

EXCEENERGO CERT S.R.L.

Târgu Mureș, str. Arany János, nr. 18., jud. Mureș

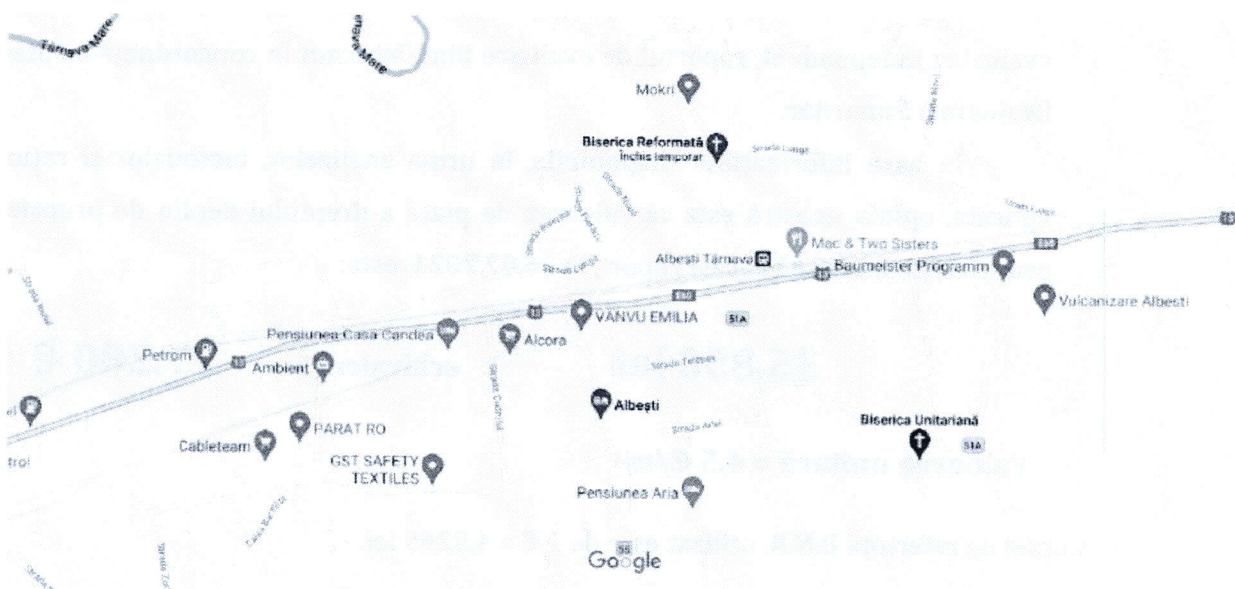
Telefon +40 724 275 315

e-mail exceenergocert@gmail.com

ANEXA Nr. 3 la HC L Nr...

RAPORT DE EVALUARE

NR. 2043/06.07.2021



PROPRIETATEA IMOBILIARĂ ÎNSCRISĂ ÎN C.F. NR. 52092
SITUATĂ ÎN ALBEȘTI, JUD. MUREȘ

ec. Kis Angela – evaluator autorizat membru titular ANEVAR

Specializarea : EI; EPI; EBM

Telefon: +40 724 275 315

Legitimație nr. 13568

e-mail angela.eval@yahoo.com
angelakis.eval@gmail.com

06.07.2021

Către:

COMUNA ALBEȘTI

Referitor la: Proprietatea imobiliară: teren extravilan cu suprafață de 1.617 m²
Albești, jud. Mureș, înscrisă în cartea funciară nr. 52092 a localității Albești

Stimați Domni,

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea cumpărării.

EXCEENERGO CERT S.R.L., prin ec. Kis Angela, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EI, EBM, cu legitimația nr. 13568, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 06.07.2021, este:

35.850 lei

echivalent a

7.280 €

Valoarea unitară = 4,5 €/m²

Cursul de referință B.N.R. utilizat este de 1 € = 4,9265 lei.

