

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

"Teren intravilan în suprafața de 1079 mp"

(CONCESIUNE - ANGHEL VIOREL)

Adresa imobilului:	Jud. Vrancea, Comuna Vulturu
Proprietar:	Comuna Vulturu – domeniu privat
Client:	Primăria Comunei Vulturu
Evaluator	Naltu Ionel

Data raportului	08.11.2022
Data evaluării	08.11.2022



Evaluator: Naltu Ionel

Legitimatie ANEVAR: 14496

Data predării raportului: 8 noiembrie 2022

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

Evaluator autorizat	
Nume Naltu	
Prenume Ionel	
Nr.legitimatie 14496	
Imobil evaluat	
Nr.CF / localitate Vulturu	
Cadastral / topografic	Tarla 4, Parcela 141
Jud. Vrancea, comuna Vulturu, sat Botârlău,	
Adresa strada Putnei	
Proprietar conform CF Comuna Vulturu	
Client Primaria Comunei Vulturu	
Utilizator / Beneficiar Primăria Comunei Vulturu	

Evaluarea a fost solicitată de către Primăria	
Scopul evaluării	Comunei Vulturu, în scopul vânzării terenului
Data inspectiei 07.11.2022	
Data predării raportului 08 noiembrie 2022	
Curs de schimb valutar (curs BNR – folosit in calculul evaluării) 1 € = 4,88 lei	
Tipul Valorii – Valoarea de piață	
„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.	
Reglementari: In conformitate cu Standardele ANEVAR 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)	
▪ SEV 100 – Cadrul general ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 – Documentare și conformare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare	

Identificare scriptica : conform CF	Teren intravilan, categoria de folosință – curți construcții - 373 mp /arabil – 706 mp
Identificare factica : conform inspectie	Conf. cu identificarea și descrierea din CF
Dreptul de proprietate evaluat	Absolut (integral)
Amplasare in localitate :	Comuna Vulturu, sat Botârlău, strada Putnei
Denumire sat	Botârlău
Vecinatati : (preponderent)	Teren Primărie, Drum, Caramalău
Calitatea vecinatatilor : NS;S;B;FB	Costel, râul Putna
	bună

Cuprins

1. Termenii de referință ai evaluării	5
1.1 Identificarea și competența evaluatorului	5
1.2 Descrierea raportului	6
1.3 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	6
1.4 Scopul evaluării	6
1.5 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	6
1.6 Tipul valorii	7
1.7 Data evaluării	7
1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	7
1.9 Natura și sursa informațiilor utilizate	7
1.10 Ipoteze – Ipoteze speciale	7
1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative	8
1.12 Reglementări / Conformitatea cu SEV	9
2. Prezentarea datelor	9
2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect	9
2.2 Descrierea Juridică	9
2.3 Identificarea bunurilor mobile evaluate (componenta nonimobiliară)	10
2.4 Date despre zonă, comuna, vecinătăți și amplasare	10
2.5 Informații despre amplasament. Descriere fizică	11
2.6 Date privind impozitele și taxele	12
2.7 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	12
3. Analiza pieței	12
3.1 Considerente generale	12
3.2 Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect	13
3.3 Analiza cererii	14
3.4 Analiza ofertei	14
3.5 Echilibrul pieței	15
3.6 Analiza prețurilor	16
4. Cea mai bună utilizare	16
5. Evaluare	17
5.1 Abordarea prin piață	17
5.2 Abordarea prin venit.....	22
6. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	22
7. Anexe.....	23
7.1 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	23
7.2 Prezentarea evaluatorului.....	23
7.3 Fotografii/schite ale proprietății	24

Piata cumparatorului :	Da/Nu	DA
Piata vanzatorului :	Da/Nu	NU
Utilizarea actuala :		Teren liber, teren ocupat cu construcții (C1,C2). Construcțiile sunt proprietatea dlui Anghel Viorel conform documentației cadastrale pusă la dispoziția evaluatorului
CMBU :	actuala/viitoare	Teren cu dezvoltare rezidențială
Teren		
Intravilan / extravilan :	conform CF	teren intravilan
Categoria de folosinta :	conform CF	Arabil / Curți construcții
Suprafata :	mp/ha	1079 mp
Utilitati la front stradal :		energie electrică
Tipul drumului de acces la terenul evaluat :		Drum pietruit
Calitatea/starea drumului de acces :		Bună
Front stradal :	ml	~ 15,23 ml

Abordari în evaluare (folosite)	Abordarea prin piață – Metoda comparației directe
Valoare de piață propusă:	4.316 € echivalent a 21.000 lei Unitar 4 € / mp
Restricții de utilizare, distribuire sau publicare	Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul solicitantului / destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță; Datele și informațiile din raport sunt confidențiale. Publicarea lor trebuie să aibă aprobarea scrisă a autorului ; Sunt exceptate de la prevederile prezentate părțile care potrivit reglementărilor în vigoare (conf. legislației) au acces la informațiile din prezentul raport.
Condiții limitative	Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului; Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nici o altă evaluare; în caz contrar nu este validă;



RAPORT DE EVALUARE

1 Termenii de referință ai evaluării

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Prezenta evaluare este realizată de către NALTU IONEL, care semnează raportul în calitate de Membru titular ANEVAR, legitimația 14496 – valabilă 2022.

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

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele – ipotezele speciale prezentate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificăm faptul că nu există niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport și niciun interes sau influență legată de părțile implicate într-o posibilă tranzacție.

În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nici o informație.

Suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul/destinatarul sau a altor persoane care au interese legate de client/destinatar sau de proprietatea evaluată, și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

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 elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul (Naltu Ionel), acesta respectând Codul Deontologic al profesiei de evaluator.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează raportul este Evaluator Autorizat – Membru Titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al profesiei și are competența necesară întocmirii acestui raport;

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

Naltu Ionel



1.2 Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR (SEV 2022), cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la SEV 103 Raportare (IVS 103).

1.3 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Client	Primăria Comunei Vultur
Adresa clientului	Loc.Vultur, Jud. Vrancea
Destinatarul raportului	Primăria Comunei Vultur
Utilizatorul raportului	Primăria Comunei Vultur

1.4 Scopul evaluării

Evaluare pentru informare

1.5 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

"Teren intravilan" înscris în CF Vultur	
Conform CF: Teren intravilan, destinație curți construcții / arabil, Tarlăua 4, Parcela 141	
Adresa proprietății:	Jud. Vrancea, Comuna Vultur, sat Botârlău, strada Putnei
Proprietar:	Comuna Vultur
<i>Dreptul de proprietate evaluat</i>	
✓ Dreptul absolut de proprietate înscris în cartea funciară nr.Vultur, ✓ Conform schiță cadastrală: Teren intravilan, destinație agricol - 706 mp , curți construcții 373 mp ✓ Teren: 1079 mp, teren intravilan, categoria de folosință agricol /curți construcții ✓ Inscrisuri privitoare la proprietate: Primăria Vultur ✓ Conform înscrierii privitoare la sarcini: nu sunt Evaluatorul a avut la dispoziție o copie schiță cadastrală, pusă la dispoziție de către solicitant, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform informațiilor primite de la beneficiar, proprietatea imobiliară <u>NU este grevată de sarcini</u>; ✓ Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini; ✓ Evaluatului nu i s-a adus la cunoștință existența unui titlu definitiv și executoriu care să știrbească integritatea dreptului de proprietate (nu sunt sarcini asupra proprietății care să ducă la executare silită). ✓ Imobilul este liber; ✓ Imobilul este concesionat conform Contract de concesiune nr. 3431/10.10.1996, pus la dispoziție de către proprietar	

1.6 Tipul valorii

Conform scopului evaluării, s-a apelat la estimarea “valorii de piață” așa cum este definită în SEV 100 Cadrul general.

