

PRUNDEANU MIHAI-ADRIAN
EVALUATOR AUTORIZAT
EXPERT TEHNIC JUDICIAR

SEDIUL: VLĂDEȘTI, STRADA PRINCIPALĂ, NR. 171 (fostă șoseaua Olănești, nr. 414), JUDEȚUL VÂLCEA
TELEFON: 0350.809.322, 0740.228.591, email: mihai.prundeanu@gmail.com

Nr. 22 din 14 februarie 2022

RAPORT DE EVALUARE

AL BUNULUI IMOBIL TEREN LIBER

SITUAT ÎN COMUNA MUEREASCA, SATUL MUEREASCA,

JUDEȚUL VÂLCEA

BENEFICIAR

COMUNA MUEREASCA

EVALUATOR AUTORIZAT

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU



FEBRUARIE 2022

EXEMPLAR 1

Această evaluare poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul în care este în mod specific furnizată, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată sau întrebuințată integral sau parțial, direct sau indirect în alt scop, sau de către altă persoană decât de către beneficiarul și destinatarul său fără permisiunea prealabilă a evaluatorului, ing. Mihai Adrian Prundeanu, acordată legal, în scris.

DECLARAȚIE DE CERTIFICARE

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

De asemenea certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii personale, neinfluențate de nici un factor perturbator extern principiilor de evaluare.

În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară ce face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Evaluarea se conformează Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare IVS 2020.

Evaluatorul dispune de competențele profesionale cerute de standardele profesionale amintite, este independent și nu are conflicte de interese actuale sau posibile în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate.

Suma ce-i revine evaluatorului pentru prestația sa nu are nici o legătură cu valoarea de piață estimată în cuprinsul lucrării, fiind stabilită înainte de efectuarea lucrării și bazându-se exclusiv pe volumul de muncă necesar întocmirii lucrării la nivelul calitativ cerut de beneficiar și impus de standardele profesionale.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

Serviciul prestat de un expert este un serviciu de credibilizare, de certificare, de asigurare. Evaluarea este o forma de a aplica o serie de metode care să-i dea încredere beneficiarului că acea valoare este apropiată de valoarea exactă.

În această lucrare s-au promovat la nivelul publicului și s-au implementat la nivelul profesiei, *cele mai bune practici* profesionale în evaluare.

FEBRUARIE 2022
RÂMNICU VÂLCEA

EVALUATOR AUTORIZAT
PRUNDEANU
ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU
Legitimă Nr. 15584
Valabil 2022
Specializarea: EPI



MOTTO:

„Când prezint fapte pe care le cunosc, conștient că ar trebui să fiu crezut”.
Winston Churchill, *Memories*, III, I, pp. 51 - 56

CUPRINS

<u>CAPITOLUL I</u>	SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	5
1.1.	Identificarea proprietății	5
1.2.	Data evaluării	5
1.3.	Amplasament	5
1.4.	Scopul evaluării	5
1.5.	Definirea valorii estimate și exprimarea acesteia	6
<u>CAPITOLUL II</u>	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
2.1.	Conformitatea cu Standardele ANEVAR	7
2.2.	Ipoteze și ipoteze speciale	7
2.3.	Surse de informare	10
2.4.	Precizări suplimentare	10
<u>CAPITOLUL III</u>	PREZENTAREA PROPRIETĂȚII EVALUATE	12
3.1.	Dreptul de proprietate evaluat	12
3.2.	Identificarea proprietății	12
3.3.	Zona și vecinătățile	12
3.4.	Descrierea terenului	13
<u>CAPITOLUL IV</u>	ANALIZA PIEȚEI	14
4.1.	Analiza pieței – date generale	14
4.2.	Definirea pieței specifice	15
4.3.	Analiza cererii	16
4.4.	Analiza ofertei	16
4.5.	Analiza echilibrului pieței	17
<u>CAPITOLUL V</u>	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	19
5.1.	Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber	19
5.2.	Cea mai bună utilizare a proprietății construite	20
<u>CAPITOLUL VI</u>	ESTIMAREA VALORII PROPRIETĂȚII	21
6.1.	Estimarea valorii terenului	21
6.2.	Estimarea valorii cuantumului redevenței	24
<u>CAPITOLUL VII</u>	ALEGEREA VALORII FINALE	26
7.1.	Recapitularea rezultatelor	26
7.2.	Reconcilierea valorilor și concluzii	26
Bibliografie		28

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Plan de amplasament și delimitare
ANEXA nr. 2:	Extras de Carte Funciară
ANEXA nr. 3:	Certificat de urbanism
ANEXA nr. 4:	Imagini fotografice
ANEXA nr. 5:	Localizare amplasament
ANEXA nr. 6:	Grila date de piață terenuri libere

CAPITOLUL I SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

BENEFICIAR: COMUNA MUEREASCA, cu sediul în comuna Muereasca, str. Principală, nr. 265, județul Vâlcea, reprezentată de către domnul Ungurenu Ion, primar

EXECUTANT: Ing. Prundeanu Mihai-Adrian, evaluator autorizat – membru titular ANEVAR și expert tehnic judiciar, cu sediul în comuna Vlădești, str. Principală, nr. 171 (fostă șoseaua Olănești nr. 414), județul Vâlcea, cod poștal 247740 Tel. 0350.809.322; 0740.228.591, e-mail: mihai.prundeanu@gmail.com

1.1. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Imobilul evaluat este un activ corporal de tip teren liber situat în comuna Muereasca, satul Muereasca, strada Lunca Stelești, nr. 35, punctul "Protecția Plantelor", județul Vâlcea.

Dreptul de proprietate asupra bunului evaluat este deținut integral de către comuna Muereasca.

1.2. DATA EVALUĂRII

Evaluarea proprietății s-a realizat în luna februarie 2022, luându-se în calcul următorul curs valutar: 1 EURO = 4,9447 LEI (cursul din 14.02.2022 – data inspecției proprietății).

Inspecția proprietății imobiliare s-a desfășurat în data de 14 februarie 2022 în prezența reprezentanților Primăriei Muereasca.

Finalizarea raportului de evaluare s-a făcut în data de 21 februarie 2022.

