

2023

Raport de Evaluare a bunurilor imobile



Evaluator: Pădurean Gregoriu

Proprietar: Comuna Valcău de Jos

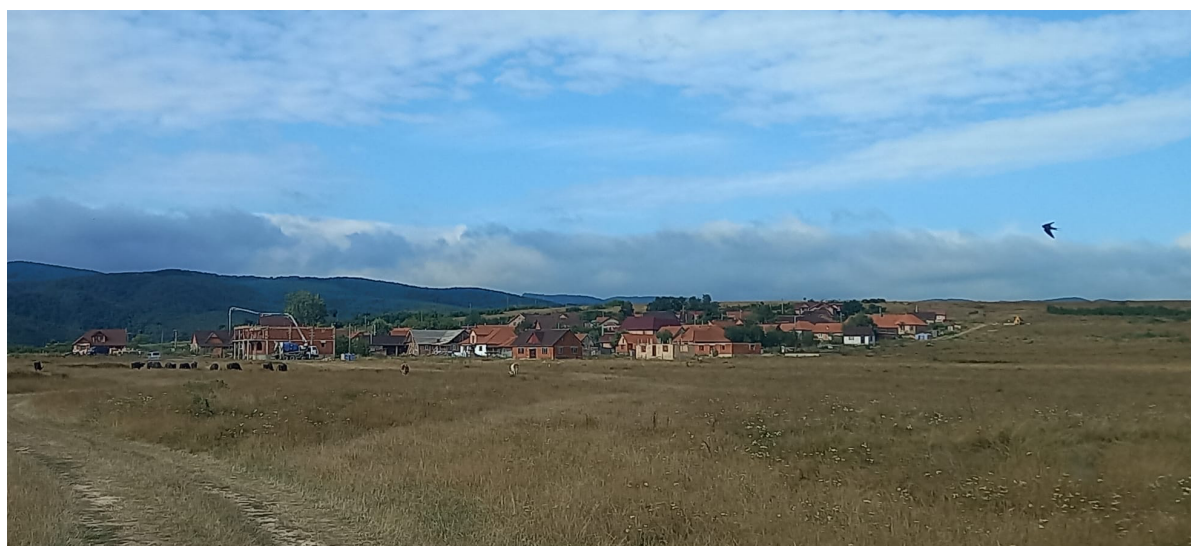
8/8/2023

Raport de Evaluare

a bunurilor imobile

PROPRIETAR: COMUNA VALCĂU DE JOS

BENEFICIAR: COMUNA VALCĂU DE JOS



Suprafață teren: 1.000 mp

Elaborator:
Ing. Pădurean Gregoriu

Evaluator ANEVAR

-August 2023, Zalău-

Raport de evaluare

In urma solicitării d-voastră, ing. Pădurean Gregoriu evaluator ANEVAR, nr.
Legitimație 14948 a realizat Raportul de Evaluare a patrimoniului imobiliar
a Comunei Valcău de Jos.

Scopul prezentului raport este determinarea valorii de piață a următoarelor bunuri
imobile :

1. Teren situat în Valcău de Jos, pășunea Cerât, nr. CF 51404

După aplicarea metodelor de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului s-a
stabilit următoarele valori de piață :

*1. Teren extravilan cu suprafața de 1.000 mp, situat în Valcău de Jos, pășunea Cerât, CF
51404*

Total valoare de piață bunuri evaluate:

0,9 euro/mp, respectiv

4,45 lei/mp

Valoare de piață teren:

900 euro, respectiv

4.450 lei.

Rata de schimb folosită este de 1EURO = 4,9497 lei

Evaluarea este conformă cu „Standardele Internaționale De Evaluare 2022” și
SEV 101, SEV 103, SEV 220, GEV 620.