Cu deosebită considerație,

ec. Kis Angela

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR

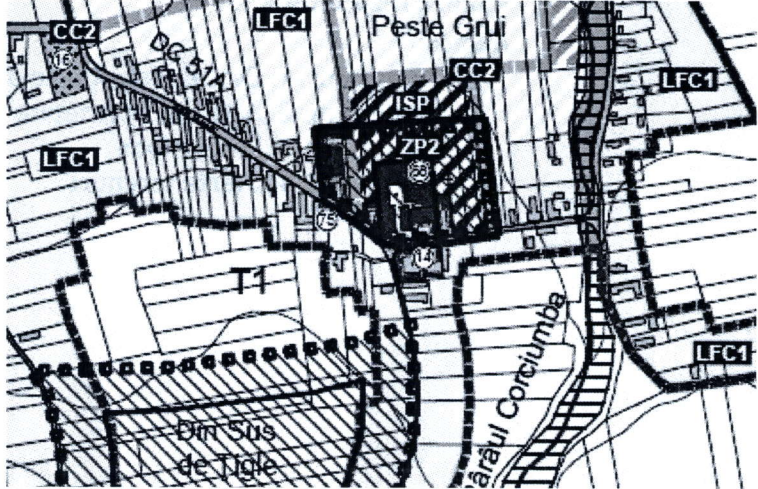
Specializarea EPI, EI, EBM

Legitimație nr. 13568

CUPRINS

	Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	4
1.	Termenii de referință ai evaluării	5
1.1.	Identificarea evaluatorului	5
1.2.	Identificarea clientului (contribuabil)	5
1.3.	Identificarea utilizatorului desemnat	5
1.4.	Activul subiect al evaluării	5
1.5.	Moneda evaluării	5
1.6.	Scopul evaluării	5
1.7.	Tipul valorii utilizate	5
1.8.	Data evaluării	6
1.9.	Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	6
1.10.	Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	6
1.11.	Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	7
1.12.	Tipul raportului	9
1.13.	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	9
1.14.	Declararea conformității cu SEV	9
2.	Prezentarea datelor	10
2.1.	Identificare și descriere	10
2.2.	Analiza pieței imobiliare	12
3.	Analiza datelor	14
3.1.	Analiza pentru cea mai bună utilizare	14
3.2.	Descrierea metodologiei de evaluare	14
3.3.	Aplicarea metodologiei de evaluare	16
3.4.	Analiza rezultatului	17
	Anexe	
	- Anexa nr. 1. Evaluarea proprietății imobiliare- abordarea prin piață	
	- Anexa nr. 2. Acte de proprietate	
	- Anexa nr. 3. Planșe foto	
	- Anexa nr. 4. Oferte terenuri	

Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Client	COMUNA ALBEȘTI
Utilizator desemnat	COMUNA ALBEȘTI
Data evaluării	06.07.2021
Evaluator	ec. Kis Angela, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EI, EBM, cu legitimația nr. 13568
Compania de evaluare	EXCEENERGO CERT S.R.L.
Tip proprietate	Proprietate imobiliară tip teren extravilan
Adresa proprietății	Albești, jud. Mureș
Cartier / amplasare	Zonă periferică, funcțiuni preponderent rezidențiale
Utilități	Energie electrică, gaz, apă, canalizare
Suprafețe	1.617 m ²
Proprietar	Suciu Ștefania Laura
Utilizare existentă	Teren viran
Curs de schimb valutar	4,9265 lei/€
Valoarea de piață	35.850 lei echivalent a 7.280 €
Valoarea unitară	4,5 €/m²
Observații speciale	Terenul are categorie de folosință "arabil", conform extrasului de carte funciară. Parcela este amplasată în apropierea unor terenuri edificate cu locuințe individuale. Din informațiile disponibile la data evaluării, referitoare la reglementările urbanistice nu există restricții privind edificarea terenului analizat. 

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1. Identificarea evaluatorului** EXCEENERGO CERT S.R.L., având sediul în Târgu Mureș, str. Arany János, nr. 18., jud. Mureș înregistrată la O.R.C. sub nr. J26/1449/2016, având cod unic de înregistrare 36710009, telefon +40 724 275 315; e-mail: exceenergocert@gmail.com, prin:
ec. Kis Angela, telefon +40 724 275 315, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EI, EBM, cu legitimația nr. 13568
- 1.2. Identificarea clientului** COMUNA ALBEȘTI cu sediul în Albești, str. Lungă, nr. 123., jud. Mureș, CUI 5902730; telefon +40 265 778 001; fax +40 265 777 168; email albesti@cjmures.ro; www.comunaalbesti.ro.
- 1.3. Identificarea utilizatorului desemnat** COMUNA ALBEȘTI cu sediul în Albești, str. Lungă, nr. 123., jud. Mureș.
- 1.4. Activul subiect al evaluării** Proprietatea imobiliară: teren extravilan cu suprafață de 1.617 m² situată în Albești, jud. Mureș, evidențiată în cartea funciară nr. 52092 a localității Albești.
- 1.5. Moneda raportului.** Valoarea este exprimată în LEI și €.
În estimarea valorii se ia în considerare plata integrală la data evaluării, fără condiții de plată.
Valoarea nu include T.V.A.
- 1.6. Scopul evaluării** Achiziție
- 1.7. Tipul valorii utilizate** Tipul valorii utilizate este valoarea de piață.
" 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".

- 1.8. Data evaluării** Data de evaluării este 06.07.2021.
Cursul de schimb utilizat este 1 € = 4,9265 lei
- 1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora** Data inspecției: 17.06.2021
Locul inspecției: Albești, jud. Mureș
Modalitate inspecție: vizualizare
Limitări: nu sunt
- 1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul** Informațiile utilizate în raport au fost preluate din surse diferite:
Informațiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de către proprietar:
- Extras de carte funciară nr. 52092 a localității Albești.
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Informațiile referitoare la datele de piață utilizate în evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate în anunțuri imobiliare, presa locală etc.
Informațiile generale referitoare la rentabilitatea așteptată, prețuri, proiecte și costuri de investiții a unor proprietăți similare au fost preluate din studiile pentru România ale unor companii multinaționale de consultanță.
Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
Standarde de evaluare a bunurilor :
- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
Revista "Valoarea oriunde este ea" nr. 30 din 03.2021 publicată de către

ANEVAR

Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL

1.11. Ipoteze

Ipoteze:

semnificative și/sau ipoteze speciale Evaluarea noastră este raportată în condițiile incertitudinii materiale a evaluării. În consecință, evaluarea noastră va fi tratată cu un grad rezonabil de certitudine și o doză mai mare de prudență decât ar fi fost cazul în mod normal.

semnificative În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în formă necertificată, așa cum acestea au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informațiile tehnico-economice disponibile, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. Măsurătorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situațiile în care nu există documentații cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicată.

Urbanism:

- se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Mediu

- din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate

cu clientul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.

- evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietății imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii și de informațiile disponibile;

Alte date:

- prin "proprietate imobiliară", în cuprinsul prezentului raport, se înțelege imobilul descris mai sus, fără alte elemente care ar fi componente naturale ale terenului, cum ar fi recolte, copacii, mineralele.
- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat

anterior;

- raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale.
- în conformitate cu standardele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate
- informația furnizată de către terți este considerată de încredere, evaluatorul neefectuând investigații pentru a stabili veridicitatea și acuratețea acestora.

Ipoteze speciale:

Valoarea de piață estimată este valabilă în ipoteza că terenul, având momentan categoria de folosință arabil este practic teren pentru construcții, categorie de folosință curți-construcții și poate fi edificat conform reglementărilor urbanistice.

1.12. Tipul raportului

Prezentul raport de evaluare este de tip descriptiv, cuprinzător.

1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

1.14. Declararea conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1.

▪ Descrierea situației juridice

Identificare și descriere

Imobilul este evidențiat în cartea funciară astfel:

Număr carte funciară 52092 a localității Albești

CF vechi 4950/N

Adresa Albești, județul Mureș

Număr cadastral 1183

Descrierea imobilului Teren extravilan cu suprafață de 1.617 m²

Categorie de folosință arabil

Proprietar: Suciș Ștefania Laura

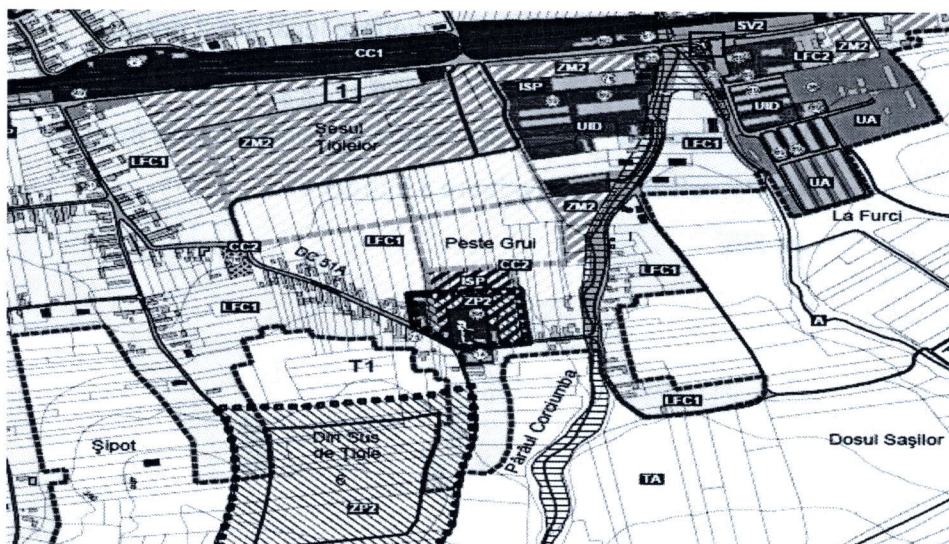
Drept de proprietate Încheiere nr. 8432 / 23.05.2018

în baza: Act notarial nr. 41 din 18.05.2018 emis de notar public Urian Marinela (succesiune), cota de 1/4 parte

Încheiere nr. 14965 / 18.09.2018

Act notarial nr. 954 din 17.09.2018 emis de notar public Urian Marinela (succesiune), cota de 3/4 parte

▪ Analiza zonei



Proprietatea imobiliară analizată se situează în zona periferică a localității Albești, în zona străzii Muzeului (biserica Unitariană), la capătul unei străzi

noi, care debușează în strada Muzeului.

Zona s-a dezvoltat în ultimii ani, favorizată de existența unor suprafețe mari de teren libere, ușor de modelat și restructurat urbanistic. Zona este caracterizată de un trafic redus.

▪ Descrierea proprietății imobiliare

Amplasamentul analizat este un teren cu suprafață de 1.617 m².

Terenul are categorie de folosință "arabil", conform extrasului de carte funciară.

Parcela este amplasată în vecinătatea unor terenuri edificate cu locuințe individuale.

Din informațiile disponibile la data evaluării, referitoare la reglementările urbanistice nu există restricții privind edificarea terenului analizat.

Conform PUG Albești UTR-urile zonei sunt:

- LFC1 – subzone locuințelor cu regim mic de înălțime
- ISP – zonă instituții și servicii publice dispersate
- ZP2 – subzone de protecție a patrimoniului arheologic

Evaluarea s-a realizat în ipoteza că parcela poate fi transformată în teren curți-construcții..

Principalele caracteristici ale proprietății de evaluat se prezintă astfel:

Localizare:	Albești, jud. Mureș terenul este amplasat într-o zonă rezidențială
Suprafață:	1.617 m ²
Drum acces:	șosea asfaltată
Acces	auto și pietonal
Forma teren:	regulată, front 31 m, lungime 52 m, respectiv 53 m
Înclinație teren:	cu declivitate ușoară
Restricții	nu se cunosc
Utilități edilitare	rețelele de utilități edilitare se află în apropiere
Utilizare actuală	terenul are categoria de folosință arabil, teren viran.
Destinație	Teren pentru construcții

2.2. Analiza pieței

O etapă importantă a activității de evaluare este analiza condițiilor pieței. Deși COVID19 poate afecta condițiile pieței, încă nu este clar modul în care piețele ar putea fi afectate. Analiza pieței implică observarea reacțiilor pieței, însă această analiză devine mai complicată atunci când participanții la piață se confruntă cu incertitudini.

Izbucnirea noului Coronavirus (COVID-19), declarată de către OMS drept „Pandemie globală” la data de 11 martie 2020, a avut un impact semnificativ asupra piețelor financiare globale. Restricțiile de călătorie au fost puse în aplicare de către multe țări. Activitatea pieței este afectată în multe sectoare. Evaluarea noastră este raportată în condițiile incertitudinii materiale a evaluării. În consecință, evaluarea noastră va fi tratată cu un grad rezonabil de certitudine și o doză mai mare de prudență decât ar fi fost cazul în mod normal.

Forțele ce constituie cererea pentru terenuri libere interacționează în general, întrucât există un interes comun. Succesul final al investitorului întreprinzător și al investitorului pe termen lung depinde de cererea cumpărătorilor finali.

Deși în teoria economică se sugerează că piețele terenurilor pe termen scurt sunt determinate de cererea reală a cumpărătorilor, în realitate lucrează alte forțe ale pieței. Fluctuațiile pieței pe termen scurt reflectă răspunsul pieței imobiliare la reglementările zonării și utilizării și tendința participanților pe piață de a lua decizii pe baza informațiilor imperfecte.