Valoarea de piață:

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

Opinia finală a evaluării este prezentată în € și lei. Exprimarea în € a opiniei finale este adecvată doar atât vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

Cursul de schimb leu - € folosit pentru transpunerea calculelor în evaluare a fost 1 € = 4,88 lei

1.7 Data evaluării

Data predării raportului: 08 noiembrie 2022

Data inspecției: Inspecția a fost efectuată de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului d-nul Ioan Manolache la data de 07 noiembrie 2022;

Data de referință a evaluării: 08 noiembrie 2022

1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În vederea identificării proprietății evaluatorul a avut la dispoziție: documentație cadastrală întocmită de Băcanu Ilie Alexandru, pusă la dispoziție de către proprietar.

Inspecția proprietății (accesul) a fost asigurată de către d-nul Ioan Manolache și au fost vizualizate toate componentele proprietății, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau nevizibile;

În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile considerate relevante.

1.9 Natura și sursa informațiilor utilizate

Sunt prezentate în anexă

1.10 Ipoteze – Ipoteze speciale

Raportul de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze, inclusiv a celor care pot să apară în raport:



Evaluatorul nu își asumă nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil;

Proprietatea este evaluată fără ipoteci sau datorii (dreptul absolut de proprietate);

Evaluatorul a examinat documentele privitoare la proprietate anexate și a identificat proprietatea împreună cu d-nul Ioan Manolache. Evaluatorul nu este topograf/topometrist și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale;

Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate/cadastrale. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Dacă eventuale lucrări topografice cu referire la proprietatea evaluată vor invalida aceste măsurători, evaluarea va trebui reconsiderată.

Alte ipoteze:

Informația furnizată de către terți este considerată de încredere dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;

Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, anticipate pe termen scurt și pe o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;

Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;

Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice la data evaluării care afectează valoarea terenului. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe teren sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Ipoteze speciale considerate în estimarea valorii de piață – nu au fost considerate.

1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Condiții limitative

Acest raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului / destinatarului. Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară;

Datele și informațiile din raport sunt confidențiale;

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului;

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului / destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nicio altă evaluare; în caz contrar nu este validă;

Evaluatorul nu va acorda despăgubiri clientului sau altor persoane ca urmare a unor greșeli în executarea prestațiilor de servicii (din culpa sa, a serviciilor sale), decât în limita asigurării de răspundere profesională pe care evaluatorul o are încheiată conform reglementărilor în vigoare;

Eventualele despăgubiri prevăzute la alin.(6) sunt aplicabile numai în cazul în care culpa evaluatorului este dovedită conform legislației în vigoare.

1.12 Reglementări / Conformitatea cu SEV

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit în conformitate cu Standardele ANEVAR 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Documentare și conformare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR menționate anterior, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate în materie de evaluare, și cu ipotezele cuprinse în prezentul raport;

Prezentul raport de evaluare este realizat cu respectarea propriilor proceduri interne de calitate.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională.

2. Prezentarea datelor

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect

Proprietatea evaluată "Teren intravilan" este situată în *Jud. Vrancea, Comuna Vultur, sat Boțârlău, strada Putnei*. Această adresă se află în zona centrală a localității, zona rezidențială a satului Boțârlău; accesul la imobil se face pe un drum pietruit, cu o bandă pe sens, proprietatea fiind situată pe partea stângă a străzii.

2.2 Descrierea Juridică

Descrierea imobilului, „ *Teren intravilan, destinație curți construcții /agricol* ; nr. cadastral T 4, P 141, Comuna Vultur



Conform documentelor prezentate, dreptul de proprietate aparține Comunei Vultur, iar conform înscrierii privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturilor reale de garanție și sarcini proprietatea NU este grevată de sarcini.

Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

2.3 Identificarea bunurilor evaluate (componenta nonimobiliară)

Prezenta evaluare nu include nicio componenta nonimobiliara

2.4 Date despre zonă, comună, vecinătăți și amplasare

Vultur este o comună în județul Vrancea, la limita între regiunile istorice Moldova și Muntenia, România, formată din satele Boțârlău, Hângulești, Maluri, Vadu Roșca și Vultur (reședința).

Comuna Vultur ocupă o parte a extremității nord-estice din Câmpia Română, aflându-se în zona de sud-est a județului, la limita cu județul Galați, în zona de vărsare a râului Putna în Siret. Satele Vultur și Boțârlău se găsesc pe malul drept al Putnei la distanța de 10 km. Satul Vadu Roșca se află pe malul drept al Siretului de o parte și de alta a Putnei Vechi sau Putna Seacă, cum este denumită de localnici. Față de formele de relief mai îndepărtate comuna se găsește pe o porțiune îngustă limitată spre nord-vest de curbura Carpaților, iar la sud-est de cotul pe care îl face Siretul spre Galați.

Prin comună trece șoseaua națională DN23, care leagă Focșaniul de Brăila. Din acest drum se ramifică la Vultur șoseaua județeană DJ204D, care duce spre nord la Suraia și mai departe spre vest la Focșani. Tot din DN23, la Boțârlău se ramifică șoseaua DJ204G, care duce spre nord tot la Suraia și mai departe la Vânători.

Zona în care se află amplasat imobilul evaluat este o zonă rezidențială.

Sintetizat analiza zonei se prezintă astfel:

Tipul locației	☐ Urban	☐ Suburban	☒ Rural
Distanța față de centrul localității	☐ Mare	☐ Medie	☒ Mică
Densitatea construcțiilor în zonă	☐ >75%	☐ 25% - 75%	☒ < 25%
Caracterul edilitar al zonei (preponderent)	☒ Mixt	☐ Industrial	☐ Comercial
Infrastructură	☐ Bună	☐ Medie	☒ Curs realizare

Accesul în zonă	☒ Auto	☐ Bus	☐ Tramvai	☐ Metrou
Vârsta construcțiilor în zonă	☒ < 50 ani	☐ ~ 50 ani	☐ > 50 ani	
Utilități edilitare	☒ En. Elect.	☐ Rețea apă	☐ Rețea gaz	☐ Reț. termoficare
Locuri de parcare	☐ Mare	☒ Mediu	☐ Mic	☐ Inexistent
Nivel de dezvoltare	☐ Încet	☒ Stabilizat	☐ Rapid	☐ Total dezvoltat

Economia zonei	☐ Scăzută	☐ În regres	☐ Stagnare	☒ În dezvoltare
Somaj	☐ În creștere	☐ Stagnare	☒ În scădere	

Concluzii generale	✓ În zonă sunt amplasate constructii cu destinatie rezidențială ✓ Dotări și rețele edilitare insuficiente ✓ Nu s-au făcut măsurători privind poluarea, dar nu se cunosc agenți poluanți. ✓ Ambient civilizat.
---------------------------	--