1.3. AMPLASAMENT

Activul ce a fost evaluat în lucrarea de față este amplasat pe teritoriul comunei Muereasca, în satul Muereasca, pe partea sudică a drumului comunal strada Lunca Stelești, la circa 500 m est de primărie.

1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Acest raport de evaluare a fost elaborat la cererea beneficiarului, comuna Muereasca, cu scopul de a **estima valoarea de piață și cuantumul redevenței pentru imobilul de tip teren liber situat în comuna Muereasca, satul Muereasca, str. Lunca Stelești, nr. 35, punctul "Protecția Plantelor" la data de 14 februarie 2022 în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022, în vederea concesiunii acestui imobil.**

1.5. DEFINIREA VALORII ESTIMATE ȘI EXPRIMAREA ACESTEIA

Definirea valorii de piață, în conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022**, 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”***.

Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare de tip teren liber situată în comuna Muereasca, satul Muereasca, str. Lunca Stelești, nr. 35, punctul "Protecția Plantelor", județul Vâlcea, la data de 14 februarie 2022, a condus la obținerea unei valori de piață de:

9.900 euro echivalent cu **49.000 lei,**

ceea ce reprezintă o valoare unitară de:

5,1 euro/mp echivalent cu **25,4 lei/mp**

Estimarea cuantumului redevenței anuale este de:

594 euro/an echivalent cu **2.939 lei/an**

respectiv

50 euro/lună echivalent cu **245 lei/lună**

Valorile nu conțin T.V.A..

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- cursul de schimb folosit este de 4,9447 lei pentru 1 euro;
- valoarea estimată în EURO este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea terenului, starea pieții, nivelul cererii și al ofertei, etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor raportată la cursul euro nu este liniară;
- valoarea este o predicție;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori. Deși este o concluzie imparțială și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe o analiză a tuturor informațiilor relevante, rămâne totuși o opinie. Ea reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținut într-o tranzacție obiectivă.

Raportul de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022, a recomandărilor și metodologiei de lucru recomandată de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

CAPITOLUL II TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Acest raport de evaluare este destinat pentru uzul exclusiv al Beneficiarului, comuna Muereasca, județul Vâlcea, cu scopul de a estima, la data de 14 februarie 2022, valoarea de piață și valoarea redevenței pentru terenul liber situat în comuna Muereasca, satul Muereasca, str. Lunca Stelești, punctul "Protecția Plantelor", județul Vâlcea, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022, în vederea concesiunii acestui teren.

Prezentul raport de evaluare este valabil numai prezentat în ansamblu sau și pentru scopul precizat.

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă numai la data evaluării și precizăm că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări materiale în condițiile pieței sau în caracteristicile proprietății.

Raportul de evaluare sau oricare referire la acesta nu poate fi inclusă într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și cu specificarea contextului în care urmează să apară.

Publicarea parțială sau integrală precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate mai sus atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor legat de eventuala comercializare a proprietății imobiliare în cauză. Raportul este confidențial pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o persoană, nicideată și în nici o circumstanță.

Având în vedere statutul ANEVAR și Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate numai față de beneficiarul raportului, pentru opiniile exprimate în prezentul raport.

2.1. CONFORMITATEA CU STANDARDELE ANEVAR

La elaborarea lucrării s-au avut în vedere următoarele standarde și ghiduri metodologice de evaluare:

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii;
- SEV 105 - Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
- GEV 630 - Ghid metodologic de evaluare – Evaluarea bunurilor imobile.

2.2. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Prezentul raport este considerat ca o analiză limitată de unele restricții, conform cu standardele de evaluare emise de ANEVAR. Raportul de evaluare a fost întocmit pornind de la acceptarea prealabilă de către Beneficiar a ipotezelor și condițiilor limitative mai jos enunțate.

Nu s-au desfășurat investigații oficiale în legătură cu drepturile de proprietate asupra activului (proprietății), ci ne-am bazat pe informațiile furnizate de client.

Nu am desfășurat investigații oficiale la Autoritățile locale de urbanism cu privire la situația urbanistică a proprietății, ci ne-am bazat pe informațiile furnizate de client.

Nu s-au desfășurat investigații oficiale la Autoritățile locale de mediu cu privire la situația proprietății în ceea ce privește mediul.

Nu s-au desfășurat investigații oficiale cu privire la corectitudinea vreunei informații sau document pus la dispoziție de către Client, și s-a presupus că toate acestea sunt corecte și valide, iar dacă acestea se dovedesc a fi false, evaluarea va fi revizuită.

Am făcut anumite presupuneri cu privire la faptele, condițiile sau situațiile care afectează subiectul pe care nu le-am verificat ca parte din procesul de evaluare, ci pe care le-am tratat ca "presupunere considerată reală". În cazul în care oricare dintre aceste premise se dovedește a fi incorectă, atunci evaluarea va fi revizuită.

Am făcut presupunerea că proprietatea este bună și vandabilă deși nu este liberă de drepturi de prioritate sau sarcini, înțelegeri restrictive, dispute sau cheltuieli cu titlu oneros sau neobișnuite. De asemenea, am constatat că proprietatea este ipotecată și este grevată de datorii și de alte sarcini.

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afară celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști.

Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

Evaluatorul nu are nici o informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nici o investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

Evaluatorul a estimat valoarea terenului la cea mai bună utilizare a sa iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestora nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

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

Nu am realizat o analiză structurală a clădirii sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor.

Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor, altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte.

Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.

Se presupune că toate autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport.

Se presupune utilizarea terenului, a îmbunătățirilor acestuia și a construcțiilor în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.

Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. S-a considerat că aceste date prezentate nu au nici un efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate.

Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.

Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății/proprietăților. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte și nu se asumă nici o responsabilitate în această privință.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere și nu își asumă nici o responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Având în vedere scopul declarat al evaluării, prezentul raport a fost întocmit în ipoteza neexistenței nici unei diferențe între situația juridică de la data evaluării și documentele furnizate, beneficiarul și clientul fiind singurul responsabil pentru corectitudinea acestora.

