

RAPORT DE EVALUARE

Identificarea activului supus evaluării: Teren categoria de folosință drum, intravilan în suprafață de 919 mp rezultat din dezmembrarea numărului cadastral 32726.
Scopul raportului de evaluare este în vederea realizării unui schimb de terenuri între CTPark Theta și Primăria Comunei Blejoi



Adresa: Comuna Blejoi, Județul Prahova, Tarla 14, De 80/76

Proprietar: COMUNA BLEJOI

Client: Primăria Comunei Blejoi

Destinatarul/ utilizatorul raportului este: Primăria Comunei Blejoi

Data de referință a evaluării: 15.02.2023

Data inspecției: 09.02.2023

Data raportului de evaluare: 15.02.2023

Elaborat de:

SC EVALCRED SRL

Membru corporativ ANEVAR, Nr. Autorizație 0812/2023

Prin Expert Evaluator Autorizat ANEVAR **Gastaldo Maria**, Nr. Legitimatie 12723/2023

Cuprins

Sinteza raportului.....	3
Capitolul 1.Termenii de referinta ai evaluarii.....	6
1.1 Certificarea, identificarea și competența evaluatorului.....	6
1.2 Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati.....	6
1.3 Scopul evaluării.....	6
1.4 Identificarea activului supus evaluarii.....	6
1.5 Tipul valorii.....	6
1.6 Data evaluarii, inspectiei, data raportului.....	6
1.7 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării:.....	7
1.8 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea.....	7
1.9.Restrictii de utilizare.....	7
1.10 Declararea conformității evaluării cu standardele.....	7
1.11 Descrierea raportului.....	8
Capitolul 2. Prezentarea datelor.....	8
2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect.....	8
Capitolul 3. Analiza pietii imobiliare.....	13
3.1 Contextul economic al perioadei analizate	13
3.2 Tendinta pietei si posibilitati de vazare.....	13
Capitolul 4. Evaluarea proprietatii imobiliare, procedura de evaluare.....	15
4.1 Descrierea abordarilor.....	15
4.2 Abordarea prin piata.....	15
4.3 Abordarea prin venit.....	16
4.4 Abordarea prin cost	16
Capitolul 5.Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii.....	30
Anexe.....	31
Documente.....	32

SINTEZA RAPORTULUI

1. Obiectul supus evaluarii : imobil- teren categoria de folosinta drum, intravilan in suprafata de 919 mp rezultat din dezmembrarea Numarului Cadastral 32726.

2. Scopul raportului de evaluare este in vederea realizarii unui schimb de terenuri intre CTPark Theta si Primaria Blejoi.

3. Evaluarea imobilului se face conform legislatiei si metodologiei in vigoare la data raportului de evaluare 15.02.2023 si corelat cu specificul economiei de piata libera, astfel: documentarea pe baza informatiilor furnizate de catre Primaria Comunei BLEJOI; inspectia amplasamentului si a zonei, stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului; selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport; analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al scopului evaluarii; aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

Proprietatea imobiliara este de tip teren intravilan arabil, iar evaluarea se va face conform urmatoarelor acte normative si standarde:

- extras CF 32726

- Standardele de Evaluare a Bunurilor

- Informatii si date de pe piata imobiliara, oferite in special de site-urile de specialitate storia.ro, romimo.ro, publi24.ro

Proprietar: PRIMARIA COMUNEI BLEJOI

4. Data de referinta a evaluarii: 15.02.2023

5. Data inspectiei: 09.02.2023

6. Data raportului de evaluare: 15.02.2023

Valoarea evaluata

Raportul de evaluare determina valoarea de piata a proprietatii imobiliare in urma calculelor efectuate si din analiza comparativa a datelor detinute de evaluator.

Pentru imobilul in cauza evaluatorul propune urmatoarea valoare:

- Abordarea prin metoda comparatiei directe pentru teren categoria de folosinta drum, intravilan: 16.873 euro

In opinia evaluatorului valoarea de piata este cea determinata prin metoda comparatiei directe pentru teren categoria de folosinta drum, intravilan, respectiv:

16.873 euro, echivalent: 82.697 lei

Valoarea nu contine TVA

Cursul de schimb BNR la data de referinta: **1 EURO = 4,9012 lei**

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1.Certificarea, identificarea si competenta evaluatorului:

Certific, in limita cunoștințelor si informatiilor detinute, că:

- Evaluarea a fost facuta cu redactarea Standardelor de evaluare ANEVAR si Ghidul pentru garantarea imprumuturilor elaborat de ANEVAR si avizat de BNR (inclus in Standarde);
- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- Nu am nicio părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- Analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor;
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- Nu a fost oferită asistentă profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport.
- Subsemnatul a inspectat personal proprietatea subiect
- Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data **15.02.2023**, este estimată la :

16.873 euro.

- Societatea noastra a incheiat asigurarea de raspundere profesionala pe anul **2023** la brokerul de asigurari **UNIQA ASIGURARI S.A**, societate de asigurari care se numara printre liderii pietei romanesti de asigurari generale si furnizeaza servicii pentru peste 470.000 de clienti, oferind un portofoliu complet de produse care respecta nevoile clientilor si tendintele pietei. Numarul politei Seria RC Nr. 0786.289 valabila de la 01.01.2023 la 31.12.2023.

Prezentare evaluator:

Prezentare evaluator:

Evaluator membru titular ANEVAR GASTALDO MARIA

Telefon: 0721.549.595

e-mail: office@evalcred.ro

Semnătura si data certificării



Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia:

Evaluarea este realizata de catre S.C. EVALCRED S.R.L., societate specializata in lucrari de analiza si evaluare, Membru Corporativ ANEVAR avand certificat nr. 0812/2023.

Evaluator Gastaldo Maria, a redactat aceasta lucrare in calitate de evaluator extern, fiind autorizat EPI cu Nr. Legitimatie ANEVAR 12723/2023, cu o experienta de 10 ani in domeniul evaluarilor. Ea va fi ajutata de Nedea Cristina - operator calculator.

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectiva si impartiala, nefiind afectat de vreun conflict de interese cu destinatarul/utilizatorul lucrarii.

Evaluatorul detine suficiente cunostinte despre piata locala si nationala a bunurilor evaluate si este in masura sa efectueze in mod competent servicii de consultanta in domeniul evaluarii bunurilor imobile (terenuri).

1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați:

Destinatarul/ utilizatorul raportului este Primaria Comunei Blejoi

1.3. Scopul pentru care este solicitata evaluarea:

Scopul raportului de evaluare este in vederea realizarii unui schimb de terenuri intre CTPark Theta si Primaria Comunei Blejoi

1.4. Identificarea activului supus evaluării

Imobil-Teren categoria de folosinta drum, intravilan in suprafata de 919 mp rezultat din dezmembrarea numarului cadastral 32726.

Tipul valorii : Valoarea estimata este valoarea de piata

Definitia valorii de piata conform Standardului de Evaluare a Bunurilor este:

„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un *activ* sau o *datorie* ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”

Valoarea de piață se bazează pe piață și, în consecință, **toate datele de intrare** trebuie să fie dezvoltate din datele de pe piață.

Diferențele de terminologie sunt importante pentru funcționarea pieței datorită relației funcționale pe care o descrie fiecare, de ex. **prețul** se raportează la schimbul curent al bunului sau serviciului; **costul** reflectă cheltuiala pentru producerea bunului sau serviciului; **valoarea reprezintă cel mai probabil preț convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, care este disponibil pentru cumpărare.**

1.5. Data evaluării reprezintă data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată:
15.02.2023

1.6. Data întocmirii raportului de evaluare: 15.02.2023

1.7. Data inspecției: 09.02.2023

Amploarea inspecției: completa.

Documentarea pentru efectuarea evaluării:

Inspectia pe teren: Inspectia este completa, a fost efectuada de Gastaldo Maria in prezenta clientului.

Identificarea si preluarea datelor referitoare la suprafata, s-a facut in baza actelor puse la dispozitie de client unde se gasesc referiri la proprietatea subiect din care rezulta ca se afla in Comuna Blejoi, Judetul Prahova, Tarla 14, De 80/76.

Datele preluate din aceste acte reprezinta date de intrare, informatii relevante pe care se bazează evaluarea, iar verificarea acelor informații nu intra in sarcina evaluatorului.

*Nu in ultimul rand, un ajutor important in documentare, l-au adus **Analizele de piata ale perioadei actuale**, efectuate de firme de prestigiu cum sunt:*

-datele din Rapoartele emise de:<http://www.analizeimobiliare.ro/rapoarte/>,
-publicatiile periodice, precum si punctele de vedere autorizate ale ANEVAR in diferite aspecte legate de evaluare.

1.8.Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea:

- Standardele de evaluare a bunurilor.
- extras plan cadastral
- propunere de dezmembrare

Ipoteze și ipoteze speciale:

1.8.1. Conform punctului de vedere al ANEVAR-publicat pe site-ul propriu- privind „Utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață având ca obiect bunuri imobile/mobile **comparabile** este conformă cu Standardele de evaluare adoptate de ANEVAR și cu Standardele de evaluare a bunurilor, **valabile atat în prezent, cat și la date anterioare.**” In motivarea celor de mai sus ANEVAR sustine ca: „De multe ori prețurile declarate în tranzacții fie sunt viciate din motive fiscale, fie sunt afectate de motivații, condiții și clauze adiacente care nu sunt disponibile evaluatorilor. În plus față de prețurile din tranzacții, datele din oferte demonstrează activitatea pieței și competiția la data evaluării, aspecte care sunt luate în considerare și de potențialii cumpărători”

1.8.2. Acceptarea unei **localizari aproximative** a comparabilelor, **la nivel de zonare (rezidential,industrial,agricol)** a localitatii: **central, median, periferic**, acolo unde datele din anunturi sunt insuficiente pentru a transpune amplasamentul in **coordonate GPS**.

1.8.3. **Inspectia este completa, a fost efectuata de Gastaldo Maria.**

1.9. **Restricții de utilizare, difuzare sau publicare:** Destinatarul este clientul/achizitorul serviciului de evaluare: **Primaria Comunei Blejoi**, cu restricție de nepublicare a evaluarii sau a concluziilor acesteia, fără acordul prealabil al evaluatorului.

1.10. **Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei neconformității:** *Evaluarea respecta Standardul de Evaluare a Bunurilor - în vigoare la data evaluării, cu ipotezele și condițiile limitative specificate în Acordul privind sfera și continutul evaluării.*

Standardele sunt concepute pentru situații generale și nu pot acoperi orice situație particulară. Exista situatii în care devierea de la Standarde este inevitabilă. Cand apar astfel de situații, devierea nu va constitui o încălcare a acestor Standarde, cu condiția ca această deviere să fie rezonabilă, să respecte principiile eticii și limitele de competență, iar în raportul de evaluare să fie inclusă o motivare rațională a acestei devieri.

1.11. Descrierea raportului: Evaluarea imobilului se face conform legislației și metodologiei în vigoare la data raportului de evaluare 15.02.2023 și corelat cu specificul economiei de piață liberă, astfel: documentarea pe baza informatiilor furnizate de catre comuna Blejoi; inspectia amplasamentului si a zonei, stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului; selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport; analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al scopului evaluarii; aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

Capitolul 2. Prezentarea datelor

2.1 Date despre aria piete, localizare, oras, vecinatati, comparabile

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile comparabile.

Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop. Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

Datele despre proprietatea imobiliară subiect includ, fără a se limita la acestea: informații despre teren, construcții, caracteristici fizice, date despre venituri și cheltuieli, istoricul proprietății imobiliare subiect și al utilizării acesteia și alte informații considerate a fi relevante de către participanții de pe piață.

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile includ, fără a se limita la acestea: informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau închiriate ori oferite spre vânzare sau închiriere, informații despre costuri de construire, tipuri de construcții, materiale de construcții, deprecieri, venituri, cheltuieli, informații privind ratele de capitalizare și de actualizare, grade de neocupare pe piața specifică.

Pentru a fi evaluată, proprietatea imobiliară subiect trebuie inspectată. Neinspectarea sau inspectia parțială a proprietății imobiliare trebuie menționată în raportul de evaluare, inclusiv motivul neefectuării acesteia sau inspectării parțiale, motiv care trebuie să fie bine justificat.

În cazul nostru: inspectia pe teren s-a efectuată de evaluator, însoțit de un reprezentant al clientului, s-a realizat din exterior, cu detalii privind accesul, utilitățile, vecinătățile, care au relevanță pentru determinarea CMBU și implicit asupra valorii de piață.

Inspectia proprietății, efectuată de către evaluator, este suficientă încât să permită:

- identificarea și descrierea adecvată a proprietății în cadrul raportului de evaluare;

dezvoltarea unei opinii privind CMBU, în situația în care o astfel de opinie este necesară și adecvată.

În cazul nostru: -se accepta ipoteza ca CMBU este utilizarea curentă;

- efectuarea de comparații pertinente în evaluarea proprietății.

Inspectia proprietății imobiliare subiect s-a efectuat, împreună cu persoane desemnate de către acesta, identificarea proprietății fiind efectuată pe baza informațiilor furnizate de către client, responsabilitatea asupra informațiilor în baza cărora s-a efectuat identificarea proprietății revenind clientului.

În urma inspectiei confirm corespondența dintre descrierea scriptică și situația proprietății constatată la data inspectiei și faptul că nu sunt neconcordanțe observate.

Suprafețele utilizate în estimarea valorii se bazează pe documentele primite de la client, existând măsurători rezultate din acte emise de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.

2.2 Analiza datelor

Descrierea proprietății subiect :

Imobil-teren categoria de folosinta drum, intravilan în suprafata de 919 mp rezultat din dezmembrarea numarului cadastral 32726.

Date despre JUDEȚUL PRAHOVA:

Județul Prahova este situat pe pantele sudice ale Carpaților Meridionali, având o suprafață de 4.716 km² și structura unui dreptunghi, ce include toate formele de relief (munți, dealuri și câmpii), motiv pentru care există o multitudine de sisteme de exploatare a solului și subsolului, zona fiind recunoscută pentru o paletă largă a activităților economice.

După numărul de locuitori, Prahova se clasează pe locul al 2-lea în grupa județelor mari ale țării. Numărul mare de locuitori - 799.012 locuitori la 1 ianuarie 2018 - a condus la o densitate dublă față de media pe țară, respectiv 171 de locuitori pe kilometru pătrat.

Din punctul de vedere al organizării administrative, județul Prahova are 104 unități administrativ-teritoriale, din care 14 urbane (municipiul Ploiești, reședința județului, municipiul Câmpina și 12 orașe) și 90 rurale, cu 405 sate. Din punctul de vedere al gradului de urbanizare, județul Prahova deține primul loc în regiunea de dezvoltare Sud-Muntenia, atât ca număr de localități, cât și ca număr de locuitori.

Municipiul Ploiești are o suprafață de aproximativ 60 km², fiind amplasat în apropierea regiunii viticole Dealul Mare - Valea Călugărească și având acces direct la Valea Prahovei. Municipiul reședință de județ (229.641 de locuitori la 1 ianuarie 2018) este principalul centru economico-social cu funcțiuni complexe industriale și terțiare (administrative, politice, cercetare - dezvoltare, învățământ superior) și constituie un important nod de comunicații rutiere și feroviare pe culoarele majore ale României. Universitatea Petrol – Gaze din Ploiești este cea mai importantă instituție de învățământ superior din regiune, cu o bogată tradiție (1948 – Institutul de Petrol și Gaze) și un profil unic în România, având peste 8.000 de studenți, masteranzi și doctoranzi, 26 de programe de licență, 28 de programe de master și 4 specializări de doctorat (incluzând astăzi și facultăți în afara celor ce dau specializările tehnice). Aceeași specializare petrochimică și conexasă (cercetare geologică, foraj, extracție, rafinare, construcții utilaje petroliere și petrochimice) se regăsește în activitatea de cercetare, care este axată aproape exclusiv pe acest domeniu.

Județul Prahova, cel mai urbanizat din țară, are un grad mare de industrializare și diversificare a activităților. Dispunând de o mare varietate a reliefului, cu un cadru natural de excepție, teritoriul județului asigură condiții favorabile culturii cerealelor, pomiculturii, zootehniei și silviculturii. Subsolul a asigurat de-a lungul anilor însemnate resurse de țiței, gaze naturale, cărbune, sare și alte roci utile, a căror extracție și prelucrare au marcat, începând cu mijlocul secolului al XIX-lea, evoluția economică a acestei regiuni.

Situarea geografică a județului Prahova în nordul Câmpiei Române, fiind prezente pe teritoriul său cele trei forme principale de relief, nivelul ridicat de urbanizare și densitatea mare a localităților, cu alocarea unor suprafețe importante construcțiilor și activităților neagricole, au contribuit la limitarea terenurilor cu destinație agricolă și la profilarea acestora pe legumicultură, pomicultură, viticultură și zootehnie, deși culturile de cereale pentru boabe dețin încă 68,3% din terenul arabil al județului, ocupând zonele de sud și sud-est.

Prahova are, de asemenea, un potențial bun în domeniul pisciculturii, în special în zona sudică, dar și în zona montană, dispunând de un număr total de 31 de amenajări piscicole, precum și de o importantă unitate de procesare în comuna Bărcănești. Județul Prahova deține 146,5 mii ha, respectiv 22,3% din suprafața forestieră de 658,7 mii ha existentă la nivelul regiunii de dezvoltare Sud-Muntenia.

Pe lângă industria petrolieră (cercetare geologică, foraj, extracție, rafinare) și utilaj petrolier, mai sunt întreprinderi de mecanică fină, chimice, anvelope și produse din cauciuc, tehnică militară, turism (Valea Prahovei), industrie automotive, industrie alimentară, industrie ușoară și agricultură. În județ se află una dintre cele mai importante podgorii ale țării – Dealu Mare, precum și Institutul Național al Viei și Vinului.

Capitolul 3. Analiza pietii imobiliare

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 oferta.

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. Deseori, 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.

Piața proprietății subiect este cea a terenurilor, specifică terenurilor intravilane arabile, situate în comuna Blejoi, Județul Prahova, consta în analiza cererii, ofertei și a ariei geografice, la data 15.02.2023. Cu ajutorul site-urilor de specialitate am găsit comparabile din ultimele 3 luni, respectiv în luna februarie, cu suprafețe între 900 mp-3064 mp, cu prețuri cuprinse în intervalul 30-35euro/mp.

3.1 Analiza cererii

La fel ca în toată țara se constată și în localitatea Blejoi, piața terenurilor rămâne una a cumpărătorilor, fiind caracterizată de o cerere limitată, cu aversitate crescută la risc și foarte sensibilă față de componenta preț. Majoritatea cumpărătorilor sunt persoane fizice pentru suprafețe mici și companii din activități mai puțin afectate de criză, în special din sfera comercială, prestări servicii.

3.2 Analiza ofertei competitive

Numărul și diversitatea proprietăților oferite spre vânzare a crescut, atât ca locație, cât și ca suprafață, atingând un nivel greu de imaginat înainte de declansarea crizei sanitare, în mare parte datorat lucrului de acasă.

3.3 Echilibrul pietii, concluzii

În medie, creșterea prețurilor cerute de proprietari se situează între 2% – 5%, comparativ cu primul trimestru al anului 2022. Pentru tranzacțiile încheiate în această perioadă, prețul de tranzacționare a fost cu cel puțin 2% mai mare față de nivelurile atinse anul trecut.

Analiza celei mai bune utilizări (CMBU) a proprietății imobiliare subiect.

Valoarea terenurilor este afectată, în mod substanțial, de jocul între cerere și ofertă, dar cea care determină valoarea, pe o anumită piață, este utilizarea economică a amplasamentului.

Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării. Având în vedere scopul evaluării apreciem ca cea mai bună utilizare este utilizarea actuala-teren intravilan.

Capitolul 4. Evaluarea proprietatii imobiliare, procedura de evaluare

4.1. Descrierea abordărilor în evaluare

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- a) abordarea prin piață;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

4.2 Abordarea prin piață – metoda aplicata pentru determinarea valorii de piata a terenului

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare.

Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

- a) tehnicile cantitative:
 - analiza pe perechi de date;
 - analiza pe grupe de date
 - analiza datelor secundare;
 - analiza statistică;
 - analiza costurilor;
 - capitalizarea diferențelor de venit
- b) tehnicile calitative:
 - analiza comparațiilor relative;
 - analiza tendințelor;
 - analiza clasamentului;
 - interviuri.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele:

- intervalul de valori rezultate,
- numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile,
- totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual),
- totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual),
- orice ajustări deosebit de mari aplicate prețurilor proprietăților comparabile și orice alți factori care pentru o proprietate comparabilă pot avea o importanță mai mare.

Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților comparabile trebuie argumentate în raportul de evaluare. Nu este permisă utilizarea niciunei ajustări fără prezentarea modului de estimare a acesteia.

Evaluarea terenului

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

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

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza **metode alternative**, precum: *extracția de pe piață, alocarea (proporția)* și *metode de capitalizare a venitului*.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: *metodele capitalizării directe* – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și *metoda actualizării* – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației prin bonitare, care are ca bază de pornire Decizia Primăriei municipiului București (PMB) nr. 79/04.02.1992, completată prin Dispoziția PMB nr. 421/1992 și modificată prin Dispozițiile PMB nr. 191/1993 și 827/1994, precum și alte reglementări similare, nu reprezintă o metodă de evaluare a terenurilor recunoscută de standardele de evaluare în vigoare.

Atunci când este utilizată **metoda comparației directe**, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zona.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Extracția de pe piață – *metoda neaplicata* - este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării – *metoda neaplicata* - cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

Metodele de capitalizare a venitului – *metoda neaplicata* - utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

Metoda reziduală – *metoda neaplicata* - poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

-valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;

-venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;

-pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;

-dacă există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare – *metoda neaplicata* - reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

Analiza parcelării și dezvoltării – *metoda neaplicata* - este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/oferte de loturi mari comparabile sunt rare.

Evaluarea terenului prin comparatia directa:

Determinarea valorii de piata a terenului se va realiza utilizand metoda comparatiei directe.

Determinarea valorii de piata a terenului prin aceasta metoda se face prin analiza, comparatia si aplicarea de corectii unor loturi similare/asemanatoare de teren pentru care exista informatii privind preturile.

Valoarea de piata a terenului categoria de folosinta drum, intravilan prin metoda comparatiei directe este de: **16.873 euro** reprezentand **82.697 lei**

Grila de calcul-comparatie vanzari teren:

Capitolul IV –Evaluarea - A. Fișa de înregistrare a caracteristicilor și informații necesare pentru evaluarea proprietăților imobiliare, de tip:					
Teren categoria de folosinta drum, intravilan in suprafata de 919 mp rezultat din dezmembrarea Numarului Cadastral 32726.				CF	32726
Tabel 1 Caracteristici și informații privind imobilul de evaluat, necesare pentru identificare si caracterizare					
Adresa:	comuna Blejoi, Judetul Prahova, Tarla 14, De 80/76				
Suprafata terenului (propr. integrală):				919.00 [mp]	
Nr. crt.	Caracteristici și informații necesare privind terenul de evaluat		Valori și caracteristici înscrise în actele și documentele prezentate	Valori și caracteristici verificate la inspecția la fata locului	Observații
1.	Amplasamentul terenului de evaluat (pentru determinarea Vuit):				
	- categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, număr de locuitori)		comuna	comuna	
	- zona de amplasare în cadrul localității		mediana	mediana	
2.	Poziționarea infrastructurii tehnico-edilitare față de terenul de evaluat:				
	- distanța la rețelele de apă (pentru determinarea lui I1)	m.			
	- distanța la rețelele de canal	m.			
	- distanța la rețeaua de gaze	m.			
	- distanța la rețeaua de electricitate (pentru E)	m.		adiacenta	
	- distanța la rețeaua de termoficare (pentru T)	m.			
	- distanța la rețeaua de telecomunicații (pentru Tc)	m.			
3.	Calitatea drumurilor de acces către terenul de evaluat :				
				pavat cu asfalt, beton	
4.	Dimensiunile și forma terenului de evaluat :				
	- geometrie (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări; etc)			regulata	
	- lungime	m.		-	
	- lățime	m.		-	
	- raport între deschiderea la stradă și adâncime				
	- condiții potențiale de organizare			favorabile (1/4...1/5)	
5.	Prevederile planului urbanistic general (PUG) referitoare la utilizarea potențială sau existentă a terenului de evaluat (pentru determinarea lui R):				
	- construibil				
	- construibil condiționat și cu restricții, cauza și gravitatea restricției sau a condiției, alta decât geotehnică			teren categoria de folosinta drum, intravilan	
6.	Aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și calitatea locuitorilor din zonă (pentru determinarea lui V):				
	- dezolant				
	- civilizat				
	- deosebit de favorabil				
7.	Poluanți observați în zona:				
	- lichizi				
	- solizi				
	- mirosuri și infestări (abatoare, gropi de gunoi ș. a.)				
8.	Accesul terenului la rețelele de transport :				
	- rutier (adiacent)				
	- feroviar (până la 2 km față de stație)				
	- fluvial (până la 5 km față de port)				
	-maritim (până la 10 km față de port)				
	-aerian (până la 10 km față de aeroport)				
	Ponderea suprafeței construite a terenului - POT	%			

10.	Caracteristicile geotehnice ale terenului :			
	- constructibil normal			
	- constructibil, fiind necesare lucrari speciale pentru fundare (tălpi continue din beton armat, radier general ş. a.)			
11.	Gradul seismic al zonei -grade Mercalli		7,5	
12.	Regimul de înălţime constructibil, conform PUG (pentru determinarea lui H)	nr. etaje		
13.	Perspectiva socială sau urbanistică a zonei :			
	- fără probleme deosebite sociale sau urbanistice			
	- localităţi cu mono-industrie mare			
	- localităţi cu şomaj ridicat			
	- localităţi cu poluare deosebită a întregii zone			
	- localităţi cu tendinţe de depopulare, se apreciază gravitatea fenomenului			
14.	Utilizarea potenţială sau existentă a construcţiilor de pe teren, prevăzută în PUG			
	- locuinţe;		x	
	- comerţ, birouri;			
	prestări servicii; spaţii industriale, depozite.			
	agricola		x	
15.	Alte caracteristici sau informaţii despre terenul de evaluat, care ar putea avea relevanţă în procesul de evaluare			
	Zona cu economie in scadere, oferta este saraca, cererea fiind mai mica decat oferta, pretul de oferta este in scadere			

Capitolul IV –Evaluarea - B - Caracteristici tehnice si de piata ale comparabilelor				
Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
		Teren 1	Teren 2	Teren 3
A.	Informații necesare pentru aplicarea metodei comparației directe:			
1.	Drepturi de proprietate asupra terenului (drept de proprietate integral sau parțial,	DPI	DPI	DPI
2.	Denumirea localității, categoria localității (municipiu, oraș, comună, sat, stațiune	similar	similar	similar
3.	Nume localitate, judet	Blejoii, Prahova	Paulesti - T36 P791/2/5, zona BricoDepot	zona Ploiesti Shopping City, DN1B/Dedeman, Km 6 Comuna Blejoi
4.	Suprafața terenului [mp];	900	2923	3064
5.	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă	regulata	regulata	regulata
6.	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	toate utilitatile	similar	similar
7.	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar,	rutier	rutier	rutier
8.	- Valoarea unitară de piață a terenului similar – [EUR/mp].	32	30	35
	oferte*)	-10%	-10%	-10%
	tranzactii			
	Val unitara de piata de tranzactie (EUR/mp)	28.80	27.00	31.50
	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	Feb-23	Feb-23	Feb-23
	Comparabile-telefoane contact	storia.ro	romimo.ro	publi24.ro
Nota *) Informatiile fiind oferte evaluatorul va stabili coeficientul de tranzactie care aplicat valorii unitare de piata va rezulta valoarea unitara de piata de tranzactie, Valorile de piata de comparatie nu includ TVA.				

Capitolul IV –Evaluarea - C -Valoarea terenului determinata prin metoda comparatiei directe - tehnica cantitativa					
Nr crt	Informații necesare privind terenurile similare cu terenul de evaluat (tabel1)	Terenul de evaluat	Terenurile similare cu terenul de evaluat		
			Teren 1	Teren 2	Teren 3
	- Valoarea unitară de piață a terenului similar, (oferte) – [Euro/mp].		28.8	27.0	31.5
1	- Data înregistrării informației, a valabilității ofertei și sursa informării.	15.02.2022	Feb-23	Feb-23	Feb-23
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		28.80	27.00	31.50
2	Zona din localitate în care este amplasat terenul (vecinatati)	Comuna Blejoi, Judetul Prahova	Blejoi, Prahova	Paulesti - T36 P791/2/5, zona BricoDepot	zona Ploiesti Shopping City, DN1B/Dedeman, Km 6 Comuna Blejoi
	corectie procentuala		-25%	-25%	-35%
	corectie bruta		-7.20	-6.75	-11.03
	Pret corectat		21.60	20.25	20.48
3	Suprafata terenului [mp]	919.00	900	2923	3064
	corectie procentuala		0%	5%	5%
	corectie bruta		0.00	1.01	1.02
	Pret corectat		21.60	21.26	21.50
4	Forma și geometria terenului (formă regulată – dreptunghi, altă formă; formă neregulată, denivelări etc)	regulata	regulata	regulata	regulata
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		21.60	21.26	21.50
5	Echiparea terenului, după caz, cu infrastructuri tehnico-edilitare (apă, canal, gaz metan, electricitate, termoficare, telecomunicații)	curent electric	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
	corectie procentuala		-15%	-15%	-15%
	corectie bruta		-3.24	-3.19	-3.22
	Pret corectat		18.36	18.07	18.27
6	Accesul și distanța de la teren, după caz, la rețelele de transport (rutier, feroviar)	pavat cu asphalt,beton	Similar	Similar	Similar
	corectie procentuala		0%	0%	0%
	corectie bruta		0.00	0.00	0.00
	Pret corectat		18.36	18.07	18.27
	Total corectii brute absolute (EUR/mp)		10.44	10.95	15.27
	Total corectii brute relative (%)		0.40	0.45	0.55
	Se alege comparabila cu corectiile brute relative cele mai mici		euro/ mp	euro	lei
	Valoarea de piata-teren		18.36	16873	82697
	Curs BNR la data de referinta a evaluarii		4.901		

Justificarea ajustarilor

In **estimarea marjei de negociere** am tinut cont de:

1. lichiditatea pietei (numarul de oferte disponibile in zona-mare, cererea solvabila-foarte redusa)
2. dimensiunea proprietatii-mare fata de posibilitatile de absorbtie a pietei;
3. data ofertei (perioada de cand proprietatea a fost scoasa la vanzare)-perioada mare, 6-12 luni;
4. informatii primite de la agentii imobiliare:

Pentru tranzacțiile încheiate în această perioadă, prețul de tranzacționare a fost cu cel puțin 2% mai mare față de nivelurile atinse anul trecut, rezultand de aici o marja de negociere estimata de 10% .

Pentru **data inregistrarii informatiei** cate -1% pe trimestru, astfel: nu se apreciaza ajustari.

Localizarea: este recomandat sa se selecteze comparabile situate in aceeasi zona cu proprietatea evaluata si cu aceesi destinatie. Ajustarile de localizare ar trebui sa cuantifice distanta fata de centrul orasului, localizarea pe o strada principala etc.

In ceea ce priveste localizarea se acorda ajustari de -25% pentru C1, -25% pentru C2 si -35% pentru C3 deoarece acestea se afla intr-o zona mai buna fata de proprietatea subiect.

Suprafata teren: ajustarile este recomandat sa fie estimate in functie de diferentele recunoscute de piata, pot exista cazuri in care pretul/mp pentru un teren cu o suprafata mai mica are un pret pe mp mai mare sau mai rar si invers.

Nu este recomandat sa se aplice ajustari pentru diferente de suprafata mai mici de 20% intre proprietatea de evaluat si comparabila.

In acest caz se acorda ajustari de 5% pentru C2 si C3 deoarece prezinta suprafata mai mare fata de proprietatea subiect.

Pentru utilitati: Aceasta ajustare este estimata in baza datelor de piata, considerand judecata si experienta evaluatorului, in functie de distanta dintre retele de utilitati si terenul evaluat/comparabila, avand in vedere costurile aducerii utilitatilor pe teren, astfel:

Se apreciaza ajustari de -15% pentru C1, C2 si C3 deoarece acestea dispun de toate utilitatile.

Topografie teren: Se cuantifica ajustari, in baza datelor de piata, cu privire la:

- forma terenului;
- deschiderea;
- raportul laturilor;
- inclinatia.

Nu se aplica ajustari.

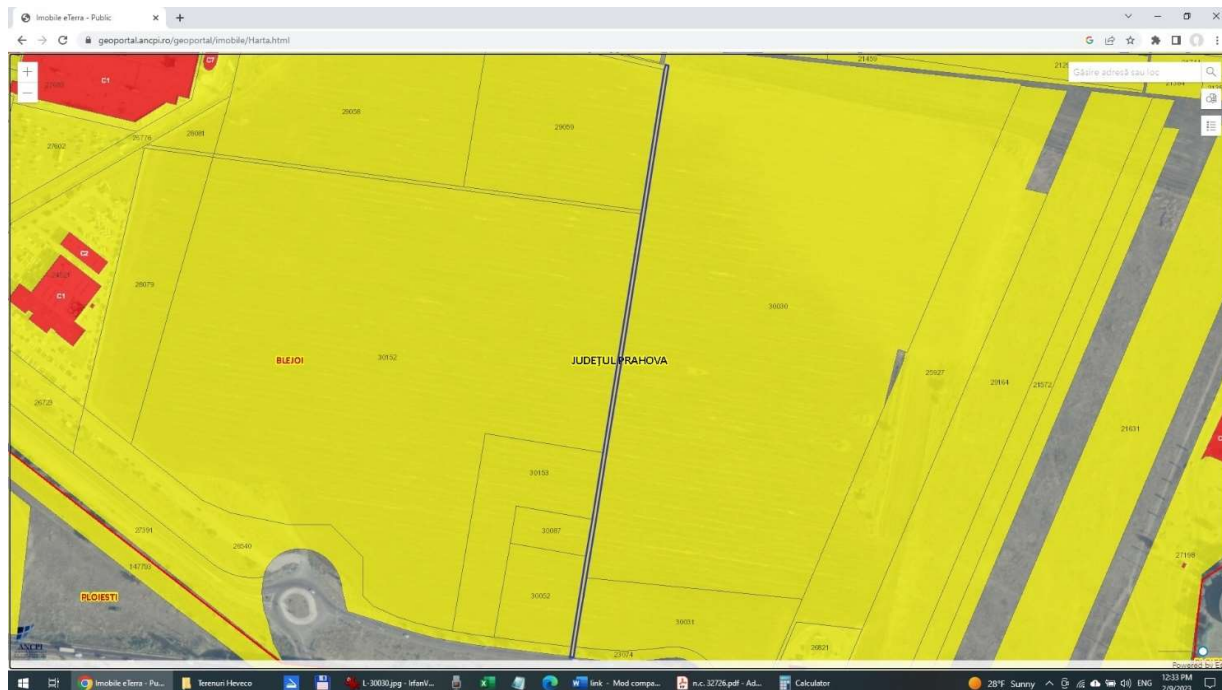
Acces teren: Pentru accesul la teren nu se apreciaza ajustari.

Pentru **alte caracteristici** – nu a fost cazul sa aplicam ajustari.

Valoarea de piata a imobilului subiect determinata prin metoda comparatiei directe este de:

16.873 euro reprezentand 82.697 lei

Localizare:



Comparabile:

C1: <https://www.storia.ro/ro/oferta/oferta-teren-blejoi-IDuark.html>

storia Для України Anunturi Ansambluri rezidențiale Companii Blog Creditare Cartica de biniste Contul meu **Adauga**

[← Înapoi la listă](#) Teren de Vanzare > Prahova > Blejoi (comuna) > Blejoi > Oferta Teren Blejoi



1 / 4

Oferta Teren Blejoi

Prahova (judet), Blejoi, Prahova (judet), Blejoi, Prahova (judet)

Rata estimata: 1 RON /luna Avans: 21 RON (15%) Perioada imprumutului: 30 ani [Foloseste calculatorul de credite](#)

Ana
Proprietar
0756 912 840

Nume*

Email*

+40 | Numar de telefon*

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

[Trimite mesajul](#)

Salveaza la Favorite

[Raportează](#)

28 €
0 €/m²

Prezentare generală

Suprafață	1.800 m ²	Tip teren	Cere informații
Inclinatie	slab (10° to 20°)	Securitate	gard
Vizionare la distanță	da	Tip vânzător	privat

Descriere

Teren intravilan cu apa, gaze, lumina, canalizare si cablu, la 5 minute de Ploiesti cu deschidere 80 ml. Se vinde tot la 28€ mp sau parcela de 900 m la 32€. Zona superba!

Particularitati

Infrastructură	electricitate, acces pavat, canalizare, apa curenta
Comodități	conductă de gaze naturale
Caracteristici	acces - drum asfaltat, apa curenta
Securitate	gard
Împrejurimi	zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, zone verzi, farmacii, scoli, transport public

C2: <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-arabil-2923-mp-paulesti-t36-p791-2-5-zona-bricodepot-pret-30euro-mp-negociabil/935301224e1e7e9g220d7e9de2738252.html>

romimo.ro

Contul meu

+ Adaugă an

Cauta anunturi...

Toate judetele

Toate categoriile

Romimo.ro / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren extravilan

Vand teren arabil 2923 mp Paulesti - T36 P791/2/5 zona

BricoDepot - pret 30Euro/mp negociabil

Prahova, BLEJOI [Vezi pe harta](#)

30 EUR negociabil

Valabil din 11.02.2023 20:11:37

Specificatii

Suprafata terenului	2923,0 m ²	Front stradal	10
---------------------	-----------------------	---------------	----

Descriere

Terenul se afla vizavi de benzinaria Lukoil, Jud. Prahova, cu deschidere la E60(Centura de Vest a Ploiestiului) in apropiere de intersectia strazii Buda cu E60. Pret 30 euro/mp(negociabil).

0723260137

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

C3: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-arabil-3064-mp-blejoi-t8-p67-184-zona-carrefour-35-euro-mp-negociabil/gige6f1e6g917f61g838755e5efi7e2.html>

publi24.ro Contul meu + Adaugă a

Cauta anunturi... Toate judetele Toate categoriile

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren extravilan

Vand teren arabil 3064 mp Blejoi - T8 P67/184 zona Carrefour
- 35 Euro/mp negociabil

Prahova, Ploiesti Valabil din 09.02.2023 19:02:49

35 EUR negociabil

0723260137

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

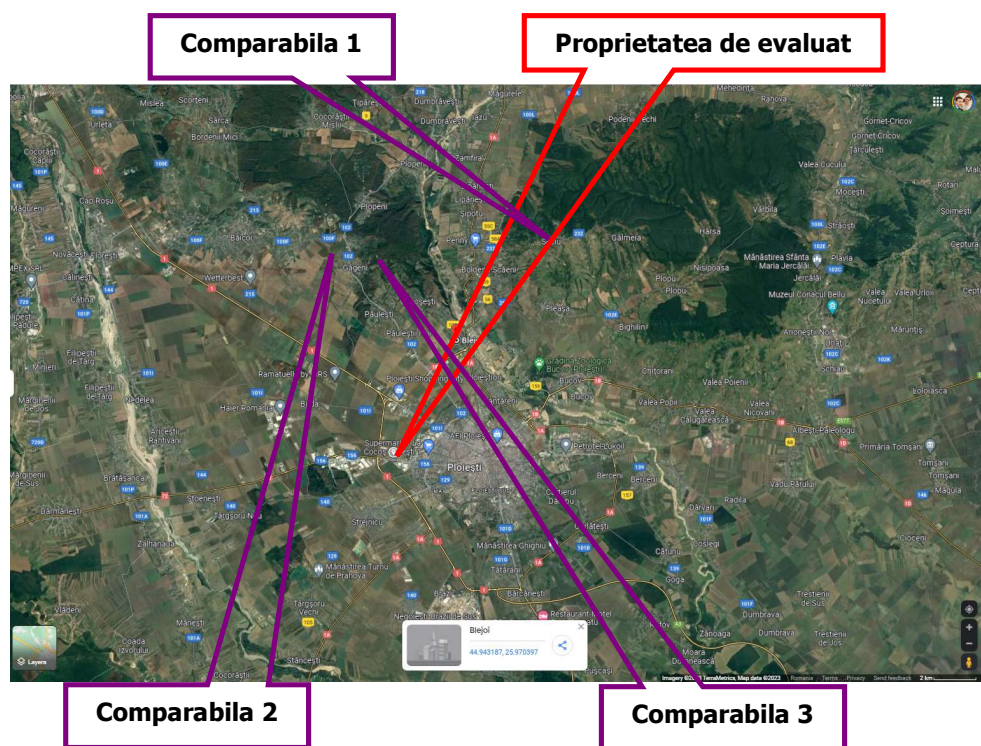
Specificatii

Suprafata terenului	3064,0 m ²	Front stradal	4
---------------------	-----------------------	---------------	---

Descriere

Terenul se afla in spate la Ploiesti Shopping City DN1B/Dedeman, Km 6 Comuna Blejoi Jud. Prahova, Ploiesti cu deschidere la Centura de Nord Ploiesti. Pret 35euro/mp (negociabil). Terenul are cadastru si intabulare. Pentru o deschidere mai mare sunt de vanzare si terenurile vecine.

Proprietati comparabile – VANZARE – localizare aproximativa



Capitolul 5. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

În urma studiului documentelor avute la dispoziție, analizelor și calculelor efectuate, a informațiilor obținute de evaluator de pe piața imobiliară au rezultat valorile prezentate în cuprinsul raportului de evaluare.

În formularea concluziilor am avut în vedere și prevederile Legii 255/2009 și Legii 33/1994, rezultatele obținute, relevanța acestora și informațiile care au stat la baza estimării lor, dar și scopul

evaluării și caracteristicile proprietăților imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea de despăgubire estimată pentru proprietățile supuse evaluării ține seama de : prețul cu care se vând, în mod obișnuit, proprietăți imobiliare de același fel și în aceeași unitate administrativ teritorială, daunele aduse proprietarului sau după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate, valorile din grila notarilor publici existentă la data întocmirii raportului de evaluare-cu toate limitările menționate într-un punct de vedere al ANEVAR, din care am extras:

„În cadrul Standardelor de evaluare sunt prezentate instrumentele necesare și suficiente pentru realizarea unei evaluări corecte care să stea la baza determinării valorii de piață pentru diverse scopuri, de exemplu pentru constituirea de garanții pentru acordarea de credite, sau instrumente pentru stabilirea valorii de impozitare pentru bunul respectiv etc. , pentru a reflecta unicitatea fiecărui bun.

Concluzie finală :

Având în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării se apreciază ca metoda comparației directe pentru teren, chiar dacă este aplicată ca singura metodă poate oferi o opinie care se apropie cel mai mult de valoarea de piață.

Nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile.

Diferența de până la 20% între două evaluări cu aceiași termeni de referință, precum și între rezultatul verificării cu obiectiv extins și rezultatul evaluării din raportul de evaluare verificat, indiferent de data la care rapoartele au fost întocmite, nu poate fi considerată a priori o nerespectare a standardelor de evaluare.

Aplicand metoda comparației directe, a rezultat:

- imobil subiect: 16.873 euro, echivalent: 82.697 lei

În urma studiului documentelor avute la dispoziție, analizelor și calculelor efectuate, a informațiilor obținute de evaluator de pe piața imobiliară/diverse surse și a concluziilor de mai sus estimez că valoarea imobilului evaluat pe care trebuie să o ia în considerare destinatarul lucrării

- Primaria Comunei Blejoi - să pornească de la valorile:

**16.873 euro, echivalentul a 82.697 lei,
la cursul BNR valabil la data de referință
(valoarea nu conține TVA)**

Anexe:

1.Acord privind sfera și conținutul evaluării:

La începutul procesului de evaluare, **evaluatorul** a comunicat clientului **termenii de referință ai evaluării** care au fost agreeți de acesta. Cuprinsul documentului este redat în continuare:

1. Identificarea proprietății imobiliare implicată în evaluare

Identificarea proprietatii subiect se va face impreuna cu reprezentantul clientului desemnat pentru locatia respectiva.

Datele preluate din actele puse la dispozitie de client reprezinta date de intrare, informatii relevante pe care se bazează evaluarea, iar verificarea acelor informații nu intra in sarcina evaluatorului.

2. Identificarea drepturilor de proprietate care trebuie evaluate

In general prin drept de proprietate se intelege dreptul de a poseda, a folosi și a culege fructele, cat și de a dispune asupra obiectului dreptului de proprietate imobiliară. In cazul nostru clientul/proprietarul detine, proprietatea asupra acestor imobile, in mod deplin asa cum rezulta din extrasul CF..

3. Destinația evaluării și orice limitări în acest sens

Destinatarul serviciului de evaluare: Primaria Comunei Blejoi si orice alt utilizator agreeat de client, cu restricție de nepublicare a evaluarii sau a concluziilor acesteia, fără acordul prealabil al evaluatorului.

4. Identificarea oricăror subcontractanți (colaboratori) sau agenți și a contribuției lor
Nu este cazul.

5. Definiția tipului de valoare cerut

Definiția valorii de piață conform Standardului de Evaluare a Bunurilor, la data evaluării:

Suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotarat, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Valoarea de piață se bazează pe piață și, în consecință, toate datele de intrare trebuie să fie dezvoltate din datele de pe piață.

Diferențele de terminologie sunt importante pentru funcționarea pieței datorită relației funcționale pe care o descrie fiecare, de ex. **prețul** se raportează la schimbul curent al bunului sau serviciului; **costul** reflectă cheltuiala pentru producerea bunului sau serviciului; **valoarea reprezintă cel mai probabil preț convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, care este disponibil pentru cumpărare.**

6. data la care este valabilă valoarea estimată -data de referința a evaluării

7. Identificare a sferei/dimensiunii evaluării și a raportului de evaluare

8. Identificare a oricăror condiționări și condiții limitative pe care s-a bazat evaluarea:

8.1 determinarea celei mai bune utilizări (CMBU) a proprietății evaluate:

-se accepta ipoteza ca CMBU este utilizarea curenta teren categoria de folosinta drum, intravilan.

8.2 Conform punctului de vedere al ANEVAR-publicat pe site-ul propriu- privind „Utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață având ca obiect bunuri imobile/mobile comparabile este conformă cu Standardele de evaluare adoptate de ANEVAR și cu Standardele de evaluare a bunurilor, valabile atât în prezent, cat și la date anterioare.” In motivarea celor de mai sus ANEVAR sustine ca: „De multe ori prețurile declarate în tranzacții fie sunt viciate din motive fiscale, fie sunt afectate de motivații, condiții și clauze adiacente care nu sunt disponibile evaluatorilor. În plus față de prețurile din tranzacții, datele din oferte demonstrează activitatea pieței și competiția la data evaluării, aspecte care sunt luate în considerare și de potențialii cumpărători”

8.3 Acceptarea unor localizari aproximative a ofertelor, la nivel de zonare (rezidential, industrial, etc) a localitatii sau central, median, periferic.

8.4 Inspectia pe teren va fi completa si se va efectua de evaluator insotit de client.

1. Documente:



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ploiești

CARTE FUNCİARĂ NR. 32726
COPIE

Carte Funciară Nr. 32726 Blejoi

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Blejoi, Jud. Prahova, T 14 ; De 80/76

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32726	1.494	Teren neîmprejmuit; De 80/76

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5653 / 16/01/2023		
Act Administrativ nr. 20, din 24/08/1999 emis de Consiliul Local Blejoi; Act Administrativ nr. 547, din 10/01/2023 emis de Primaria Comuna Blejoi; Act Normativ nr. 1359, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE(domeniul public), dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA BLEJOI, CIF:2845346	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciara Nr. 32726 Comuna/Draş/municipiu, Bieşor

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
32726	1.494	De 80/76

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosinţă	Intra-vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	drum	DA	1.494	14	-	-	De 80/76

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	4.002
2	3	118.006
3	4	2.999
4	5	200.482
5	6	56.0
6	7	31.284

Carte Funciară Nr. 32726 Comuna/Oraș/Municipiu: Blejoi

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	75.796
8	9	8.199
9	10	3.047
10	11	8.909
11	12	33.352
12	13	24.805
13	14	0.784
14	15	11.059
15	16	36.073
16	17	61.688
17	18	66.911
18	19	253.718
19	1	3.001

xxx Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

xxxx Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