2.5 Informații despre amplasament. Descriere fizică "Teren intravilan"

Identificare	Tarlaua 4, Parcela 141					
Tipul	teren intravilan					
Utilități	energie electrică					
Cota	☐	Indiviza	☒	exclusiva		
Proprietate	☐	De stat	☒	personala		
Front stradal	☐	Nu	☒	Da, ~ 15 ml		
Forma	☐	neregulata	☒	regulata		
Planeitate	☐	inclinat	☒	plan	☐	Partial inclinat
Amenajari	Ziduri de sprijin		☐	Da	☒	Nu
	Canale de desecare		☐	Da	☒	Nu
	Terasare pe portiuni		☐	Da	☒	Nu
	Alte amenajari		☐	Da	☒	Nu
Teren în surplus (considerat de evaluator)	☐	Da	☒	Nu		
Teren în exces (considerat de evaluator)	☐	Da	☒	Nu		

Terenul este schițat în localitate astfel:

Schita de pe ANCPI – internet



2.6 Date privind impozitele și taxele

În conformitate cu Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal.
Calculul impozitului datorat datorită deținerii proprietății evaluate nu a fost considerat relevant în cadrul abordării în evaluare.

2.7 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Istoricul proprietății:

Ofertele sau cotațiile curente sunt prezentate în cap. analiza pieței specifice –analiza prețurilor.

3. Analiza pieței

3.1 Considerente generale

Piața reprezintă mediul în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între participanți (cumpărători și vânzători).

Participanții reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru o proprietate imobiliară, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acea proprietate s-ar comercializa. Prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării.

Analiza pietei este identificarea și studierea pietei pentru un anumit bun sau serviciu. Evaluatorii folosesc analiza pietei pentru a determina dacă este o confirmare a pietei pentru o proprietate existentă cu o anumită utilizare sau dacă este evident că va fi o confirmare a pietei pentru o utilizare propusă a unui amplasament într-un moment în viitor.

Analiza pietei constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți.

Pentru a evidenția confirmările pietei pentru o anumită utilizare a unei proprietăți, analistul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta competitivă de pe piața analizată - acum și în viitor. Aceasta relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața prezenta și condițiile ce ar caracteriza piața peste o perioadă de prognoza.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură în funcție de poziția sa competitivă pe piața sa. Cunoscând caracteristicile proprietății evaluate, evaluatorul va putea identifica proprietățile competitive (oferta) și va putea înțelege avantajele comparative pe care proprietatea le oferă potențialilor cumpărători (cererea). Împreună cu înțelegerea condițiilor economice, a efectului lor asupra pietelor imobiliare, evaluatorul va putea aprecia mai bine influențele externe ce afectează proprietatea.

Proprietatea imobiliară se încadrează în piața imobiliară, segmentul de piață a loturilor de teren pretabile pentru clădiri rezidențiale.

Cererea în zonă este scăzută, din cauza emigrării populației către orașe, la fel și oferta în zona dată este foarte mică.

Tendința actuală este de stagnare a prețurilor, având în vedere că este o zonă în care se simte acut lipsa forței de muncă cât și populația tot mai îmbătrânită, și lipsa investițiilor majore în zona dată. Proprietatea supusă evaluării prezintă o atractivitate scăzută pe piața imobiliară, iar potențialii cumpărători au elemente de comparație, factori ca : amenajările și accesibilitatea, accesul la stradă, mărimea amplasamentului, iar perioada de absorbție a proprietății se situează într-un interval de 12-24 luni, în condițiile unui marketing adecvat și o promovare medie spre ridicată a anunțului de vânzare.

În comuna Vulturu au fost identificate câteva parcele oferite spre vânzare, s-a identificat oferte din comuna învecinată, Măicănești.

Oferta de terenuri cu deschidere la drum de acces, cu acces la utilitățile zonei variază între 8-6 eur/mp, negociat prețul poate fi până la 7-4 eur/mp.

3.2 Tipul proprietății, identificarea pieței proprietății subiect

Localizare proprietate: *Jud. Vrancea, Comuna Vulturu, sat Botârlău, strada Putna*

Proprietatea evaluată "*Teren intravilan*"; subpiața specifică este cea a proprietăților de tip "teren intravilan" cu destinația agricol/curti construcții, utilizare rezidențială.

Analizând *vecinătățile, zona și localitatea*, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală, fiind delimitată de **zona mediană** a localității

Ca delimitare a pieței (arealul analizat) putem vorbi despre, **zona mediană**, precum și alte zone similare din punct de vedere economic și social din localitatea de amplasare (Comuna Vulturu).



3.3 Analiza cererii

Cererea reflectă în cea mai mare măsură nevoile, cerințele materiale în strânsă concordanță cu puterea de cumpărare, precum și preferințele consumatorilor. Factorii importanți analizați:

Populația din "aria" proprietății	☐ dezavantaj	☒ neinfluentabil	☐ avantaj
Venitul pe gospodărie	☒ < med. națională	☐ ~ med. națională	☐ > med. națională
Puterea de cumpărare ²	☒ < med. națională	☐ ~ med. națională	☐ > med. națională
Rata vânzărilor ³	☐ în scădere	☒ stagnare	☐ în creștere
Accesul în zonă	☐ dezavantaj	☒ neinfluentabil	☐ avantaj
Politici publice zonale	☐ dezavantaj	☐ neinfluentabil	☒ avantaj
Creșterea economică a zonei	☐ dezavantaj	☐ neinfluentabil	☒ avantaj

Concluzii generale

✓

În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes considerat *mediu* din partea potențialilor cumpărători;

✓ Potențiali cumpărători există, sau pot fi atrași în aria de piață definită, numărul acestora fiind considerat mediu;

² Procentajul din venitul gospodăriei disponibil cheltuit pentru diverse categorii de achiziții

³ Rata de raportare a vanzarilor din aria comerciala

3.4 Analiza ofertei

Oferta competitivă se referă la „producția” și disponibilitatea produsului imobiliar. Factorii importanți analizați:

Disponibilitatea proprie. similare	☐ Mare	☒ Medie	☐ Mică
Disponibilitatea terenului ocupat	☐ Mare	☒ Medie	☐ Mică
Tendința prețului	☐ scădere	☒ stagnare	☒ Creștere

Costuri de construire	☐ scădere	☐ stagnare	☒ Creștere
-----------------------	----------------------------------	-----------------------------------	--

Condiții și circumstanțe economice speciale:

a. Condițiile politice	☐ favorabile	☒ neinfluențabile	☐ dezavantajoase
b. Condițiile juridice	☐ favorabile	☒ neinfluențabile	☐ dezavantajoase
c. Condițiile econom. generale	☒ favorabile	☐ neinfluențabile	☐ dezavantajoase
d. Condițiile sociale	☐ favorabile	☒ neinfluențabile	☐ dezavantajoase

Impactul administrativ / reglementari locale	☒ Favorabil	☐ nefavorabil
--	---	--------------------------------------

Disponibilitatea de finanțare /creditare	☐ mică	☒ medie	☐ mare
--	-------------------------------	---	-------------------------------

Concluzii generale

- ✓ Există proprietăți similare în zona de amplasare a proprietății evaluate, nivelul fiind considerat "mediu";
- ✓ În aria de piață definită, există proprietățile similare calitativ cu cea evaluată, disponibilitatea fiind considerată medie;
- ✓ Proprietățile „disponibile” predominante (construcții) în aria de piață sunt atât vechi cât și noi;
- ✓ Tendința de utilizare probabilă în mod rezonabil spre utilizări alternative (față de utilizarea industrială / comercială): nu există.
- ✓ Oferta de terenuri în comuna Vultur, județ Vrancea, nu este una generoasă, cu toate că terenuri libere de construcții, pretabile pentru edificare construcții rezidențiale și comerciale au fost identificate. Ofertele identificate în mediul online au suprafețe cuprinse în intervalul 1300- 7800 mp, la prețurile de 6-8 eur/mp.