2.3. SURSE DE INFORMARE

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare au fost consultate documente puse la dispoziție din următoarele surse:

1. Beneficiar (proprietar):
 - Plan de amplasament și delimitare;
 - Extras de Carte Funciară;
 - Certificat de urbanism;
2. Agenții imobiliare din municipiul Râmnicu Vâlcea;
3. ANEVAR – Buletine informative;
4. Comisia Națională de Statistică – buletine informative;
5. Site-uri de publicitate imobiliară, reviste de specialitate, ziare de mică publicitate;

2.4. PRECIZĂRI SUPLIMENTARE

Prezentul raport a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au

interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Proprietatea a fost inspectată personal (proprietarul nu a permis inspectarea interioară) de către evaluator, astfel încât inspecția imobilului s-a efectuat numai la exterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România și are competența necesară întocmirii acestui raport.

CAPITOLUL III PREZENTAREA ACTIVULUI EVALUAT

3.1. DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Dreptul de proprietate asupra terenului liber evaluat în această lucrare este deținut integral de către comuna Muereasca.

Aceasta deține dreptul deplin de proprietate asupra terenului respectiv în baza ordinului Prefectului nr. 13/15.06.1992 și a Ordinului Prefectului nr. 508/25.10.2021.

3.2. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Activul evaluat (imobil de tip teren liber) este situat pe teritoriul comunei Muereasca, satul Muereasca, pe partea sudică a drumului comunal - strada Lunca Stelești, la circa 500 m est de primărie.

Imobilul are numărul cadastral 35942 și este înscris în Cartea Funciară 35942 a localității Muereasca.

3.3. DESCRIERE ZONEI

Comuna Muereasca este amplasată în zona central-estică a județului Vâlcea, la circa 10 kilometri vest de râul Olt.

Are în componență următoarele sate: Andreiești, Frâncești Coasta, Găvănești, Hotarele, Muereasca, Muereasca de Sus, Pripoara și Șuta.

Suprafața comunei este de 4.106 ha, din care în intravilan sunt încadrate 341 ha.

Populația comunei este 2.690 persoane. În comună sunt 821 de gospodării cu 1.004 de locuințe.

Comuna Muereasca are o existență îndelungată. Este menționată în documente încă de la 13 februarie 1574 și 6 iulie 1596, în Hrisoave de la Alexandru al doilea și respectiv Mihai Viteazul - satul Moreasca sau "ocina Moreasca".

Localnicii vorbesc despre atestarea sa încă din timpul lui Mircea cel Bătrân, când de fapt sunt pomenite cele două Morești: de Sus și de Jos. Muereasca a fost moșia lui Preda Brâncoveanu.

Există 2 școli funcționale din totalul de 3 și 3 grădinițe. Comuna dispune de un cămin cultural, bibliotecă (din 1932).

Dintre obiectivele turistice, cel mai important este mănăstirea Frăsinei, ctitorie a sfântului Calinic, fost episcop al Râmnicului. Regulamentul, unic în felul lui, de a nu se mânca niciodată carne în mănăstire, de a nu intra niciodată femei și de a se face slujbă la miezul nopții până dimineața este păstrat cu strictețe.

Comuna Muereasca este străbătută de șoseua Gura Văii – mănăstirea Frăsinei (DJ-658), de-a lungul râului Muereasca.

Zona din apropiere are o situare centrală atât în cadrul satului Muereasca cât și în cadrul comunei Muereasca, beneficiind de vecinătatea unor amplasamente specifice unei zone mixte rezidențiale, comerciale, administrative și sociale. Are o densitate relativ mare de construcții.

Ea beneficiază de următoarele dotări edilitare:

- energie electrică;

- apă potabilă;
- rețea de cablu TV/telefonie fixă/internet.

Se poate spune că este o zonă relativ căutată din comuna Muereasca pentru amplasamente de tip rezidențial, servicii sau comercial.

Există rețea de transport în comun.

Terenurile libere, pe care să se poată construi fără restricții sunt relativ căutate.

Planurile de urbanism nu prevăd pentru perioada următoare schimbări deosebite ale zonei (lărgiri de străzi, ecologizări zonale etc.).

În imediata vecinătate sunt situate câteva proprietăți rezidențiale de tip unifamiliar, gospodării țărănești, terenuri agricole, stația de epurare.

3.4. DESCRIEREA TERENULUI

Terenul aferent proprietății evaluate se află în intravilanul localității Muereasca, având o formă relativ regulată, aproximativ cea a unui hexagon.

Terenul nu este delimitat numai parțial prin împrejmuire cu gard din plasă de sârmă pe o porțiune din latura estică, pe latura sud-estică și pe latura sudică.

Suprafața terenului este de circa 1.924 mp și este încadrat în categoria de folosință curți construcții.

Are deschidere directă de 72,30 m la strada Lunca Stelești și de 40,60 m al un drum de acces.

Proprietatea nu este racordată la nici una dintre rețelele publice de utilități.

Terenul este liber, fără construcții.

Terenul este plan, bun de fundare.

În Certificatul de urbanism se menționează că terenul nu este cuprins în Lista monumentelor istorice și nu se află în zona pentru protecție a monumentelor istorice.

În Certificatul de urbanism se specifică faptul că, conform P.U.G. terenul se află în zona pentru locuințe și funcțiuni complementare.

Conform certificatului de urbanism pe acest teren se pot realiza lucrări de construcții conform Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, respective PUG aprobat prin hotărârea Consiliului Local Muereasca nr. 57/2019.

CAPITOLUL IV ANALIZA PIEȚEI

4.1. ANALIZA PIEȚEI – DATE GENERALE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu.

Se realizează pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului).

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare poate tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori este atins, în realitate existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent și în condiții de totală transparență. Astfel, de multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare, sau nivelul ofertei, nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Piețele sunt puțin lichide și, de obicei, procesul de vânzare este îndelungat.

În condițiile în care la începutul anului 2021 ne așteptam la o evoluție moderată, ritmul de creștere anual al prețurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale a accelerat din nou în a doua parte a anului, ajungând în ultimul trimestru la 7,4 %. Avansul anual în 2021 a fost mai mare decât cel înregistrat în 2019 și în 2020, când proprietățile rezidențiale s-au apreciat cu 5,3 % (în medie la nivel de țară).

În ceea ce privește prețurile de tranzacționare a locuințelor la nivel național, cele mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS) relevă, pentru al treilea trimestru din 2021, o creștere anuală de 3,9 %, în timp ce media europeană a fost de 4,1 %.

