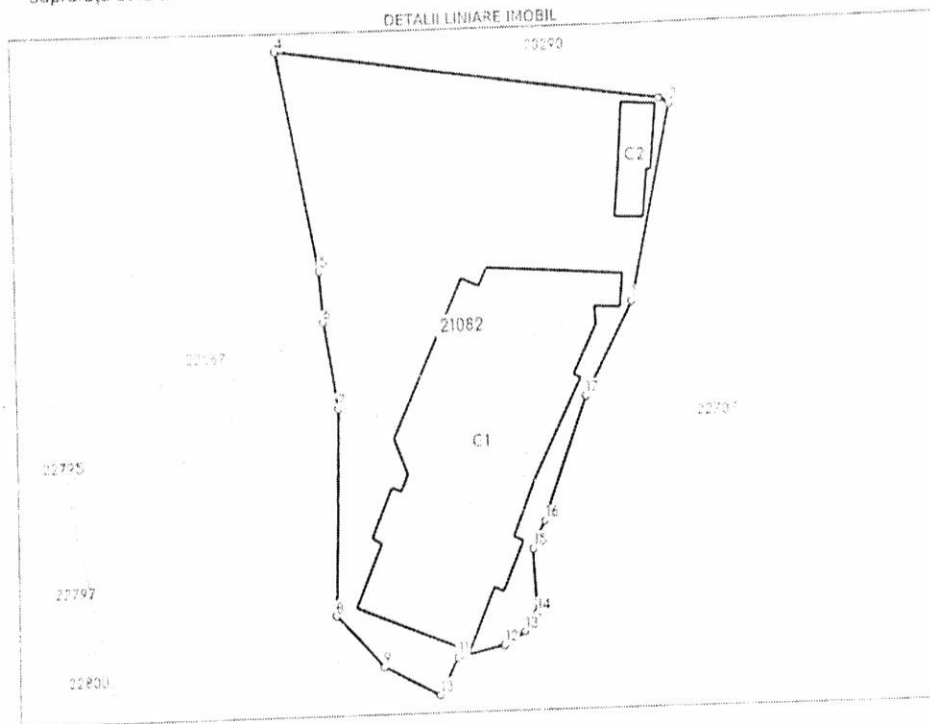
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
C3 pentru o perioadă de 49 de ani (respectiv până la data de 31.03.2055 pentru o suprafață de 151 m.p. și până la data de 12.09.2055 pentru o suprafață de 151 m.p.)	A1
1) POPA MARIUS 2) POPA ANTOANETA IOANA, soți	
4398 / 03/03/2023	Plângere împotriva încheierii nr. 4398/03.03.2023 înregistrată de COMUNA GURA VITIOAREI la data de 21.04.2023
Act Notarial nr. 245, din 02/02/2023 emis de N.P. Minea Octavian; Act Administrativ nr. 1236365, din 01/02/2023 emis de ANAF - DGRFP BUCUREȘTI - ADMINISTRATIA SECTOR 1 A FINANTELOR PUBLICE; Act Notarial nr. 5, din 03/02/2023 emis de N.P. Minea Octavian;	A1, A1.1, A1.2
C10 întrucât a fost soluționată în conformitate cu prevederile legale în vigoare	

Carte Funciară Nr. 21082 Comuna/Oraș/Municipiu: Gura Vitei
 Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observatii / Referințe
21082	Din acte: 1.208 Măsurată: 1.247	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereografic 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observatii / Referințe
1	curți construcții	DA	1.247	3	din parcela Cc 170		

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observatii / Referințe
A1.1	21082-C1	construcții administrative și social culturale	413	Cu acte	S. construită la sol: 413 mp; Spațiu de alimentație publică (restaurant); regim înălțime P
A1.2	21082-C2	construcții anexa	27	Cu acte	S. construită la sol: 27 mp; Regim înălțime P

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ... (m)
1	2	17.212
2	3	1.011

Handwritten signature

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	34.542
4	5	19.219
5	6	4.439
6	7	7.659
7	8	17.97
8	9	6.229
9	10	5.662
10	11	3.553
11	12	4.321
12	13	2.21
13	14	1.857
14	15	5.635
15	16	2.635
16	17	11.378
17	1	9.20

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al institutiei publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 26/09/2023, 10:12

ANEXA 5 – PROCES VERBAL DE INSPECTIE

Proces verbal

Incheiat astazi 25.09.2023, orele 11,20 cu ocazia inspectiei terenului ce face obiectul evaluarii, conform notei de comanda nr 9477/21.09.2023 a Primariei Com. Gura Vitioarei, jud. Prahova, avand ca obiect "Servicii de evaluare teren", respectiv teren in suprafata de 302 mp, indiviz din 1247mp, aflat in Com. Gura Vitioarei, jud. Prahova, tarla 3, parcela Cc 170, cu numar cadastral 21082 jud. Prahova intravilan.

Au participat:

Expert tehnic judiciar, ing. Sorin Oprescu si

Persoana desemnata de Primaria Com. Gura Vitioarei, jud. Prahova.

D-na ing. ANABEL ADRIANA ANA (insusitor esentia)

S-a identificat si s-a fotografiat bunul imobil in prezenta partilor prezente

Expert si Reprezentant Primaria Com. Gura Vitioarei jud. Prahova

S-au pus la dispozitie urmatoarele documente:

Extras RF 17/03/2023 cu plan de amplasament
Intocmit de se. pus TOPS BPI de data de 21.06.2023.
de care rezulta ca lotul nr 302 mp este indiviz din
1247 mp de teren si afla o constructie care are toate caracteristicile
utilitatii: (apa, gaze si curent). Pe teren sunt urmatoarele
in urma inspectiei bunului imobil s-au constat urmatoarele:

(This section contains a large diagonal line drawn across the text, indicating that the following content is crossed out or void.)

Reprezentant
Primaria Com. Gura Vitioarei, jud. Prahova
D-na ANABEL ADRIANA ANA
(Signature)

Expert tehnic judiciar,
Ing. Oprescu Sorin
(Signature)

(Signature)

ANEXA 6 – CONVOCARE

BLEJTC Prahova
Expert Tehnic judiciar: ing. Sorin Oprescu
Tel. 0741043086
Email: sorin_oprescu67@yahoo.com

CĂTRE,

PRIMARIA COM. GURA VITIOAREI, JUD. PRAHOVA

Str. Principala, nr. 214, jud. Prahova

Ca urmare a adresei d-voastra nr. 9477/21.09.2023 privind nota de comanda referitoare la achizitia directa avand ca obiect „ Servicii de evaluare teren ”, respectuos vă solicit sa desemnati un reprezentant legal pentru a participa la inspectia proprietatii imobiliare ce face obiectul evaluarii pentru data de 25.09.2023, orele 11.00 la sediul Primariei din Com. Gura Vitioarei, jud. Prahova.

La aceasta data va rog sa-mi puneti la dispozitie toate actele pe care le considerati utile in vederea evaluarii bunului imobil.

22.09.2023

Expert Tehnic Judiciar
Ing. Sorin Oprescu
ing. SORIN
EPI și EBME
Nr. 431802/2014
Sena
670714105313062014
Biroul Central pentru Expertiza Tehnica