Activitatea speculatorilor pe termen scurt conduce la explozia prețurilor pe piață, deseori fiind atât de ridicate încât ele depășesc cu mult ceea ce se consideră a fi un cost economic rezonabil investitorilor-întreprinzători. Cu toate acestea, întreprinzătorii pot găsi justificate prețurile mari ale terenurilor cât timp presiunea crescută a cererii utilizatorilor face ca dezvoltarea să fie fezabilă economic. Pe de alta parte, dacă presiunea cererii nu e suficientă să contribuie la un nivel ridicat al prețurilor, speculatorii mai degrabă vor reduce prețurile cerute pentru a le aduce la nivelul solicitat de investițiile întreprinzătorilor. Vânzătorii, cumpărătorii și mai ales consultanții acestora trebuie să înțeleagă nu numai caracterul pe termen scurt al pieței pentru parcela liberă, dar și cererea pe termen lung a utilizatorilor pentru lotul de teren.

Urmărind evoluția trimestrială a achizițiilor raportate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI) la nivel național pe categorii de imobile, cel mai recent raport de piață publicat de Analize Imobiliare relevă că în materie de unități individuale, terenuri extravilane agricole și terenuri intravilane cu construcții au fost atinse, în T2 2020, minime ale activității de tranzacționare de la începutul lui 2017 încoace. Și pe segmentul terenurilor intravilane fără construcții a avut loc un declin vizibil în perioada stării de urgență, însă acesta nu a reprezentat un minimum al perioadei analizate. În cazul terenurilor extravilane neagricole nu au fost observate, pe de altă parte, variații majore – de notat este însă că, în mod normal, activitatea de tranzacționare se situează aici la un nivel constant și, în plus, destul de scăzut comparativ cu restul pieței.

În trimestrul al treilea al anului 2020, datele furnizate de ANCPI relevă că apetitul pentru achiziții și-a revenit vizibil pe toate cele patru segmente de piață care au fost afectate de restricțiile de circulație impuse în perioada stării de urgență. Curbele de creștere au fost comparabile, astfel că segmentul cu cele mai multe contracte de vânzare (aproape de 50.000) rămâne cel al terenurilor intravilane fără construcții, acesta fiind urmat de terenurile intravilane cu construcții (circa 40.000 de achiziții), apoi de unitățile individuale (sub 500) și, respectiv, de terenurile extravilane agricole (aproape de 25.000 de contracte).

Începând cu luna iunie 2020 activitatea pieței s-a reluat și în județul Mureș, numărul tranzacțiilor imobiliare prezintă o tendință de creștere, comparativ cu cel atins în aceeași perioadă din 2019.

Oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect:

- oferta de vânzare – ofertă axată în special pe terenuri intravilane pentru construcții și terenuri extravilane cu vocație de teren pentru construcții.
- marja de negociere la vânzare (oferte mature): între 2 și 10%

** variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilități, suprafața, acces la infrastructură tehnico-edilitară;*

oferta de vânzare terenuri intravilane pentru construcții rezidențiale din zonă: prețuri solicitate cuprinse între 3,5 și 10 €/mp

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații colectate din piața specifică proprietății subiect.

3. ANALIZA DATELOR

3.1. Analiza pentru cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare a terenului liber

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

Tipul imobilului	teren extravilan suprafață de 1.617 m ²
Amplasare	zonă periferică
Caracterul zonei	zonă rezidențială
Utilizare actuală	teren viran (arabil în cartea funciară)
Ipoteza evaluării	utilizarea terenului pentru construcții Valoarea estimată este valabilă în ipoteza că terenul, având categoria de folosință arabil, poate fi edificat.
Utilizare posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață	teren pentru construcții
Cerința de a fi permisă legal	permisă legal
Utilizare alternativă	nu este cazul
Analiza fezabilității financiare	nu este necesară

Având în vedere cele de mai sus, considerăm cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de teren cu destinație rezidențială.

Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume: este fizic posibilă ; este permisă legal ; este fezabilă financiar ; este maxim productivă .

3.2. Descrierea metodologiei de 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: abordarea prin piață; abordarea prin venit; abordarea prin cost.

Alegerea abordării depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.