Legile economiei se aplică și în piața imobiliară: prețurile au crescut mai mult pentru că s-a împuținat oferta de proprietăți rezidențiale la vânzare. Pe piața veche (adică apartamente în blocuri vechi și spații comerciale în clădiri vechi), oferta în al treilea trimestru din 2021 a scăzut cu 18 % față de anul anterior și cu 58 % din 2014. În acest moment sunt doar 13.000 de apartamente și case vechi la vânzare în marile orașe. Este drept, cumpărătorii din marile orașe pot alege și din cele aproximativ 20.000 de apartamente la vânzare în proiectele rezidențiale noi.

Deși concurența pentru achiziția de proprietăți rezidențiale a crescut, cumpărătorii nu acționează sub presiune, perioada de vânzare a crescut în 2021 în marile orașe pentru apartamente la 93 de zile, de la 67 în 2020, iar pentru case, perioada a crescut la 193 de la 147 de zile.

Deficitul de oferte existente este și motivul pentru care anul trecut s-au vândut 540.000 de imobile, cu 4,1 % mai puțin decât în 2020. Deși mai puține decât în 2020, totuși tranzacțiile au avut un trend crescător pe întreg parcursul anului 2021. De remarcat polarizarea puternică (peste 50 % din tranzacțiile la nivel național se fac în șase județe - Timiș, Cluj, Iași, Brașov, Constanța, Ilfov - și în București) și evoluțiile diferite la nivel regional (creșteri puternice în București +21 %, județul Ilfov +17 % și județul Brașov; scăderi importante în județele Constanța -28 % și Iași -29 %).

Tranzacțiile din 2022 vor depinde de fluxul de proprietăți rezidențiale listate la vânzare. Din păcate, în trimestrul trei din 2021 au fost listate în piața veche cu 33 % mai puține proprietăți decât în anul anterior. Chiar dacă 2021 a fost cel mai bun an din punct de vedere al livrărilor de locuințe de la începutul crizei, totuși oferta de locuințe noi rămâne insuficientă.

Piața imobiliară nu a rămas neinfectată de virusul chinezesc, ci, dimpotrivă, resimte deja febra pandemiei și se pare că, potrivit specialiștilor, își va reveni mai greu decât economia.

Implicațiile sociale și efectele asupra pieței imobiliare a COVID-19 ar putea fi resimțite și în anii următori, deoarece vor avea loc schimbări semnificative asupra modului de a trăi și de a lucra, apreciază experții din cadrul JLL. Aceștia arată că munca la distanță, cumpărăturile online, deglobalizarea lanțurilor de aprovizionare, inițiativele de sustenabilitate și integrare a tehnologiei ar putea fi modificate fundamental de această criză globală. Raportul "COVID-19: Real Estate Implications" realizat de JLL menționează: "Focarul COVID-19 are un impact semnificativ asupra economiei globale. În acest moment, toată lumea este de acord că acesta va fi un șoc puternic pentru economie în prima jumătate a anului 2022, urmat de o revenire în lunile ce vor veni. În același timp, cu cât focarul crește și persistă o perioadă mai mare de timp, cu atât șansele unui impact de mai lungă durată asupra economiei globale și, prin extensie, asupra piețelor imobiliare sunt mai mari". Din punct de vedere investițional, în general, sectorul imobiliar rămâne într-o poziție favorabilă, beneficiind de capital semnificativ înainte de acest șoc, sunt de părere specialiștii citați, adăugând: "Acești factori ar trebui să contribuie la o conservare a valorii activelor imobiliare și ar putea ajuta la o revenire rapidă a pieței.

Însă, investitorii vor redeveni precauți, având în vedere nivelul de incertitudine, și își vor îndrepta atenția, probabil, către activele care le oferă venituri mai stabile (birouri și multihousing) sau celor de genul data center. De asemenea, aceștia vor examina mai atent a activele precum hoteluri, retail și spații de birouri flexibil (co-working)".

4.2. DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice imobilului evaluat, s-au luat în calcul următorii factori:

1. Tipul proprietății analizate: proprietate de tip teren liber;
2. Caracteristicile proprietății: teren liber situate în intravilan;
3. Aria pieței definite din punct de vedere geografic este o piața rurală, din zona comunei Muereasca;
4. Proprietăți similare/comparabile având o atractivitate la concurență, cu aria analizată sunt proprietățile imobiliare de tip teren liber situate în intravilan în comuna Muereasca.

Proprietatea subiect fiind o proprietate de tip teren situată în mediul rural, piața specifică proprietății este cea a proprietăților comerciale de tip teren cu caracteristici medii

situate în zona comunei Muereasca, dar și din proprietățile de substituție localizate în zone apropiate sau similare ca și atractivitate.

Piața proprietăților imobiliare de orice tip a cunoscut o lungă perioadă de creștere după anul 1990. De la un an la altul prețurile de tranzacționare au crescut. Cele mai ridicate prețuri au fost în a doua parte a anului 2007. Începând cu anul 2008 cererea pentru proprietăți de orice tip s-a redus pe fondul crizei economice. Actualmente piața imobiliară este în revenire.

4.3. ANALIZA CERERII

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Luând în considerare amplasarea proprietății și ținând cont de caracteristicile sale intrinseci (stare fizică, facilități și utilități existente, amplasament la un drum comunal) se poate aprecia că aceasta este atractivă pentru o investiție pe termen lung.

Cei interesați în achiziția unei astfel de proprietăți ar putea fi persoane juridice implicate în domeniul prestării de servicii. În ceea ce privește închirierea sau concesiunea unor proprietăți similare cu cea analizată potențialii chiriași sunt din rândul firmelor implicate în domeniul prestării de servicii.

Referitor la comportamentul consumatorului, se constată o schimbare a acestuia, față de perioada anterioară. Față de perioada de boom, când deciziile de achiziții se luau rapid, sub presiunea timpului și a prețurilor în rapidă ascensiune, astăzi cumpărătorii își permit să-și aloce mult mai mult timp pentru a sonda piața, pentru a analiza cu atenție opțiunile pe care le au la dispoziție.