08.08.2023

Cu respect,
Evaluator ANEVAR

Ing. PĂDUREAN GREGORIU

Cuprins

I. Introducere	4
II. Termenii de referință ai evaluării	5
III. Prezentarea datelor	6
IV. Analiza pieței	7
V. Analiza celei mai bune utilizări	8
VI. Evaluarea proprietății	9
VII. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	12

Anexe

I. Introducere

I.1. Sinteza raportului

Identificare si competenta

Subsemnatul, ing. Pădurean Gregoriu, evaluator ANEVAR, nr. leg. 14948, specializări E.I., E.P.I., E.B.M., am întocmit prezentul raport la solicitarea COMUNEI VALCĂU DE JOS pentru determinarea valorii de piață a următoarelor bunuri :

1. Teren situat în Valcău de Jos, pășunea Cerât, nr. CF 51404

Destinatarul

Destinatarul lucrării este COMUNA VALCĂU DE JOS, cu sediul în comuna Valcău de Jos, nr. 235, cod fiscal 4291930.

Tipul valorii

Valoarea estimată în acest raport este valoarea de piață

Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing corespunzător, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. – conform „ Standardele de evaluare a bunurilor 2022 “- Oricare modificare a condițiilor de mai sus duce la modificarea valorii.

Scopul evaluării. Bunuri evaluate

Scopul prezentului raport este determinarea valorii de piață a următoarelor bunuri :

1. Teren extravilan situat în comuna Valcău de Jos, județul Sălaj, pășunea Cerât, număr carte funciară 51404 al localității Valcău de Jos, număr cadastral 51404.

Abordare

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat.

I.2 Certificarea evaluatorului

Proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare, a fost inspectată de subsemnatul, inginer Pădurean Gregoriu elaborator, membru titular ANEVAR nr 14948, specialitățile E.I., E.P.I., E.B.M.. cu domiciliu în Zalău, str. Nouă, nr.1, tel: 0722291314, e-mail : padureangregoriu@yahoo.com.

Ca elaborator declar că evaluarea pe care o semnez a fost realizată în concordanță cu reglementările procedurii de evaluare ale ANEVAR, cu elementele constituite în bază de calcul, cu informațiile de piață stipulate mai sus, în ipotezele și cu condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și că nu am nici un interes actual sau viitor față de bunul evaluat.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

II. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea și competența evaluatorului

Subsemnatul, inginer Pădurean Gregoriu elaborator, membru titular ANEVAR nr 14948, specialitățile E.I., E.P.I., E.B.M..

Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați

Clientul evaluării este COMUNA VALCĂU DE JOS, cu sediul în comuna Valcău de Jos, nr. 235, cod fiscal 4291930, jud. Sălaj.

Scopul evaluării

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață la solicitarea beneficiarului. Orice modificare a acestui scop poate duce la modificări ale valorii.

Identificarea proprietății subiect. Drepturi de proprietate evaluate

1.Teren: Parcela este în extravilanul comunei Valcău de Jos așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară nr. 51404 al Comunei Valcău de Jos, eliberat la 08.08.2023 – anexat în copie -. El este proprietatea Comunei Valcău de Jos.

Tipul valorii

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să

se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat.

Moneda în care se va raporta valoarea este leul românesc.

Data evaluării

Data evaluării : 08.08.2023, data la care sunt valabile concluziile lucrării. Data la care a fost efectuată inspecția bunurilor imobile evaluate: 07.08.2023

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Au fost consultate site-uri de specialitate, agenții imobiliare, baza de date a evaluatorului.

Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze

Evaluarea s-a bazat pe datele și informațiile provenite din actele și documentațiile puse la dispoziție de către client , considerate a fi autentice , precum și pe cele rezultate din inspecția la fața locului .

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la bunurile evaluate, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

Evaluatorul nu a verificat în mod special autenticitatea actelor și documentațiilor prezentate și nu s-au făcut alte investigații privind statutul juridic al bunurilor evaluate .

În baza actelor , datelor și documentațiilor puse la dispoziție de către client bunul a fost considerat , în procesul evaluării , ca fiind lipsit de sarcini . Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie.

Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a bunului evaluat .

Relativ la problemele de mediu se presupune că bunul evaluat este în concordanță cu reglementările privind mediul înconjurător și raportul de evaluare s-a întocmit în ipoteza că nu există contaminare .

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici fizici și de altă natură , care pot apărea ulterior evaluării și care pot modifica valorile bunului , față de opiniile și rezultatele prezentate în raportul de evaluare .

Ipoteze speciale

Evaluarea a fost efectuată în ipoteza în care bunurile sunt lipsite de orice sarcini. Valoarea obținută este valoarea de piață – așa cum este definită mai sus-. Orice modificare a condițiilor din definiție duce la modificări ale valorii.

Terenul este acoperit parțial de o clădire. Evaluarea a fost efectuată în ipoteza că terenul este liber.

Restricți de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul este valabil numai în ansamblul său și nu pe părți, este confidențial, nu poate fi utilizat (în întregul său , parțial , sau proporții rezultate din el sau alte aspecte reieșite din raport) de către client în alte scopuri decât cele menționate și nu poate fi dat publicității.

Declarația conformității cu SEV

Prezentul raport este conform cu „ Standardele de evaluare a bunurilor 2022 “, privind evaluarea bunurilor imobiliare.

III. Prezentarea datelor

1. Teren

Terenul are suprafața de 1.000 mp, are formă aproximativ regulată, este situat în zona periferică a satului Valcău de Sus, comuna Valcău de Jos.

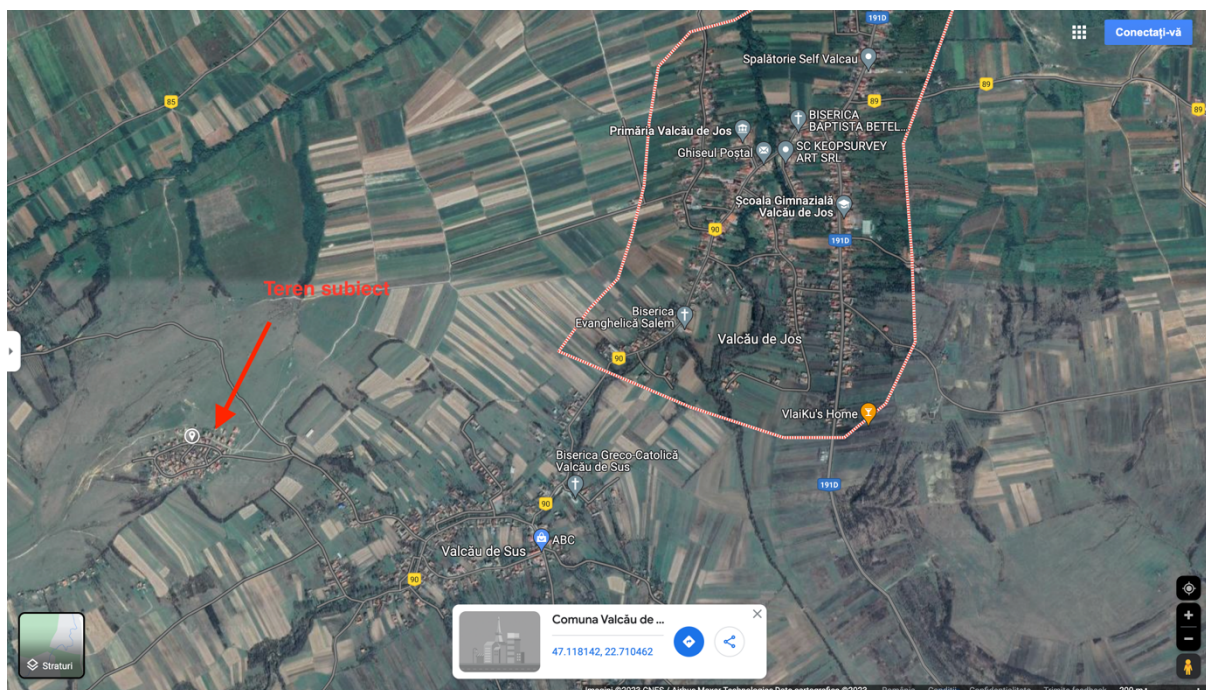
Am primit, în copie, extrasul de Carte Funciară nr. 51404 al Comunei Valcău de Jos, eliberat la 08.08.2023. El este proprietatea Comunei Valcău de Jos.

Terenul are o formă relativ regulată, este plan și nu îngrădit.

Am fost împreună cu reprezentatul clientului la identificarea și inspecția imobilelor. Evaluarea s-a făcut în ipoteza dreptului de proprietate deplin.

Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare





Imobilul este situat în județul Sălaj, comuna Valcău de Jos, în extravilanul acesteia. În zona centrală a comunei la aproximativ 500 ml de sediul Primăriei. Comuna Valcău de Jos are 2.851 de locuitori (recensământ 2011) în scădere față de 3.302 de locuitori în 2002.

Terenul are suprafața de 1.000 mp, are formă aproximativ regulată, este situat în zona periferică a satului Valcău de Jos, comuna Valcău de Jos.

Am primit, în copie, extrasul de Carte Funciară nr. 51404 al Comunei Valcău de Jos, eliberat la 08.08.2023. El este proprietatea Comunei Valcău de Jos.

IV. Analiza pieței

Analiza cererii

Cererea de imobile comparabilele cu imobilele subiect în zonă este relativ mică.

Analiza ofertei

Oferta de imobile în Valcău de Jos este relativ mică, se găsesc puține oferte și informații despre vânzări certe ca să se poate aplica abordarea prin piață.

Analiza echilibrului pieței

Este o piață în ușor dezechilibru, intersecțiile dintre cerere și oferte sunt rare.

V. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare (CMBU) este deficită ca cea mai probabilă utilizare a bunurilor, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietății.

A. Cea mai bună utilizare a acestor imobile este cea actuală de teren agricol/pășune.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este permisă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă

VI. Evaluarea proprietății

Abordarea prin piață

Abordarea (metoda) se bazează pe principiul economic al substituției. Metoda se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care se consideră a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea terenului derivă din informațiile de piață ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de vânzare de terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților și tranzacțiilor (numite elemente de comparație).

Această metodă este cea mai uzuală și preferabilă tehnică de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață.

În abordarea prin piață, opinia evaluatorului asupra valorii de piață se formează în urma comparării unor proprietăți similare cu proprietatea de evaluat, care au fost vândute recent sau au fost oferite spre vânzare

Procedura are la bază analiza vânzărilor recente (sau a prețurilor de ofertare) ale proprietăților asemănătoare (comparabile) cu proprietatea subiect.

Se pornește de la premisa că un cumpărător informat nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul achiziționării unei proprietăți comparabile, cu aceeași utilitate

Abordarea constă în analiza unor tranzacții recente (sau a unor prețuri de ofertă) de bunuri similare sau comparabile cu subiectul. Dacă bunurile tranzacționate nu sunt identice cu subiectul atunci prețurile de vânzare ale comparabilelor se corectează în sensul egalizării caracteristicilor lor cu caracteristicile bunului subiect.

Procedura constă, în esență, în culegerea de date de tranzacționare sau de ofertă de bunuri similare, analiza comparabilității lor cu subiectul, determinarea unității de comparație adecvate analiza și ajustarea datelor și aplicarea rezultatelor la subiect.

Pornind de la principiul substituției, metoda presupune că un cumpărător informat nu ar plăti mai mult pe un bun decât costul de a achiziționa un bun comparabil cu aceeași utilitate.

Mai jos sunt link-urile comparabilelor. Print-screen-urile sunt atașate.

Link-uri comparabile:

- 1.) <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-extravilan-il-localitatea-cizer-IDh8nAo.html>
- 2.) <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-extravilan-in-simleu-silvaniei/787d6121i9727813e01i63g5d75e5fg4.html>
- 3.) <https://lajumate.ro/teren-extravilan-neamprejmuit-14037216.html>

Avem:

1.Teren 1.000 mp

Evaluarea Terenului - Analiza pe perechi de date				
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafață (mp)	1000	6.032	2.796	8.500
Preț ofertă /vânzare (EUR/mp)		0,66	0,80	0,88
Elemente specifice tranzacționării				
Tipul Comparabilei (tranzacției/ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă
Marjă de negociere din piața specifică (%)		3%	5%	10%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0,02	0,04	0
Preț estimat de tranzacționare (EUR/mp)		0,64	0,76	0,79
Dreptul de proprietate transmis	Real principal	Real principal	Real principal	Real principal
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EUR/mp)		0,64	0,76	0,79
Restricții legale (reglementare urbanistică)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		0,64	0,76	0,79
Condiții de finanțare	Cash	Cash	Cash	Cash
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EUR/mp)		0,64	0,76	0,79
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
Preț ajustat (€/mp)		0,64	0,76	0,79
Condiții de piață	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EUR /mp)		0,64	0,76	0,79
Elemente specifice proprietății				
Localizare	Valcau De Sus	Mesenii de Sus	Simleu Silvaniei	Cizer
Comparativ cu subiectul		identică	superioară	superioară
Cuantum ajustare (%)		0%	-15%	-10%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0,00	-0,11	-0,08
Preț ajustat (EUR/mp)		0,64	0,65	0,71

Caracteristici fizice				
Suprafață (mp)	1000	6032	2796	8500
Cuantum ajustare (%)		10%	5%	15%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0,06	0,04	0,11
Preț ajustat (EUR/mp)		0,70	0,68	0,82
Destinația (utilizarea terenului)/	Curti/construcții	pasune	pasune	arabil
Cuantum ajustare (%)		10%	10%	10%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (EUR/mp)		0,77	0,75	0,90
Amenajări exterioare (străzi, trotuare)	pietruit	pietruit	pietruit	pietruit
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		-	-	-
Preț ajustat (EUR/mp)		0,77	0,75	0,90
Topografie/Relief	plan	plan	plan	plan
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		0,77	0,75	0,90
Utilități disponibile	curent	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Cuantum ajustare (%)		10%	10%	10%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0,1	0,1	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		1	1	1
Localizare in cadrul localitatii	periferic	periferic	periferic	periferic
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (EUR/mp)		0,84	0,82	0,90
Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren construibil	nu e cazul	curatare	nu e cazul	nu e cazul
Cuantum ajustare (%)		8%	0%	0%
Cuantum ajustare (EUR/mp)		0	0	0
Preț ajustat (EUR/mp)		1	1	1
Preț ajustat (EUR/mp)		0,89	0,82	0,90
Ajustare totală brută absolută		0	0	0
Ajustare totală procentuală absolută		38%	40%	45%
Numărul de ajustări		4	4	4
Valoarea de piață: 0,9 EUR/mp				
Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară COMPARABILĂ A , 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.				

VII. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În urma aplicării metodelor de evaluare, evaluatorul ajunge la următoarele concluzii privind valoarea de piață a bunurilor evaluate:

1. Teren cu suprafața de 1.000 mp

0,9 euro/mp X 1.000 mp = 900 euro

Valoare de piață teren: 900 euro, respectiv 4.450 lei.

Total valoare de piață bunuri evaluate:

0,9 euro/mp, respectiv

4,45 lei/mp

Valoare de piață teren:

900 euro, respectiv

4.450 lei.

Data
08.08.2023

Evaluator
Ing. Pădurean Gregoriu