3.5 Echilibrul pieței

O caracteristică de bază (generală) a piețelor imobiliare este aceea în care cererea și oferta de proprietăți imobiliare nu se afla în echilibru. În momentul evaluării cât și pe termen scurt evaluatorul consideră activitatea și tendința pieței proprietății subiect astfel:

NU	Piața activă: <i>Scaderea ofertei este însoțită de o cerere relativ excedentară și o stagnare a prețurilor</i>
NU	Piață în declin: Caracterizată de o ofertă în creștere, un decalaj corespunzător în cerere și o scădere a prețurilor
NU	Piață a cumpărătorului <i>O piață în declin în care cumpărătorii sunt în avantaj (atunci când prețurile de piață sunt relativ scăzute datorită unui surplus de proprietăți sau un număr redus de cumpărători potențiali)</i>
DA	Piață a vânzătorului <i>O piață activă, în care vânzătorii de proprietăți similar disponibile pot obține prețuri mai mari decât cele obținute în perioada imediat precedentă. O piață în care puținele proprietăți disponibile sunt solicitate la prețuri predominante de către mai mulți utilizatori și potențiali utilizatori. Marjele de profit ale dezvoltatorilor peste media pe economie.</i>

Schițat, se pot desprinde următoarele observații:

Nivelul cererii	☒ Scăzut	☐ „Echilibru relativ”	☐ Peste ofertă
Nivelul ofertei	☒ Scăzut	☐ „Echilibru relativ”	☐ Peste cerere
Val. de piață a prop. similare în zonă	☐ În creștere	☒ „Echilibru relativ”	☐ În scădere
Perioada de marketabilitate	☐ < 6 luni	☒ 6 - 12 luni	☐ > 12 luni
Lichiditate	☐ Mică	☒ Medie	☐ Mare
Interes la cumpărare	☐ Mare	☒ Mediu	☐ Mic
Interes la închiriere	☐ Mare	☐ Mediu	☒ Mic

Concluzii generale

- ✓ În zonă sunt amplaste constructii tip rezidential sau comercial;
- ✓ Dotări și rețele edilitare suficiente;
- ✓ Ambient civilizat, liniștit, fără poluare cu noxe auto semnificative;
- ✓ Nu s-au făcut măsurători privind poluarea, dar nu se cunosc agenți poluanți în zona.

3.6 Analiza prețurilor

Proprietăți comparabile – Vanzari	Suprafata	Pret	Negociere
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-maicanesti-strada-macului-IDSuge.html	1342 mp	7.500 €	6.500 €
https://lajumate.ro/teren-cu-livada-3300mp-14028450.html	3300 mp	23.100 €	20.000 €
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-central-vulturul-IDe3Sf.html	7800 mp	65.000 €	50.000 €

Concluzii generale

- ✓ Piață a cumpărătorului, din anul 2008 până în prezent;
- ✓ Trend descendent al valorii pe piața specifică începând cu anul 2008 cu o ușoară încetinire la sfârșitul anului 2013 și o stagnare sau chiar cu ușoară revigorare începând cu anul 2015;
- ✓ Număr redus de tranzacții.

4. Cea mai buna utilizare

Utilizare prezentă

☒ Rezidențial

☐ Comercial

Cea mai bună utilizare poate fi definită ca “ *utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată în mod adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare*”

Analiza CMBU pune accentul pe potențialele utilizări ale terenului “*considerat a fi liber*”.
Terenul este analizat în una din următoarele situații:

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

Terenul evaluat este amplasat în *zona mediană* a localității, zonă cu utilități satisfăcătoare, accesul în curs realizare, zona este în dezvoltare.



Având în vedere aceste aspecte, împreună cu caracterizarea zonei, la data evaluării, terenul evaluat ar prezenta interes mediu pentru o dezvoltare rezidențială – și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa.

Cea mai bună utilizare pentru o proprietate construită o urmează (de regulă) pe cea a terenului liber; și astfel utilizările rezonabile, posibile fizic și permise legal ale proprietății evaluate sunt:

- ✓ proprietate pentru spații de locuit

Constatând faptul că piața actuală nu face diferențe semnificative între tipurile de utilizări non-rezidențiale ale proprietăților descrise anterior din aria de piață definită, atât chiriile cât și pierderile din neocupare precum și ratele de capitalizare fiind similare indiferent dacă spațiul este utilizat pentru depozitare, comerț en gross, servicii sau producție/industrie, oricare ar fi utilizarea particulară care s-ar da proprietății evaluate, acesta se află în cea mai bună utilizare (comercială/industrială).

Proprietatea evaluată este una rezidențială (teren cu destinație/posibilitate dezvoltare rezidențială) și va fi evaluată în contextul faptelor curente din piața sa, prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU aceasta:

- Este permisibilă legal, îndeplinește condiția de fizic posibilă, este fezabilă financiar și este maxim productivă (se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări - destinații).

5. Abordarea prin piața

5.1 Abordarea prin piață

Evaluatorul a folosit ca metodă de estimarea a valorii terenului metoda comparației directe ducând la o opinie a valorii de piață a acestuia.

Valoarea de piață se bazează pe teoria economică convențională, care susține existența unui preț unic conducător la punctul în care oferta este egală cu cererea, pe o piață concurențială.

Conceptele anticipării și schimbării, care fundamentează principiile cererii și ofertei, substituției și echilibrului, precum și cel al condițiilor externe sunt esențiale în abordarea prin comparația directă.

Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Metoda se bazează pe valoarea pe metru pătrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.



Criteriile și elementele de comparație au fost:

Criterii si elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret vanzare/ofertare - Total (euro)		7500	23100	65000
Pretul de vanzare/ ofertare unitar (eur/mp)		5,6	7,0	8,3
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Drepturi de proprietate transmise	Absolut (integral)	similar	similar	similar
Restricții legale	fara/medii	similar	similar	similar
Condiții de finantare	Numerar	similare	similare	similare
Condiții de vanzare	tranzactie nepartinitoare	similar	similar	similar
Condițiile pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
Localizare : judet Vrancea	Comuna Vulturu, sat Botârlau	Comuna Maicanesti	Comuna Vulturu, sat Vulturu	Comuna Vulturu, sat Vulturu
Caracteristici fizice :				
Suprafata - mp	1079	1342	3300	7800
Forma	regulata	regulata	regulata	regulata
Front stradal - aprox :	15	da, suficient dezvolt.	da, suficient dezvolt.	da, suficient dezvolt.
Topografie	plan	plan	plan	plan
Eliberare teren	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Utilitati (en. el,apa, canalizare)				
	da/nu/nu	nu/nu/nu	da/da/nu	da/da/da
Utilizare	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan

Grila de piață se prezintă astfel:

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare		intravilan Maicanesti	intravilan Vulturu	intravilan Vulturu
Data	prezent	oferta	oferta	oferta
Suprafata - mp	1079	1342	3300	7800
Pret vanzare/ofertare Total (euro)		7.500,00	23.100,00	65.000,00
Pret de vanzare/ofertare unitar (lei/mp)		5,59	7,00	8,33
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Negociere/interviu		1500	3100	15000
Marja negociere % din total		20%	13%	23%
Marja de negociere valorica		1,1	0,9	1,9
Pret de vanzare ajustat		4,47	6,06	6,41
Drepturi de proprietate transmise	Absolut (integral)	similar	similar	similar
Ajustarea (%) /total		0%	0%	0%

Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat (eur/mp)		4,47	6,06	6,41
Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara/medii	similar	similar	similar
Ajustarea (%) / total		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat (eur/mp)		4,47	6,06	6,41
Conditii de finantare	Numerar	similare	similare	similare
Ajustarea (%) / total		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat (eur/mp)		4,47	6,06	6,41
Conditii de vanzare	tranzactie nepartinitoare	similar	similar	similar
Ajustarea (%) / total		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat (eur/mp)		4,47	6,06	6,41
Conditii ale pietei (timpul)	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustarea (%) / total		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat (eur/mp)		4,47	6,06	6,41
Localizare	Comuna Vultur, sat Botârlău	Comuna Maicanesti	Comuna Vultur, sat Vultur	Comuna Vultur, sat Vultur
Ajustarea (%) / total		-10%	-10%	-10%
Ajustare valorica		-0,4	-0,6	-0,6
Pret ajustat (eur/mp)		4,02	5,45	5,77
Caracteristici fizice				
a) Marime (dimensiune) si forma	1079	1342	3300	7800
Ajustarea (%) / total		0%	5%	10%
Ajustare valorica		0,0	0,3	0,6
b) Front stradal - deschidere la fatada	15	da, suficient dezvolt.	da, suficient dezvolt.	da, suficient dezvolt.
Ajustarea (%) / total		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
c) Acces	drum pietruit	drum pietruit	drum national	drum national
Ajustarea (%) / total		0%	-5%	-5%
Ajustare valorica		0,0	-0,3	-0,3
d) Topografie	plan	plan	plan	plan
Ajustarea (%) / total		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
e) Eliberare teren (constructii demolabile)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul

Ajustarea (%) / total		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat (eur/mp)		4,0	5,5	6,1
Utilitati	energie	energie	apa, canal, energie	apa, canal, energie
Ajustarea (%) / total		0,0%	-10,0%	-10,0%
Ajustare valorica		0,0	-0,5	-0,6
Pret ajustat (eur/mp)		4,02	4,91	5,45
Utilizare	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala	rezidentiala
Ajustarea (%) / total		0%	0%	0%
Ajustare valorica		0	0	0
Pret ajustat (eur/mp)		4,02	4,91	5,45
Pret ajustat (eur/mp)		4,0	4,9	5,5
Ajustarea bruta	absolut	0,4	1,4	1,2
	procentual %	10,0%	23,5%	19,5%
Nr. ajustari		2	5	5

Suprafata - mp	1079
Opinie/euro - mp	4
Valoare estimata - euro	4.316
Valoare estimata - lei	21.062
Valoare LEI - rotunjita	21.000
Data evaluarii	08.11.2022

Suprafata	1079 mp	Opinie unitara	4 Eur/mp
Valoarea estimata	4.316 Euro	echivalent a	21.000 lei
Curs valutar 1 Euro	4,88	la data de	08 noiembrie 2022

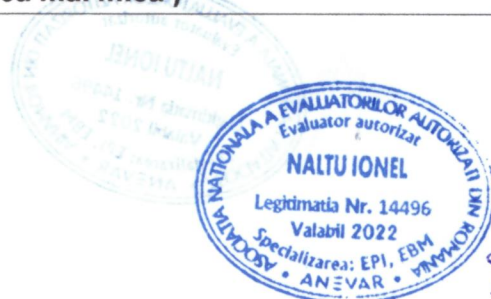
Abordarea prin piata = 4.316 Euro Echivalent 21.000 lei

Explicarea ajustarilor

Au fost aplicate atat ajustari cantitative cat si calitative

S-au ajustat comparabilele oferite datorita faptului ca aceste proprietati sunt oferite si nu tranzactii. Din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinute rezultand ca pretul final de tranzactionare al proprietatilor de acest fel este mai mic in comparatie cu pretul de oferta

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate absolut
Restrictii legale – coeficienti urbanistici	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele avand coeficienti urbanistici asemanatori
Conditii de finantare	Nu au fost necesare ajustari, conditiile de finantare fiind numerar, atat la proprietatea subiect cat si la comparabile
Conditii de vanzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului – constrangeri privind tranzactia
Conditii ale pietei (timpul)	Nu au fost necesare ajustari
Localizare	Comparabilele s-au ajustat datorita amplasamentului superior sau inferior fata de proprietatea subiect
Caracteristici fizice	
Marime (dimensiune) si forma	S-au aplicat ajustari comparabilelor 2 si 3 deoarece acestea au suprafete mai mari decat proprietatea subiect .
Front stradal - deschidere la fatada	Nu au fost necesare ajustari
Acces	Comparabilele s-au ajustat în funcție de modalitatea de acces la drumul principal al comunei
Topografie	Nu au fost necesare ajustari
Eliberare teren (constructii demolabile)	Nu au fost necesare ajustari
Utilitati	S-au aplicat ajustari comparabilelor deoarece au utilitatile la front si s-a facut cu o suma estimata de evaluator pe baza datelor de piata
Utilizare	Nu au fost necesare ajustari, atat proprietatea subiect cat si comparabilele avand cea mai buna utilizare similara
Valoarea aleasa a fost valoarea cu cele mai putine ajustari (ajustarea bruta absoluta cea mai mica)	



5.2 Abordarea prin venit

În abordarea prin venit sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de către un titular al dreptului.

Datorită tipului proprietății și caracteristicilor acesteia, precum și calitatea /cantitatea datelor de piață relevante evaluatorul a considerat nerelevantă/neaplicabilă abordarea prin venit.

În aceste condiții valoarea obținută prin această metodă este:

Abordarea prin venit = neaplicabilă € echivalent a - neaplicabilă lei

6. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a proprietății:

Rezultate obținute: echivalent a (rotunjit) :	Abordarea prin piață 4.316 € 21.000 lei	Abordarea prin venit neaplicabilă € neaplicabilă lei	Abordarea prin cost neaplicabilă € neaplicabilă lei
În analiza selectării indicației asupra valorii s-a ținut cont de:			
Adecvarea metodei	bună	neaplicată	neaplicată
Precizia	bună	-	-
Cantitatea informațiilor	suficientă	-	-

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodei de evaluare (adecvarea), relevanța și precizia acestora, informațiile de piață care au stat la baza aplicării (inclusiv calitatea informațiilor) precum și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este:

4.316 € echivalent a 21.000 lei

Valoarea a fost determinată prin abordarea prin piață – metoda comparațiilor

Valoarea nu conține TVA;

Evaluator
Ionel Naltu



7.1 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Informații primite de la client

- Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafața terenului;
- Proprietarul/solicitantul - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării
- Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, etc.);
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- Informații existente pe site-urile www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro, etc.;
- revistele de profil: Vand și Cumpar ;
- Date preluate din baza de date a Institutului National de Statistica (<http://www.insse.ro/cms/>).
- Costuri de construcție - Cataloage "COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE

INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)" actualizate prin catalogul "INDICI DE ACTUALIZARE COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE INLOCUIRE CLADIRI REZIDENTIALE, Editor IROVAL (Corneliu Schiopu)"

- Devize de lucrări construcții.

7.2 Prezentarea evaluatorului

Subsemnatul Naltu Ionel certifică ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute.

De asemenea certifică ca analizele și concluziile prezentate și susținute în acest raport sunt limitate numai de ipotezele și condițiile limitative specificate.

Declar pe proprie răspundere că nu am nici un interes personal în scopul valorificării prezentului raport de evaluare.

Evaluatorul nu este acționar, asociat sau persoană implicată cu clientul.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord sau înțelegere care să-i confere acestuia un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

La data elaborării prezentului raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru titular ANEVAR, îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară să efectueze acest raport de evaluare.

Date de contact:

Telefon: 0724 266 364

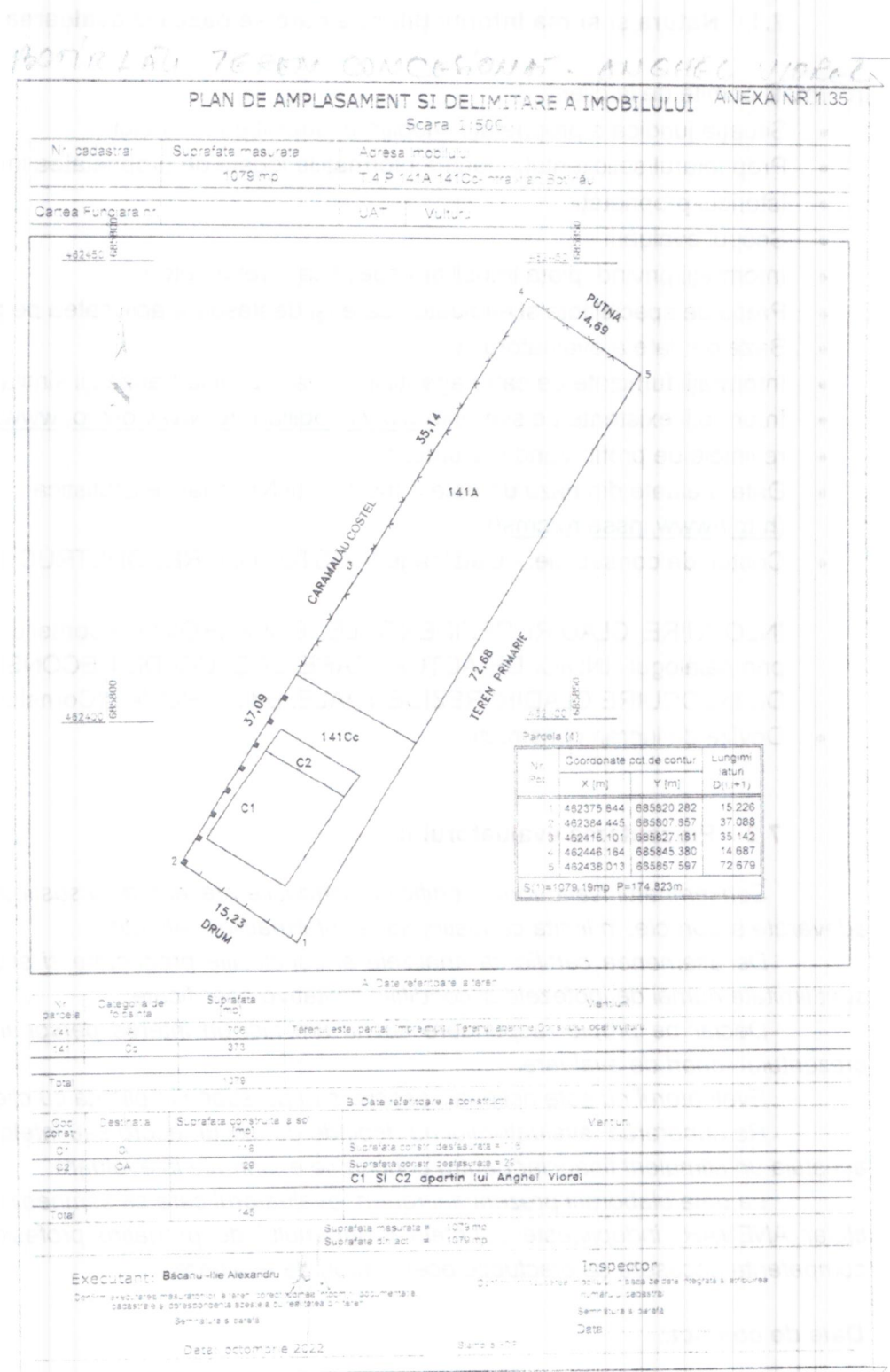
Fax: 0237 230 195

e-mail: naltu_ionel@yahoo.com

Rapoartele de evaluare sunt realizate cu respectarea Standardelor ANEVAR și a Codului Deontologic al Profesiei de Evaluator adoptat de către ANEVAR.



7.3 Fotografii/schite ale proprietății





Tranzactii si Oferte

Comparabila 1: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-maicanesti-strada-macului-IDsuge.html>

Vrancea (judet), Tataru, Vrancea (judet), Maicanesti, Vrancea (judet)

1.342 m² 7 500 €

Salveaza la Favorite Contact

Agentie 765 *afiseaza numarul*

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

130 / 2100

Administrativul acestor date este S.C. OLIA Online Services S.R.L. / Sporiatul mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Teren intravilan Maicanesti / Strada Macului

Vrancea (judet), Tataru, Vrancea (judet), Maicanesti, Vrancea (judet)

Rata estimata: 163 RON / luna

Avans: 5.569 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

7 500 €
6 €/m²

Prezentare generala

Suprafata	1.342 m ²	Tip teren	teren intravilan	Agentie imobiliara
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	Cere informatii	REMAX Golden Home
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie	

Comparabila 2 : <https://lajumate.ro/teren-cu-livada-3300mp-14028450.html>

Teren cu livada 3300mp

Vultur, Vrancea

Acute 20 pre

7 EUR

07xx - AFISEAZA

TRIMITE MESAJ

SALVEAZA ANUNTUL

Daniel

Periferie

Tip teren

Teren constructii

Intravilan

Suprafata teren (m²)

3300

Nu

Pret negociabil

Constructie pe teren

Vand 3300 mp. teren cu livada pomi fructiferi (meri,pruni,visini) in com.Vultur,jud.Vrancea,cu deschidere la DN23 Focsani-Braila.

Publicat prin [HomeZZ.ro](#), vezi anuntul complet [aici](#)

Raporteaza Anuntul

Localizare anunt

Comparabila 3 : <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-central-vulturii-De3Sf.html>

storia

Дія України

Anunturi • Ansambluri rezidentiale • Companii • Blog • Creditare • Cartica de biniste

Contul meu

Adauga o...

← Înapoi la listă

Teren de vânzare > Vrancea > Vultur (comună) > Vultur > Teren central Vultur

1 / 7

House Avantaj

Agentie

785 afiseaza numarul

785 afiseaza numarul

+40

0744 200 200

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

120 / 200

Administrativul accepta date este S.C. GLK Online Services S.R.L. /Storia!mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Teren central Vultur

65 000 €
8 €/m²

> Vrancea (judet), Vultur, Vrancea (judet), Vultur, Vrancea (judet)

Rata estimata: 1.413 RON /luna	Avans: 48.263 RON (15%)	Perioada imprumutului: 30 ani	Foloseste calculatorul de credite
-----------------------------------	----------------------------	----------------------------------	-----------------------------------

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Prezentare generala

Suprafata

7.800 m²

Tip teren

teren intravilan

Inclinatie

Cere informatie

Securitate

gard

Vizionare la distanta

Cere informatie

Tip vanzator

agentie

Agentie imobiliara

House Avantaj

785 afiseaza numarul

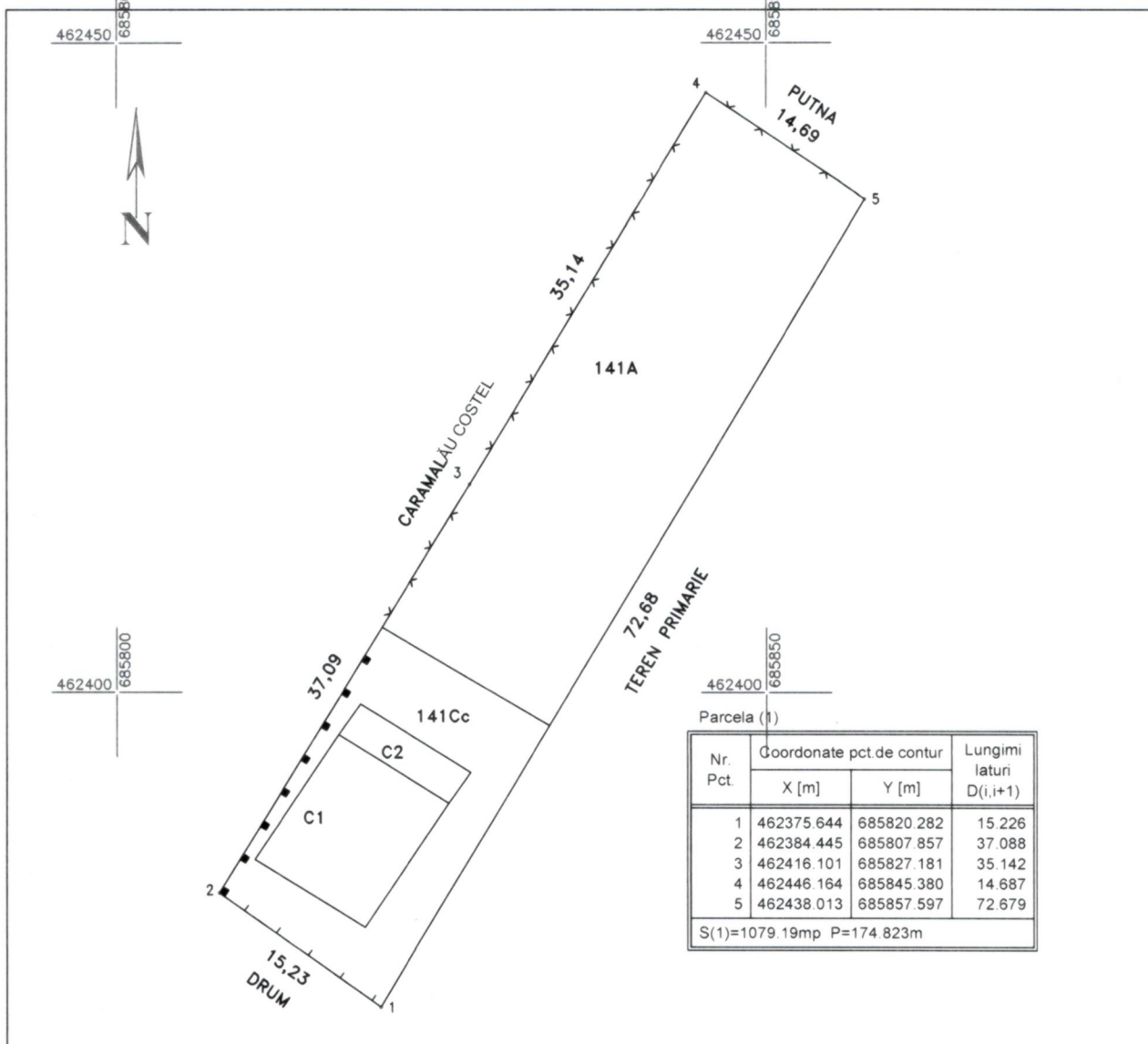


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR.1.35

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	1079 mp	T.4.P.141A, 141Cc-intravilan Botirlău
Cartea Funciara nr.	UAT	Vultur



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentii
141	A	706	Terenul este, partial împrejmuit . Terenul apartine Consiliului local Vultur.
141	Cc	373	
Total		1079	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentii
C1	CI	116	Suprafata constr. desfasurata = 116
C2	CA	29	Suprafata constr. desfasurata = 29
			C1 SI C2 apartin lui Anghel Viorel
Total		145	

Suprafata masurata = 1079 mp
Suprafata din act = 1079 mp

Executant: Băcanu -Ilie Alexandru

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren

Semnătura și parafă

Data: octombrie 2022

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafă

Data

Ștampila BCPI



PRIMĂRIA COMUNEI VULTURU	
JUDEȚUL VRANCEA	
NR. ÎNREGISTRARE	8964
ZIUA 14	LUNA 09, ANUL 2022

Domnule Primar

Subsemnatul Anghel Viorel cu domiciliul în:

SATEL BOTĂLCARE, COMUNA VULTURU, STRADA PUTINEI
NR. 9 VĂ SOLICIT APROBAREA CERERII DE CUMPARARE
A TERENULUI ÎN SUPRAȚATA DE 1000 MP. ATEREN
CONTRACTULUI DE CONCEȘIUNE DE CARE ÎL AVEC
NR. REGISTRARII 0237255886 ANGHETZ COSTICĂ.

0039.329 141.9857 - TITANIA ELENA
14/09/2022 ANGHETZ

1

Anghel Viorel

DOMNULUI PRIMAR AL COMUNEI VULTURU.

ROMANIA

JUDETUL VRANCEA

CONSILIUL LOCAL MURLEA

CONTRACT DE CONCESIUNE
=====

I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre Consiliul Local MURLEA, reprezentat prin MURLEA, NIK, primar si DUMITRU, LUC, contabil, in calitate de concedent, pe de o parte si PACHEL, LUC, statutul juridic pers. fizic, reprezentat prin _____, functie, in calitate de concesionar, pe de alta parte, in temeiul legii nr. 50/1991, a Hotararii Consiliului Local MURLEA nr. 12/1995 si a Raportului Comisiei de licitatie din data de 15.12.1995, valificat de verificator cu actul nr. _____ privind adjudecarea la licitatie a concesiunii, s-a incheiat prezentul contract.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1. - Obiectul contractului este cedarea si preluarea in concesiune a terenului situat in sat Botinlov str. _____ nr. _____, avand suprafata de 1000 mp, asa cum rezulta din planul de situatie anexat.

Art. 2. - Predarea-primirea obiectului contractului concesiunii este consemnata in procesul-verbal anexa nr. 1 la contract. Terenul este destinat realizarii obiectivului constr. locuinte, prevazu in planurile urbanistice generale (zonale) conform certificatului de urbanism nr. _____ eliberat de catre Consiliul Local al _____.

Durata de executie este de maximum _____ luni de la data atacarii lucrarilor, ce se va consemna intr-un act incheiat intre cele doua parti.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art. 3. - Durata contractului este de 25 ani, incepand cu data predarii-primirii terenului, in conditiile stipulate in prezentul contract si anexele sale.

Art. 4. - Concedentul va comunica in scris concesionarului cu doi ani inainte de incetarea concesiunii, punctul sau de vedere asupra incetarii acesteia.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

Art.5.- Prețul concesiunii este de 173.000 lei, sumă ce va fi achitată în 30 ani, adică 5.766 lei anual.

Prima taxă va fi achitată la data încheierii procesului-verbal de predare -primire a obiectului contractului.

Art.6.-Sumele anuale prevăzute la art.5 vor fi indexate anual cu rata inflației.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art.7.-Sumele prevăzute la art.5 se vor plăti prin ced. dispoziții de plată, numerar etc., în contul concedentului nr. _____, deschis la Casieria Generală, Contul concesiionarului nr. _____, deschis la _____.

Art.8.-Sumele anuale prevăzute se plătesc la sfârșit al primului trimestru al anului în curs, iar eventualele regularizări se vor face la finele anului respectiv.

Art.9.-Întârzierile la plata sumelor anuale se vor penaliza cu penalități zilnice de 0,10% din suma datorată, urmând ca întârzierile ce depășesc 30 zile, se va procedea la retragerea concesiunii.

VI. ÎNCETAREA CONCESIUNII

Art.10.-Concesiunea poate înceta prin:

1. Expirarea duratei;
2. Răscumpărare;
3. Retragere;
4. Renunțare.

10.1.Încetarea concesiunii prin expirarea duratei. La termenul de încetare a concesiunii, concesiionarul are obligația să predea bunul ce a făcut obiectul contractului și cele ce au rezultat în urma eventualelor investiții făcute de el, gratuit și liber de orice sarcini.

Concesiionarul va prezenta din partea Administrației financiare teritoriale dovada eliberării de orice sarcini a bunului concesiionat.

Eventualele materiale apărzonate, obiectele de mobilier, instalațiile ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alte bunuri ce se vor conveni între părți, se vor prelua de către concedent pe bază de contract, la data expirării concesiunii.

10.2.Încetarea concesiunii prin răscumpărare.

Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investiției, care trebuie să fie premisă, adecvată și efectivă.

Cazul de interes public se probează prin acte autentice

emise de către autoritatea locală sau prin Hotărâri ale Guvernului. Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, urmează să se adreseze instanței de judecată.

10.3. Incetarea concesiunii prin retragere.

Concesiunea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

Rezilierea va opera deplin drept, de expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare, dacă concesionarul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

10.4. Incetarea concesiunii prin renunțare.

Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care cauze obiective, justificate, fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei.

O comisie formată din reprezentanții concendentului, al Consiliului Local _____ și al concesionarului vor verifica faptele semnalate de concesionar și vor hotărâ asupra continuării sau încetării contractului.

Art. 11. În cazul retragerii concesiunii, concesionarul va preda concendentului documentația tehnică referitoare la clădirea ce urmează să se realizeze (sau s-a realizat) pe terenul concesionat.

VII. OBLIGAȚIILE PARTILOR

Art. 12. - Concendentul are următoarele obligații:

- să acorde sprijin concesionarului în deținerea avizelor și acordurilor legale pentru realizarea investiției;
- să predeneconcesionarului teren liber de orice sarcini;
- să urmărească prin împuterniciii săi mersul lucrărilor de construcții, calitatea lucrărilor, stabilitatea lucrărilor, încadrarea în termenul de punere în funcțiune, precum și respectarea celorlalte clauze contractuale;

- să retragă concesiunea în cazul în care concesionarul nu începe execuția în termen de un an de zile de la data predării-prămirii terenului, fără nici o despăgubire.

Art. 13. - Concesionarul are următoarele obligații:

- să realizeze lucrările în conformitate cu prevederile autorizației de construire eliberată de cei în drept, precum și a avizelor și acordurilor prevăzute de legea nr. 50/1991;
- să pună la dispoziție organelor de control toate evidențele și informațiile solicitate;
- să ceară aprobarea concendentului pentru taxele și tarifele percepute elineților;
- să anunțe în timp util concendentul asupra intenției de a

schimba profilul activității;

- să prevadă în actele juridice pe care le încheie cu terți o clauză specială prin care la încheierea în orice fel a contractului de concesiune, concedentul se va substitui concesiionarului.

Art.14.-Situția de forță majoră exonerată părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea obligațiilor ce le revin.

Prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent voinței părților,imprevizibil,inevitabil,care împiedică părțile să exercite parțial sau chiar integral obligațiile.

Prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent voinței părților,imprevizibil și inevitabil,care împiedică părțile să-și exercite parțial sau chiar total obligațiile.

Apariția și încheierea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telefon,fax,telex,etc, urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentului de către organele competente române.

În cazul de forță majoră,constatată și comunicată în condițiile de mai sus,executarea obligațiilor părților,se decalază corespunzător,fără penalități sau despăgubiri.

VIII. CONTROLUL

Art.15.-Controlul asupra modului în care respectă prevederile prezentului contract se efectuează de către Inspectoratul General al Localităților(județean), și al Ministerului Finanțelor.

IX.- LITIGII

Art.16.-Litigiile de orice fel decurgând din executarea prezentului contract,deci nu pot fi soluționate pe cale amiabilă,se prezintă organelor juridice competente.

Art.17.- Pe durata concesiunii,cele două părți se vor supune legislației în vigoare în România.-

X.- CLAUZE SPECIALE

Art.18.- Se vor nominaliza dacă este cazul.

XI. DISPOZIȚII FINALE

Art.19.Modificarea sau adaptarea prezentului contract se face numai cu acordul părților.-

Art.20.Procesul verbal de predare -primire a terenului,părțile de situație și certificatul de urbanism nr._____ fac parte integrantă din prezentul contract.

Prezentul contract privind concesiunea terenului situat în _____,cu suprafața de _____ mp.sea încheiat în patru exemplare,câte unul pentru fiecare parte și unul pentru organele de control.-

Data _____/199____
CONCIDENT,

CONCESIONAR,