În concluzie, putem aprecia că cererea solvabilă (formată din firme implicate în domeniul comercial sau al prestării de servicii) este în creștere, bazată pe tendința ușoară de dezvoltare economic locală.

4.4. ANALIZA OFERTEI

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Piața imobiliară din județul Vâlcea a cunoscut o dezvoltare pe toate segmentele sale: rezidențial, comercial sau industrial. În ultimii 10 ani cele mai mari investiții s-au făcut în zona comercială. Dezvoltarea zonelor comerciale sau industriale de la periferia municipiului Râmnicu Vâlcea și din apropiere se datorează venirii unor mari companii din alte județe sau din străinătate pe piața locală și în același timp a introducerii noii legislații privind mediul prin care platformele industriale din interiorul orașului urmează să fie "mutate" în parcurile industriale. Piața spațiilor industriale este reprezentată de Zona Industrială Sud, zonă preferată de majoritatea companiilor (peste 30 de companii), și de cele două parcuri industriale din Budești și Bujoreni.

Ofertele de proprietăți comerciale provin din partea deținătorilor de astfel de imobile, persoane juridice sau fizice cu activitate deținătoare de astfel de spații. Există și oferte de astfel de spații provenite din partea unor instituții ale statului.

Oferta de proprietăți este însă în continuare limitată la vânzare iar condițiile netransparente. Nu au putut fi selectate date de piață coerente, verificabile și în cantitate suficiente despre proprietăți similare tranzacționate sau ofertate pentru vânzare.

Segmentul proprietăților imobiliare de tip similar este în stagnare pentru zona rurală a județului Vâlcea, fiind influențată de potențialul economic relativ limitat al zonei, de capacitatea amplasamentelor existente de a reuși să acopere necesarul de spații comerciale în zona rurală, dar și de puterea de cumpărare submedie la nivelul județului.

4.5. ANALIZA ECHILIBRULUI PIEȚEI

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a cumpărătorului începând cu ultima parte a anului 2008. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumpărătorului s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta – context de criză cunoscut în mediile de afaceri și de participării pe piață - coroborat cu scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar.

Din informațiile pe care le deținem, tranzacțiile realizate în ultimii ani în zona județului Vâlcea cu proprietăți similare au fost destul de reduse, piața fiind puțin activă.

În baza informațiilor prezentate referitoare la tranzacții încheiate, a informațiilor privind oferte de proprietăți similare pentru vânzare și închiriere, în urma analizei și interpretării datelor, în cele ce urmează am realizat o sinteză a valorilor.

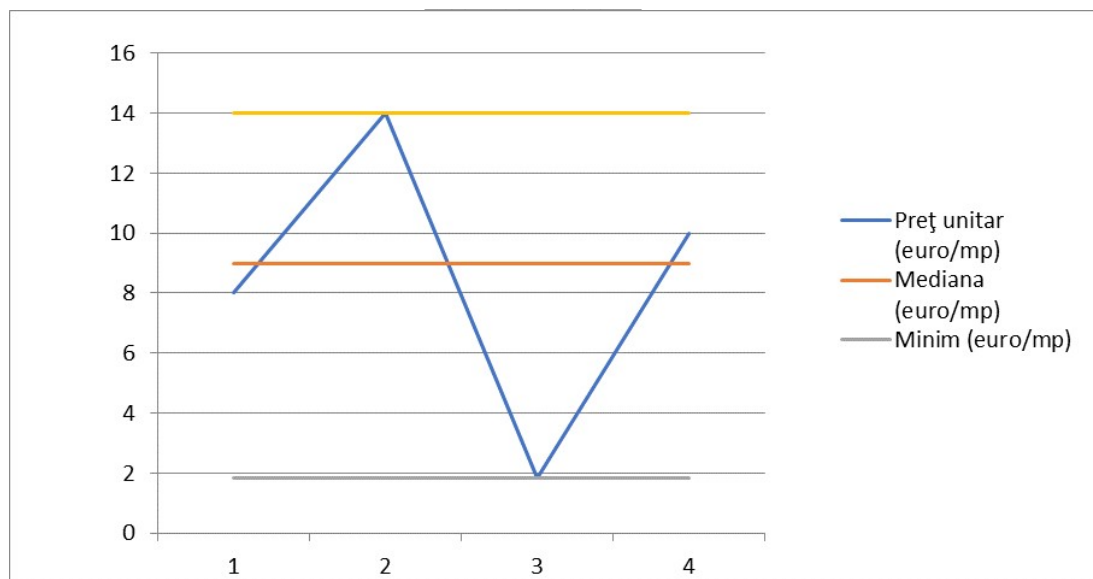
Analizând dinamica investițiilor pe piața specifică se constată că nu există un dezechilibru major pe această piață.

În formarea unei imagini de ansamblu asupra pieței studiate s-a ținut cont și de analizele și rezultatele prezentate de marile companii imobiliare care acționează la nivel național, informații preluate din Revista Valoarea editată de către ANEVAR.

Pentru proprietățile de tip teren liber, din informațiile culese de pe piața imobiliară (agenții imobiliare, vânzători, cumpărători), privind tranzacții și oferte de vânzare cu proprietăți similare, s-au identificat mai multe oferte, din care s-au selectat 4 comparabile evidențiate în tabelul din Anexa nr. 6. Selectarea acestora a avut la bază situarea față de subiectul analizat și suprafața de teren.

Studiul de piață al celor 4 comparabile de tip teren propuse pentru vânzare este prezentat în continuare:

Nr. crt.	Detalii ofertă	Suprafața (mp)	Preț ofertă (euro)	Preț unitar (euro/mp)	Mediana (euro/mp)	Minim (euro/mp)	Maxim (euro/mp)
1	Teren Mureasca, sat Hotarele	1.000	8.000	8	9	1,85	14
2	Teren Bujoreni, sat Gura Văii	2.159	30.226	14	9	1,85	14
3	Teren Bujoreni, sat Bogdănești	9.000	16.650	1,85	9	1,85	14
4	Teren Bujoreni, sat Lunca	5.439	54.390	10	9	1,85	14



De menționat că în acest studiu de piață s-au luat în calcul valorile de ofertare pentru vânzare neajustate, așa cum au fost ele înscrise de către ofertanți.

De asemenea menționăm că a fost calculată mediana matematică și nu media aritmetică.

CAPITOLUL V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de *cea mai bună utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare.

Definiția CMBU (cele mai bune utilizări) conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediția 2022 este: "*Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare*".

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1. Permisă legal – evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. Trebuie să fie analizate reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construire, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

2. Posibilă fizic – dimensiunile și forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații, etc.). Se iau în considerație capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.).

3. Fezabilă financiar – utilizările care au îndeplinit criteriile permise legal și posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

4. Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru aceea utilizare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

5.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebui să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale. Având în vedere specificul proprietății studiate cea mai bună utilizare a terenului este în ipoteza terenului construit.

a. Testul permisibilității legale.

Conform prevederilor actualului PUG al comunei Muereasca, în vigoare la data evaluării, zona este destinată exclusiv construcțiilor cu destinație rezidențială sau comercială.

b. Testul posibilității fizice.

Zona în care se află terenul de evaluat nu este expusă riscurilor de inundații, sau cutremure, etc.. Suprafața și deschiderea la drum permit construirea de proprietăți comerciale, administrative sau socio culturale. Structura geologică a solului permite acest tip de construcții. Utilitățile sunt disponibile în zonă și au capacitatea necesară unui amplasament de tip rezidențial sau comercial.

c. Testul fezabilității financiare

Utilizările care au îndeplinit deja cele două criterii prezentate anterior sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ar putea genera un venit care să acopere toate costurile de construire, în cazul terenului liber sau de conversie în cazul proprietății imobiliare construite. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate a fi fezabile financiar. În concluzie este fezabilă dezvoltarea terenului cu construcții și amenajări pentru activitate comercială.

d. Testul productivității maxime

Pentru analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat a fi liber, ținând cont de restricțiile legale, am analizat cea mai bună alternativă de construire a unei proprietăți comerciale, în limitele impuse de urbanismul local.

5.2. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSTRUITE

CMBU a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. CMBU a terenului construit identifică utilizarea proprietății imobiliare care va asigura cea mai înaltă fructificare a capitalului investit.

În urma analizei CMBU a terenului considerat liber am ajuns la concluzia că aceasta este pentru teren construit. Având în vedere restricțiile impuse de PUG-ul local și de legislația în domeniu singurele funcțiuni premise pentru construcții sunt cele rezidențiale sau comerciale.

Din datele prezentate anterior, prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de CMBU, se deduc următoarele concluzii:

- este permisă legal și
- posibilă fizic conform studiilor, proiectelor și avizelor care susțin această utilizare comercială sau industrială;
- este fezabilă financiar deoarece venitul produs acoperă cheltuielile de exploatare ale proprietarului;
- este maxim productivă nefiind permisă, probabilă și fundamentată adecvat o altă utilizare.

Ținând cont de amplasamentul central și de premiza de maximă productivitate, de amplasamentul celorlalte clădiri, de poziționarea față de acestea, de utilitatea oferită, cea mai bună utilizare a terenului construit este cea de **clădire de tip comercial**.

CAPITOLUL VI ESTIMAREA VALORII PROPRIETĂȚII

Există trei abordări ce pot fi folosite pentru a estima valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Abordarea prin cost nu a putut fi aplicată pentru estimarea valorii de piață a terenului, fiind improprie spre aplicare unor astfel de proprietăți.

Nici abordarea prin venit nu a fost aplicată, datele și informațiile necesare acestei abordări nefiind disponibile, nici pentru metoda actualizării veniturilor, nici pentru metoda capitalizării veniturilor.

6.1. ESTIMAREA VALORII TERENULUI

Terenul intravilan are suprafața de 1.924 mp, din categoria de folosință curți construcții.

Pentru estimarea valorii terenului liber s-a utilizat metoda comparației directe (pe perechi de date).

Din informațiile culese de pe piața imobiliară (agenții imobiliare, vânzători, cumpărători), privind tranzacții și oferte cu proprietăți similare, s-au identificat 4 oferte evidențiate în tabelul din Anexa nr. 6. Selectarea acestora a avut la bază situarea față de subiectul analizat și suprafața de teren.

În continuare este prezentată, în tabelul următor, estimarea valorii de piață a terenului extravilan prin metoda comparației directe:

Nr. crt.	Element de comparație	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Ajustări specifice tranzacției						
1	Preț tranzacție/ofertă (euro/mp)		8	14	1,85	10
	Suprafața (mp)	1.924,00	1.000	2.159	9.000	5.439
	Tip tranzacție		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
	Ajustare pentru negociere (%)		-40%	-40%	-40%	-50%
	Valoare ajustare (euro)		-3,2	-5,6	-0,7	-5,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		4,8	8,4	1,1	5,0
	Justificare ajustare	Marja de negociere se corelează în funcție de prețul solicitat, urmărindu-se aducerea comparabilelor la posibile prețuri de tranzacționare, cât mai apropiate de realitate, adică credibile și coerente. Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent este cuprins între -10 % și -50 %, deci s-au aplicat ajustările respective.				
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		4,8	8,4	1,1	5,0
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecărei comparabile este deplin ca și în cazul proprietății subiect, nefiind necesare ajustări.				
3	Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață	La piață
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		4,8	8,4	1,1	5,0
	Justificare ajustare	Nu au putut fi evidențiate diferențieri, deci nu s-au aplicat ajustări.				
4	Condiții de vânzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective

	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		4,8	8,4	1,1	5,0
	Justificare ajustare	Condițiile de vânzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele, deci nu au fost necesare ajustări				
5	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		4,8	8,4	1,11	5,00
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare cheltuieli imediat după cumparare la nici o comparabilă, deci nu s-au aplicat ajustări				
6	Condiții de piață	14.02.2022	Similar	Similar	Similar	Similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		4,8	8,4	1,11	5,00
	Justificare ajustare	Toate comparabilele sunt de dată recentă, deci nu sunt necesare ajustări.				
Ajustări specifice proprietății						
7	Amplasament	Muereasca	similar	mult mai bun	mai slab	mai slab
	Ajustare (%)		0%	-20%	10%	10%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	-1,7	0,1	0,5
	Valoare ajustată (euro/mp)		4,80	6,72	1,22	5,50
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări negative de 20 % pentru comparabila 2 (cu amplasament mult mai bun) și ajustări pozitive de 10 % pentru comparabilele 3 și 4 (cu amplasament mai slab), diferențierile fiind conforme informațiilor de piață verificate prin tehnica grafică.				
8	Acces	drum pietruit	drum asfaltat	drum asfaltat	drum balastat	drum balastat
	Ajustare (%)		0%	0%	5%	5%
	Valoare ajustare (euro)		0,00	0,00	0,06	0,25
	Valoare ajustată (euro/mp)		4,80	6,72	1,28	5,75
	Justificare ajustare	S-au efectuat ajustări pozitive de 5 % pentru comparabilele 3 și 4 (unde accesul se face din drumuri balastate), diferențierile fiind recunoscute astfel de piață.				
9	Topografia	plan	pantă lină	plan	pantă lină	plan
	Ajustare (%)		5%	0%	5%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,24	0,00	0,06	0,00
	Valoare ajustată (euro/mp)		5,04	6,72	1,33	5,75
	Justificare ajustare	Au fost necesare ajustări pozitive de 5 % pentru comparabilele 1 și 3 (terenuri ce sunt situate în pantă lină), diferențierile fiind astfel percepute de către piața imobiliară.				
10	Utilizare	comercial	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
	Ajustare (%)		5%	5%	5%	5%
	Valoare ajustare (euro)		0,2	0,4	0,1	0,3
	Valoare ajustată (euro/mp)		5,28	7,14	1,39	6,00
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări pozitive de 5 % pentru toate comparabilele, piața percepând diferențieri în funcție de utilizarea actuală sau potențială a terenurilor în zona analizată.				
11	Suprafața (mp)	1.924	1.000	2.159	9.000	5.439
	Ajustare (%)		-5,00%	0,00%	10,00%	5,00%
	Valoare ajustare (euro)		-0,24	0,00	0,11	0,25
	Valoare ajustată (euro/mp)		5,04	7,14	1,50	6,25
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări proporționale cu diferența de suprafață dintre comparabile, ponderate în funcție de informațiile reieșite din piață și din studiile de specialitate; s-a ținut cont că diferențierea nu este liniară.				

12	Deschidere (m) / Raportul laturilor	113	33	41	100	111
	Ajustare (%)		2,0%	2,0%	2,0%	0,0%
	Valoare ajustare (euro)		0,10	0,17	0,02	0,00
	Valoare ajustată (euro/mp)		5,14	7,31	1,52	6,25
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări pozitive de 2 % pentru comparabilele 1 (ce are un raport lungime deschidere la stradă ușor mai mare), piața recunoscând astfel de diferențieri.				
13	Utilități	electricitate, apă	electricitate, apă	toate	electricitate la 100 m	electricitate
	Ajustare (%)		0%	-10%	5%	5%
	Valoare ajustare (euro)		0,00	-0,84	0,06	0,25
	Valoare ajustată (euro/mp)		5,14	6,47	1,58	6,50
	Justificare ajustare	Au fost efectuate ajustări negative de 10 % pentru comparabila 2 (are la limita de proprietate toate rețelele publice de utilități), ajustări pozitive de 10 pentru comparabila 3 (ce nu are la limita de proprietate nici una dintre rețele publice de utilități) și ajustări pozitive de 5 % pentru comparabila 4 (ce are la limita de proprietate numai rețeaua publică de electricitate), diferențierile fiind astfel percepute de către piața imobiliară.				
14.1	POT	nu	n/a	n/a	n/a	n/a
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		5,14	6,47	1,58	6,50
	Justificare ajustare	Nu au putut fi evidențiate diferențieri, deci nu s-au aplicat ajustări.				
14.2	CUT	nu	n/a	n/a	n/a	n/a
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		5,14	6,47	1,58	6,50
	Justificare ajustare	Nu au putut fi evidențiate diferențieri, deci nu s-au aplicat ajustări.				
15	Construcții pe teren	liber	liber	liber	liber	liber
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,00	0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		5,14	6,47	1,58	6,50
	Justificare ajustare	Nu au fost efectuate ajustări, toate terenurile comparabile fiind libere, fără construcții sau amenajări.				
16	Alți factori	intravilan	intravilan	intravilan	extravilan	intravilan
	Ajustare (%)		0%	0%	10%	0%
	Valoare ajustare (euro)		0,0	0,0	0,1	0,0
	Valoare ajustată (euro/mp)		5,14	6,47	1,69	6,50
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustări pozitive de 10 pentru comparabila 3 (terenul respectiv fiind situat în extravilan), diferențierile fiind astfel percepute de către piața imobiliară.				
	Ajustare NETĂ		0,3	-1,9	0,6	1,5
	Ajustare NETĂ (%)		7%	-23%	52%	30%
	Ajustare BRUTĂ		0,8	3,1	0,6	1,5
	Ajustare BRUTĂ (%)		17%	37%	52%	30%
	Valoare ajustată (euro/mp)		5,14	6,47	1,69	6,50
	Valoare unitară adoptată (euro/mp)		5,14			euro/mp
	Valoare teren (euro)		9.882	rotunjit	9.900	5,1
	Valoare teren (lei)				49.000	25,4
	Data evaluării:	14.02.2022				
	1 euro =	4,9447				

Valoarea aleasă pentru terenul analizat este mai aproape de comparabila 1, aceasta având ajustarea totală brută cea mai mică.

Se adoptă valoarea de:

5,1 euro/mp

echivalent cu

25,4 lei/mp

Deci, o valoare totală a terenului de:

9.900 euro

echivalent cu

49.000 lei

6.2. ESTIMAREA VALORII CUNATUMULUI REDEVENȚEI

Actul normativ care reglementează regimul general al concesiunilor, respectiv concesionarea bunurilor, activităților sau serviciilor publice din diferite domenii de activitate este O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

Bunurile proprietate publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.

Conform art. 307, alin.(5) din O.U.G. nr. 57/2019 "La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii:

- a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar;
- b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii;
- c) corelarea redevenței cu durata concesiunii.

Având în vedere că valoarea proprietății concesionate este suma dintre valoarea dreptului de folosință cedat pe durata contractului și valoarea terminală, iar prima dintre cele două valori este diferită de valoarea de piață, baza de evaluare va fi **valoarea de utilizare**.

În schimb, evaluarea drepturilor primite de concesionar se face în baza datelor de piață (veniturile obtenabile din exploatarea proprietății) și deci pentru acesta baza de evaluare poate fi **valoarea de piață**.

În cazul evaluării proprietăților concesionate, abordarea prin comparația vânzărilor este limitată practic de inexistența unor comparabile credibile iar abordarea prin cost este limitată prin faptul că nu poate cuantifica incidența unui eveniment viitor, respectiv transferul proprietății, cu sau fără plată, la expirarea contractului de concesiune.

Ca urmare, singura abordare credibilă în evaluarea drepturilor cedate sau primite este abordarea pe bază de venit.

Așa cum am arătat anterior, pentru evaluarea proprietății concesionate se vor evalua:

- Drepturile de folosință cedate pe durata contractului;
- Valoarea terminală a proprietății la finele contractului.

Întrucât contractul ce concesiune are o durată de viață economică finită, evaluarea dreptului de folosință cedat se face prin actualizarea redevenței pe durata rămasă a contractului (un potențial cumpărător va fi dispus să plătească numai contravaloarea actualizată a veniturilor pe care le va încasa în viitor).

Valoarea dreptului de folosință cedat estimată prin metoda actualizării veniturilor, pentru plăți anuale pe n ani ale redevenței se scrie:

$$V_f = R \times (1 - (1/(1 + f))^{25})/K$$

unde:

V_f (valoarea dreptului de folosință cedat)

R (redevența anuală) = 1.960 lei = 49.000 lei / 25 ani

f (factor de capitalizare) = 0,09

K (rata de actualizare) = 0,06

$$V_f = 1.960 \times (1 - (1/(1 + 0,09))^{25})/0,06 = 28.878 \text{ lei}$$

$$V_{pf} = V_p + V_f$$

unde:

V_p = valoare de piață = 49.000 lei

V_{pf} = valoare de piață finală (la încetarea contractului)

$$V_{pf} = 49.000 \text{ lei} + 28.878 \text{ lei} = 77.878 \text{ lei}$$

$$V_t = V_{pf} / (1 + K)$$

unde:

V_t = valoare terminală actualizată

$$V_t = 77.878 \text{ lei} / (1 + 0,06) = 73.470 \text{ lei} \quad \text{echivalent} \quad 14.858 \text{ euro}$$

Valoarea terminală actualizată = valoarea de utilizare a terenului recuperabilă în 25 de ani

Valoare concesiune anuală	2.939 lei / an	echivalent	594 euro / an
---------------------------	----------------	------------	---------------

Valoare concesiune lunară	245 lei / lună	echivalent	50 euro / lună
---------------------------	----------------	------------	----------------

CAPITOLUL VII ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. RECAPITULAREA REZULTATELOR

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul formulează o concluzie finală, clară și bine fundamentată asupra valorii proprietății subiect.

În urma aplicării abordării în evaluare adecvate și prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori:

Valoarea proprietății de tip teren liber estimată utilizând abordarea prin piață:

V_{pc} = 49.000 lei echivalent 9.900 euro

Valoarea redevenței anuale:

V_R = 2.939 lei/an echivalent 594 euro/an

Valoarea redevenței lunare:

V_{RL} = 245 lei/lună echivalent 50 euro/lună

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

Adecvarea unei abordări cu utilizarea propusă a evaluării. Având în vedere scopul evaluării dar și tipul imobilului, cea mai pretabilă abordare este abordarea prin piață, ținând cont de faptul că piața vânzării unor astfel de proprietăți este relativ activă.

Precizia – se apreciază acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabilă analizată. Din analiza de piață, acuratețea informațiilor privind tranzacțiile sau ofertele de vânzare este relativ precisă.

Cantitatea informațiilor. Informațiile privind vânzările sunt suficiente, credibile și verificabile. De asemenea, sunt mult mai numeroase decât informațiile privind închirierea unor astfel de proprietăți. Practic acestea sunt aproape inexistente, ceea ce a și făcut ca abordarea prin venit să nu se poată aplica.

7.2. CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin piață**.

Astfel:

Valoarea de piață a proprietății este:

9.900 euro, respectiv 49.000 lei.

Valoarea redevenței anuale:

594 euro/an, respectiv 2.939 lei/an

Evaluator autorizat

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU



BIBLIOGRAFIE:

- ◆ International Valuation Standards Council – Standardele Internaționale de Evaluare 2020
- ◆ Asociația Națională a Evaluatorilor din România – Standarde de Evaluare a Bunurilor, ediția 2020
- ◆ Asociația Națională a Evaluatorilor din România – Evaluarea proprietăților imobiliare
- ◆ Darian DRS – Analiza pieței imobiliare, România semestrul II 2020, segmentul rezidențial și terenuri
- ◆ Darian DRS – Analiza pieței imobiliare, România semestrul I 2020, segmentul rezidențial și terenuri
- ◆ Darian DRS – Analiza pieței imobiliare, România semestrul I 2020, segmentul birouri, spații comerciale și spații industriale
- ◆ NAI Romania – Studiu de piață imobiliară Romania -2016
- ◆ Constantin Peștișanu și Corneliu Șchiopu – Clădiri, sisteme-subsisteme constructive, ANEVAR
- ◆ Corneliu Șchiopu – Ghid pentru inspecția clădirilor, ANEVAR
- ◆ Corneliu Șchiopu - Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, clădiri industriale, comerciale, agricole și construcții speciale, IROVAL 2014
- ◆ Corneliu Șchiopu - Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, clădiri rezidențiale, IROVAL 2014
- ◆ Corneliu Șchiopu – Deprecierea construcțiilor, IROVAL 2009
- ◆ Sorin Turcuș, Aurel Cristian - Îndreptar tehnic pentru evaluarea rapidă la prețul zilei a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe, procentual și valoric, editura Matrix Rom, București decembrie 2020
- ◆ Asociația Națională a Evaluatorilor din România – Buletine Informative 2000 – 2020
- ◆ OG 24/2011 – privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor