



	<p>PF COLHON ANDREEA MIHAELA Craiova, str. Sf. Dumitru, nr. 3, et. 1, judetul Dolj CIF RO 26532540 Tel. 0351.444.544 Fax: 0351.444.544 Mobil 0721.85.85.54</p>
--	---

Nr. 63/2024

RAPORT DE EVALUARE

valoare de piață bunuri imobile

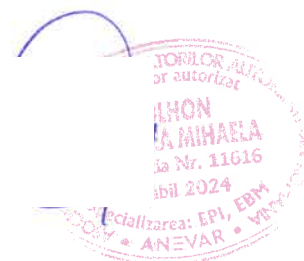
- 1. teren intravilan în suprafață de 4689 mp, situat în com. Predești, sat Predești, T58, P5, lot 5, 1A, jud. Dolj, nc 35312**
- 2. teren intravilan în suprafață de 2659 mp, situat în com. Predești, sat Predești, T58, P5, lot 6, 1A, jud. Dolj, nc 35310**

**BENEFICIAR: PRIMĂRIA COMUNEI PREDEȘTI
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PREDEȘTI**

**PROPRIETAR: VOICU MARIOARA
VOICU ION și VOICU MARIOARA**

AUGUST 2024

Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al executantului



CUPRINS

REZUMAT

- 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**
 - 1.1. *Identificarea evaluatorului*
 - 1.2. *Identificarea clientului*
 - 1.3. *Identificarea utilizatorilor desemnați*
 - 1.4. *Identificarea activului supus evaluării*
 - 1.5. *Forma de exprimare a valorii*
 - 1.6. *Scopul și utilizarea evaluării*
 - 1.7. *Tipul valorii utilizate*
 - 1.8. *Data evaluării*
 - 1.9. *Natura și amploarea activităților evaluatorului*
 - 1.10. *Natura și sursa informațiilor*
 - 1.11. *Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative*
 - 1.12. *Tipul raportului*
 - 1.13. *Restricții de utilizare, difuzare și publicare*
 - 1.14. *Declararea conformității cu SEV*
- 2. PREZENTAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE**
 - 2.1. *Abordări în evaluare*
- 3. PREZENTAREA BUNURILOR IMOBILE**
 - 3.1. *Dreptul de proprietate evaluat*
 - 3.2. *Identificarea*
 - 3.3. *Achiziția*
 - 3.4. *Garantii*
 - 3.5. *Întreținere, reparații, revizii capitale*
 - 3.6. *Descrierea inspecției și locația*
- 4. ANALIZA PIETEI SPECIFICE**
 - 4.1. *Definirea pieței specifice*
 - 4.2. *Date piață*
 - 4.3. *Oferta*
 - 4.4. *Cererea*
 - 4.5. *Echilibrul pieței*
 - 4.6. *Concluzie analiză piață*
- 5. EVALUAREA BUNURILOR**
 - 5.1. *Abordarea prin piață*
 - 5.2. *Abordarea prin cost*
 - 5.3. *Abordarea prin venit*
- 6. ANALIZA RZULTATELOR ȘI OPINIA ASUPRA VALORII**
 - 6.1. *Criteriile valorii finale*
 - 6.2. *Opinie finală*
- 7. ANEXE**

REZUMAT

Bunurile evaluate au fost inspectate de către evaluator Colhon Andreea Mihaela cu legitimația ANEVAR nr. 11616

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează **PRIMĂRIA COMUNEI PREDEȘTI și CONSILIUL LOCAL PREDEȘTI, CUI 4554041**, în calitate de Client și Utilizator desemnat, și **VOICU MARIOARA, respectiv VOICU ION și VOICU MARIOARA**, în calitate de Proprietar.

Evaluarea s-a realizat în scopul stabilirii valorii de piață pentru bunurile imobile **Teren intravilan în suprafață de 4689 mp, situat în com. Predești, sat Predești, T58, P5, lot 5, 1A, jud. Dolj, nc 35312 și teren intravilan în suprafață de 2659 mp, situat în com. Predești, sat Predești, T58, P5, lot 6, 1A, jud. Dolj, nc 35310.**

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada iulie – august 2024 inspecția fiind efectuată împreună cu reprezentanții beneficiarului la data de 26.08.2024; data evaluării este 26.08.2024, iar cursul valutar valabil la această dată este 4,9753 lei pentru 1 EUR; data raportului este 26.08.2024.

În afara ipotezelor considerate, concluzia evaluării poate fi influențată și de următoarele ipoteze speciale semnificative:

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție și este degrevat de existența și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință
- evaluatorul a primit din partea clientului confirmarea că toate datele transmise sunt complete și acurate. În înțelegerea noastră, alte date sau informații decât

cele transmise nu există sau, în lipsa resurselor necesare (umane și tehnice), nu au putut fi colectate de către client în perioada evaluării.

- precizăm că evaluarea (referindu-ne la modul de abordare și la metodologia selectată) s-a efectuat în lumina datelor avute la dispoziție, iar valorile estimate în prezentul raport sunt valabile sub rezerva îndeplinirii celor precizate pe parcurs și în special a ipotezelor prezentate în cadrul acestui capitol.

În baza rezultatelor abordărilor prezentate, indicația asupra valorilor de piață a bunurile evaluate la data de 26.08.2024, este:

1.V Teren intravilan în suprafață de 4689 mp, situat în com. Predești, sat Predești, T58, P5, lot 5, 1A, jud. Dolj, nc 35312 = **131.000 lei**

2.V teren intravilan în suprafață de 2659 mp, situat în com. Predești, sat Predești, T58, P5, lot 6, 1A, jud. Dolj, nc 35310 = **73.000 lei**

VALOARE TOTALĂ
204.000 lei

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- nu sunt afectate de TVA;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei **august 2024**;
- nu reprezintă valoare de asigurare.

Evaluator ,
Colhon Andreea Mihaela



RAPORT DE EVALUARE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea evaluatorului

Evaluatorul este Colhon Andreea Mihaela , membru ANEVAR , legitimație 11616

Evaluatorul are experiența necesară să realizeze prezenta evaluare, nu are nicio legătură cu obiectul evaluării, Clientul sau Utilizatorul prezentului raport de evaluare. Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială.

1.2. Identificarea clientului raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare este efectuat la cererea **COMUNEI PREDEȘTI, jud Dolj, CUI 4554041**, pentru bunul imobil proprietatea **OICU MARIOARA, respectiv VOICU ION și VOICU MARIOARA.**

1.3. Identificarea utilizatorilor desemnați

- **COMUNA PREDEȘTI**

VOICU MARIOARA, respectiv VOICU ION și VOICU MARIOARA

1.4. Identificarea activelor supuse evaluării

1. Teren intravilan în suprafață de 4689 mp, situat în com. Predești, sat Predești, T58, P5, lot 5, 1A, Dolj, număr cadastral 35312, aparținând dnei VOICU MARIOARA, cu domiciliul în Craiova, str. Albinelor, nr. 59, jud Dolj, în vederea stabilirii valorii de piață a acestuia, conform Standardelor de Evaluare ediția 2022.

2. Teren intravilan în suprafață de 2659 mp, situat în com. Predești, sat Predești, T58, P5, lot 6, 1A, jud. Dolj, număr cadastral 35310, aparținând dlui VOICU ION și dnei VOICU MARIOARA, cu domiciliul în Craiova, str. Albinelor, nr. 59, jud Dolj, în vederea stabilirii valorii de piață a acestuia, conform Standardelor de Evaluare ediția 2022.

1.5. Forma de exprimare a valorii

Valoarea estimată va fi exprimată cash, în moneda națională (lei), la cererea clientului, specificându-se și raportul de transformare leu/euro la data realizării acestui raport de evaluare.

Cursul de schimb comunicat de BNR la data evaluării **26.08.2024** este 1 Euro = 4,9753 lei.

1.6. Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat în scopul utilizării valorii de piață, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor Editia 2022, în vederea valorificării.

1.7. Tipul valorii utilizate

Având în vedere scopul evaluării – informarea utilizatorilor cu privire suma cea mai probabilă care se va obține la înstrainarea activelor, tipul valorii utilizate este valoarea de piață.

Definiție valoare de piață

Conform SEV 104 - Tipuri ale valorii, valoarea de piață este definită ca fiind:

“suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.” (Standardele de Evaluare a Bunurilor Editia 2022 emise de ANEVAR).

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR

În elaborarea prezentului Raport de evaluare au fost utilizate Standardele de Evaluare a Bunurilor, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, ediția 2022, compuse din:

- 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 200 - Întreprinderi și participatii la întreprinderi (IVS 200)
- SEV 210 - Active necorporale (IVS 210)
- SEV 220 – Datorii nefinanciare (IVS 220)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 233 - Proprietatea în curs de construire (IVS 410)

- SEV 250 - Instrumente financiare (IVS 500)
- SEV 300 - Mașini, echipamente și instalații (IVS 300)
- SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- SEV 340 - Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)
- SEV 400 - Verificarea evaluării
- SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară
- SEV 450 - Estimarea valorii de asigurare și a daunelor (EVGN)

1.8. Data evaluării

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul lunilor **iulie – august 2024**, iar valoarea estimată se consideră corectă în aceste condiții.

Data evaluării este **26.08.2024**.

Inspekția a fost efectuată în prezența reprezentanților beneficiarilor la data de 26.08.2024. Valorile estimate sunt valabile în ipoteza în care ulterior datei raportului de evaluare bunurile nu au suferit modificări din punct de vedere fizic sau juridic, din cauze naturale sau ca urmare a intervenției terțelor persoane.

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Activitatea și amploarea investigațiilor privind estimarea valorii a fost limitată doar de numărul redus de tranzacții în zonă, fiind o zonă rurală.

1.10. Natura și sursa informațiilor

Documentele puse la dispoziție de Client au fost:

1. Act de partaj succesoral autentificat sub nr. 1975/10.05.2024 de către SPN "Bona-Fides", N.P. Laura Diaconu
2. Act de dezmembrare
3. Contract de schimb autentificat sub nr. 1670/10.05.2024 de către SPN "Bona-Fides", N.P. Laura Diaconu
4. Act de dezmembrare autentificat sub nr. 2805/02.08.2024 de către SPN "Bona-Fides", N.P. Laura Diaconu

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în baza următoarelor surse:

- Informații preluate din baza de date a evaluatorului;

- Catalog IROVAL

Bibliografie:

- Informații preluate de Evaluator din site-urile care includ anunțuri de vânzare;

- Informații colectate de la lichidatorul desemnat.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Evaluarea s-a realizat în ipoteza îndeplinirii condițiilor de mai jos:

➤ orice neconformități sau neclarități rezultate ca urmare a analizei prezentului Raport de Evaluare vor fi transmise evaluatorului, astfel ca, dacă va fi necesar, Raportul de Evaluare să poată fi rectificat sau completat înainte de a fi utilizat;

➤ aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții proprietarului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transmisibil;

➤ în vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii bunurilor supuse evaluării și nu au fost omise în mod deliberat niciun fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport;

➤ evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării;

➤ bunurile ce fac obiectul prezentului raport a fost evaluat în starea și configurația existentă la data evaluării/inspecției, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind schimbarea modului de exploatare sau a condițiilor de întreținere pe perioada ulterioară evaluării;

➤ 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;

➤ evaluatorul nu este expert tehnic și nu are nicio calificare care să-i permită inspecția tehnică a bunului, starea tehnică fiind doar constatată vizual,

completată cu declarațiile proprietarului / reprezentantului proprietarului;

- bunurile subiect a fost evaluat în premisa cum au fost găsite la data inspectiei;

B. Ipoteze speciale semnificative:

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție și este degrevat de existența și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. Precizăm în completare și că evaluatorul a primit din partea clientului confirmarea că toate datele transmise sunt complete și acurate. În înțelegerea noastră, alte date decât cele transmise nu există sau, în lipsa resurselor necesare (umane și tehnice), nu au putut fi colectate de către client în perioada evaluării.
- precizăm ca evaluarea (referindu-ne la modul de abordare și la metodologia selectată) s-a efectuat în lumina datelor avute la dispoziție, iar valorile estimate în prezentul raport sunt valabile sub rezerva îndeplinirii celor precizate pe parcurs și în special a ipotezelor prezentate în cadrul acestui capitol.

1.12. Tipul raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, 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 respectivul Standard.

1.13 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care detin 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 Ediția 2022 emise de ANEVAR.

Au fost respectate îndeosebi următoarele standarde:

SEV 100 - Cadru general;

SEV 101 -Termeni de referință ai evaluării;

SEV 102 – Documentare și conformare;

SEV 103- Raportarea evaluarii;

SEV 104- Tipuri ale valorii;

SEV 105 Abordari si metode de evaluare;

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);

SEV 340 - Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP);

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

În prezentul raport nu s-au făcut devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor Editia 2022 emise de ANEVAR.

2. PREZENTAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE

2.1. Abordări în evaluare

Cele trei abordari descrise si definite in Standardele de Evaluare a Bunurilor Editia 2022 sunt:

Abordarea prin piață

„Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi se cunosc. Prima etapa a acestei abordari este obtinerea preturilor activelor identice sau similare care au fost tranzactionate sau oferite spre vanzare pe piata, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic. Poate fi necesar ca pretul comparabilelor sa fie ajustat pentru a reflecta diferentele intre orice ipoteze care urmeaza sa fie adoptate pentru evaluarea care se realizeaza, intre caracteristicile juridice, economice sau fizice fata de cele ale bunului evaluat.”

Sursa: paragrafele 56-57 din SEV 100 Cadrul general Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

„Tehnicile recunoscute in cadrul abordarii prin piata sunt:

a) tehnicile cantitative:

-analiza pe perechi de date;

-analiza datelor secundare;

-analiza statistica;

-analiza costurilor;

b) tehnicile calitative:

- analiza comparatiilor relative;
- analiza tendintelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

Informatiile privind tranzactiile sau ofertele care prezinta diferente majore (cantitative si/sau calitative) fata de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informatii pentru proprietati comparabile din cauza ajustarilor prea mari, necesare a fi aplicate.

În abordarea prin piata, analiza preturilor bunurilor comparabile se aplica in functie de criteriile de comparatie adecvate specificului bunului subiect.

In abordarea prin piata, se analizeaza asemanarile si diferentele între caracteristicile proprietatilor comparabile si cele ale proprietatii subiect si se fac ajustarile necesare in functie de elementele de comparatie.

In abordarea prin piata, elementele de comparatie recomandate a fi utilizate includ, fara a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile necesare imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristici specifice bunului.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de activul comparabil care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari. In aceasta etapa, evaluatorul trebuie sa considere urmatoarele:

- 1) intervalul de valori rezultate;
- 2) numarul de ajustari aplicate pretului de vanzare al fiecărei proprietati comparabile;
- 3) totalul ajustarilor aplicate pretului de vanzare al fiecărei proprietati comparabile, calculat ca suma absoluta (adica ajustare bruta – valoric si procentual);
- 4) totalul ajustarilor aplicate pretului de vanzare al fiecărei proprietati comparabile, calculat ca suma algebrica (adica ajustare neta – valoric si procentual);
- 5) orice ajustari deosebit de mari aplicate preturilor proprietatilor comparabile si orice alti factori care pentru o proprietate comparabila pot avea o importanta mai mare. “ Sursa: Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

Abordarea prin venit

„Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare a capitalului. Abordarea prin venit contine doua metode de baza : capitalizarea directa care utilizeaza relatia dintre un venit anual și valoarea obtinuta de acesta, și actualizarea care ia în considerare un flux de numerar pe parcursul timpului, ca și o valoare terminala sau incasarile din revânzare (fluxul de numerar actualizat sau analiza DCF).

Capitalizarea directa este o metoda utilizata pentru a converti venitul dintr-un singur an intr-o indicatie a valorii proprietatii, utilizând una dintre urmatoarele doua proceduri:

1. prin impartirea venitului estimat cu o rata de capitalizare adecvata acestui tip de venit;

2. prin inmultirea venitului estimat cu un multiplicator al venitului.

Se utilizeaza doar venitul obtinut dintr-un singur an de exploatare de catre un cumparator/investitor tipic pe piata locala. Capitalizarea directa se bazeaza pe venitul brut potential, venitul brut efectiv, venitul net din exploatare, profit net etc.

Capitalizarea directa utilizeaza rate de capitalizare si multiplicatori obtinuti din date de piata. Este esential ca bunurile comparabile utilizate in acest scop sa reflecte riscul, venitul, cheltuielile si caracteristicile fizice și de localizare aferente bunurilor ce trebuie evaluate. Astfel, multiplicatorii și ratele de capitalizare trebuie sa fie extrase din informatii privind bunurile care prezinta aceleași rapoarte intre cheltuieli si venituri, caracteristici ale riscului asociat si previziuni de fluctuatie a veniturilor și valorii bunurilor, de-a lungul perioadei tipice de investitie. Informatiile si indicatorii estimati folositi in aplicarea abordarii prin venit (de exemplu: chiria de piata, rata de neocupare, cheltuielile aferente proprietarului, rata de capitalizare/actualizare etc.) trebuie sa fie argumentate în raportul de evaluare. Argumentarea trebuie sa contina cel puțin sursele de informatii folosite, modul de verificarea acestora si modul de calcul, dupa caz”.
Sursa: Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

Abordarea prin cost

„Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui active cu aceeasi utilitate, fie

prin cumparare, fie prin construire.

Aceasta abordare se bazeaza pe principiul conform căruia pretul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumparării sau construirii unui activ echivalent.

Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivalent, în funcție de tipul valorii solicitată.” Sursa: paragrafele 62-63 din SEV 100 Cadrul general Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reprodus (CR) sau Costului de Înlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rând a depreciierilor: fizică, funcțională și economică. Se obține astfel Costul de Înlocuire Net (CIN).

Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

Cost de înlocuire brut - Depreciere totală = CIN (costul de înlocuire net)

Abordarea prin cost reprezintă costul curent al unor bunuri (ca și cum ar fi noi), minus deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale, economice.

Evaluatorul identifică bunul care trebuie evaluat (în cauză), estimează costul curent de înlocuire/reproducție de nou și scade deprecierea totală, care face ca bunul să fie mai puțin atractiv față de situația când ar fi fost nou.

Abordarea prin cost este cel mai des folosită la evaluarea bunurilor relativ noi sau bunurilor specializate.

Costul de înlocuire brut reprezintă costul curent al unui bun nou, asemănător, care are cea mai apropiată utilitate echivalentă cu cea a bunului evaluat, în timp ce costul de reproducție reprezintă costul curent de construcție a unei copii identice a bunului evaluat, utilizând aceleși sau aproape aceleși materiale.

În abordarea prin cost, evaluatorul compară bunul în cauză cu una care ar putea să o înlocuiască.

Deprecieri

Deprecierea reprezintă pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natură fizică, funcțională, de exploatare și depreciere economică.

Deprecierea poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă.

Cele trei forme ale deprecierei totale sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica. Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unui activ, cauzata de utilizare, trecerea normala a timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

2. Depreciere functionala. Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unui bun, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea bunului cand aceasta este comparata cu un bun inlocuitor mai eficient, mai putin costisitor, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

3. Depreciere economica. Rprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unui bun cauzata de factori externi bunului (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scăderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc.

3. PREZENTAREA ȘI EVALUAREA BUNURILOR

Bunurile cuprinse în prezentul Raport aparțin dnei VOICU MARIOARA, respectiv VOICU ION și VOICU MARIOARA.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de rezonabilitate pentru realizarea evaluării, fiind evidentă și normală (în spiritul legii) responsabilitatea clientului în declarațiile sale aferente activelor pe care le are în proprietate și care sunt supuse prezentei evaluări.

Documentele și informațiile referitoare la activele de evaluat, proprietatea dnei VOICU MARIOARA, respectiv VOICU ION și VOICU MARIOARA, au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietari. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispoziție de către societate și nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

De asemenea evaluatorul nu are în atribuții analizarea juridică a dreptului de proprietate, efectuând evaluarea bunurilor imobile pe baza datelor și informațiilor puse la dispoziție de beneficiar, iar în situația în care acestea nu sunt corecte sau inexacte, acesta putând suferi modificări dacă se aduc la cunoștință informații necunoscute la momentul evaluării.

Evaluatorul a efectuat propriile investigații pentru asigurarea unei baze documentare adecvate care să asigure acuratețe evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie bunul:

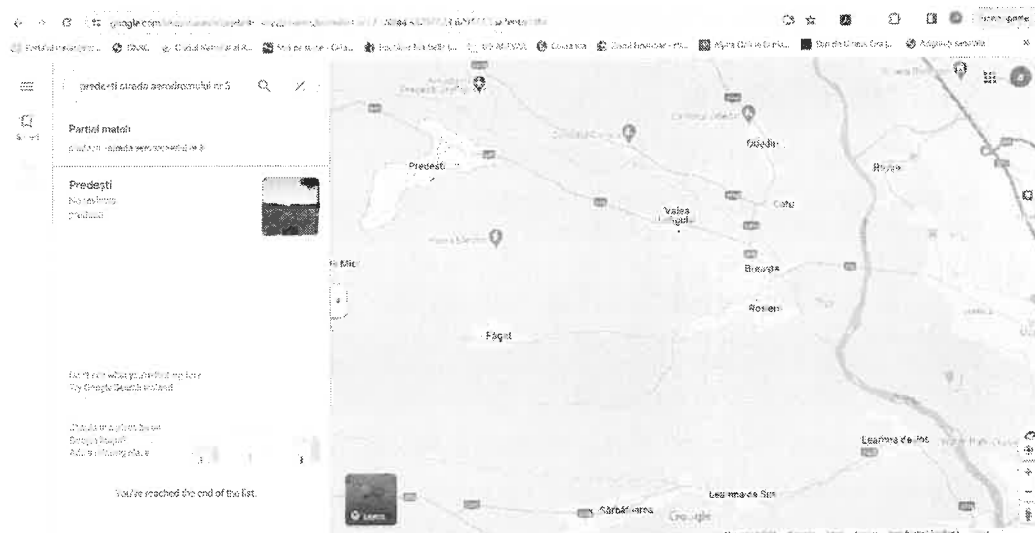
1. Teren intravilan în suprafață de 4689 mp, situat în com. Predești, sat Predești, T58, P5, lot 5, 1A, Dolj, număr cadastral 35312, aparținând dnei VOICU MARIOARA, cu domiciliul în Craiova, str. Albinelor, nr. 59, jud Dolj, în vederea stabilirii valorii de piață a acestuia, conform Standardelor de Evaluare ediția 2022.

2. Teren intravilan în suprafață de 2659 mp, situat în com. Predești, sat Predești, T58, P5, lot 6, 1A, jud. Dolj, număr cadastral 35310, aparținând dlui VOICU ION și dnei VOICU MARIOARA, cu domiciliul în Craiova, str. Albinelor, nr. 59, jud Dolj, în vederea stabilirii valorii de piață a acestuia, conform Standardelor de Evaluare ediția 2022.

AMPLASAMENT ȘI DESCRIERE

Proprietățile se află la aproximativ 15 km de Municipiul Craiova, în Comuna Predești, la strada principala, spre ieșirea dinspre nord. Ca și utilități zona beneficiază de curent electric, apă, canalizare. Accesul la imobil se face pe un drum asfaltat cu dublu sens.

Este o zonă rurală și agricolă.



Identificarea acestuia s-a făcut cu ajutorul geoportal.ancpi.ro, [googlemaps](https://www.google.com/maps) și extrasului de carte funciară pus la dispoziție de beneficiar.

Terenul în suprafață de 4689 mp se află în intravilanul localității Predești, are o deschidere la de 51,33 ml, beneficiază de curent electric, apă și canalizare la limita de proprietate sau în intervalul de maxim 50 m.

Terenul în suprafață de suprafața de 2659 mp se află în intravilanul localității Predești, are o deschidere la de 27,08 ml, beneficiază de curent electric, apă și canalizare la limita de proprietate sau în intervalul de maxim 50 m.

4. ANALIZA PIEȚEI SPECIFICE

4.1 TIPUL PROPRIETĂȚII, DEFINIREA PIEȚEI

Bunurile evaluate sunt reprezentate de bunuri imobile.

Definirea pieței

O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

Conceptul de piață implică capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții.

Principiul cererii și ofertei menționează că prețul unui bun sau serviciu variază invers proporțional cu oferta și direct proporțional cu cererea.

Analiza ofertei.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza proprietăți competitive, care includ stocul de proprietăți existente, în construcție și în proiect.

O pondere importantă a tranzacțiilor din piața imobiliară rezidențială este finanțată prin credit. Indicele privind accesul la piața creditului ipotecar pune în evidență faptul că o gospodărie tipică deține, conform datelor la luna decembrie 2020 – martie 2021, la nivel național, aproximativ 71% din venitul necesar pentru achiziționarea unei locuințe cu 2 camere.

Expunerile instituțiilor de credit în raport cu piața imobiliară rezidențială sunt importante, însumând peste două treimi din portofoliul de împrumuturi acordat populației. Totuși, riscul de credit aferent împrumuturilor ipotecare este redus, iar perspectivele arată menținerea la un nivel scăzut. Fără a apela la sprijin financiar printr-un credit bancar, timpul necesar achiziționării unei locuințe cu 2 camere la nivel național este de circa 8,5 ani (en. price to income), iar în cazul unui imobil cu 3 camere durata crește la peste 11 ani (conform datelor la nivelul lunii decembrie

2020). Conform unei analize pe baza unui model cu vectori autoregresivi estimat cu tehnici Bayesiene (BVAR), o creștere de circa 14 euro pe metru pătrat a prețului locuințelor la nivel național conduce la o scădere de 156 tranzacții imobiliare după un trimestru de la producerea evenimentului (echivalent cu o pondere de 0,3% din media trimestrială a numărului tranzacțiilor din anul 2020). Majorarea prețurilor imobiliare nu determină nicio modificare contemporană a creditului nou ipotecar acordat populației, însă impactul cumulat după 4 trimestre se concretizează în diminuarea cu 1,1% a creditului nou imobiliar. Efectul inițial asupra producției în sectorul construcțiilor este negativ, pentru ca ulterior dinamica ascendentă a prețurilor locuințelor să determine o impulsioneare a ofertei de până la 5,25% după 4 trimestre de la șoc. Incertitudinile ce caracterizează evoluțiile economice viitoare își pot pune, totuși, amprenta pe echilibrele pieței imobiliare. Deși introducerea vaccinului împotriva COVID-19 reprezintă un progres semnificativ, impactul pozitiv asupra activității economice se va resimți doar odată ce rata de imunizare a populației va trece peste un prag critic.

Conform Analize Imobiliare, prețul mediu solicitat de vânzătorii de apartamente și case s-a majorat cu 2,2% în primul trimestru din 2021 față de trimestrul anterior. Ritmul anual de creștere a prețurilor a încetinit din cauza scăderii cererii și a majorării ofertei existente; acest indicator s-a situat, în perioada analizată, la 3%, față de 3,5% la sfârșitul anului trecut. Acesta este cel mai scăzut nivel înregistrat în ultimii șase ani, o valoare mai scăzută decât atât, anume 2,7%, fiind consemnată în primul trimestru din 2015. Și indicele de preț al proprietăților rezidențiale, publicat de INS pe baza tranzacțiilor colectate de la notari, relevă o scădere a marjei de creștere anuale la 2% în trimestrul al patrulea din 2020, față de 2,3% în trimestrul anterior, în timp ce media europeană s-a majorat la 5,7%. În România, creșterea medie anuală de 3% s-a reflectat diferit pe cele două segmente ale pieței: prețul imobilelor existente (vechi) a înregistrat o ușoară scădere, de 0,5%, în timp ce prețul imobilelor noi s-a majorat cu 6,8%. În comparație cu anul trecut, datele prelucrate pe baza intențiilor de achiziție de pe portalul Imobiliare.ro relevă o scădere a cererii în cele șase orașe mari, în medie cu 4%. Cel mai mare declin al numărului de potențiali cumpărători, -17%, a fost consemnat atât în Constanța, cât și în Cluj-Napoca și Iași, acestea fiind urmate de Timișoara, cu -7%. Doar în București cererea a fost cu 5% mai mare. Această scădere a interesului pentru achiziții în primul trimestru din 2021 a produs efecte vizibile pe piața vânzării de locuințe: creșterea cu 11% a ofertei existente (vechi) la vânzare, până la aproximativ 15.800 de oferte, respectiv creșterea perioadei de vânzare și a marjelor de negociere pentru apartamente în patru din cele șase orașe mari. Prin contrast, datele

publicate de ANCPI indică faptul că în primul trimestru s-au vândut cele mai multe bunuri imobile din ultimii cinci ani, anume 161.000, comparativ cu 133.000 anul trecut. De notat este faptul că în România sunt înregistrate aproximativ 40 de milioane de imobile. Creșterea de 42,7% față de trimestrul întâi din 2020 este semnificativă pe segmentul unităților individuale, ce însumează aproximativ 40.000 de unități, majoritatea cu destinația de locuire (apartamente).

Analiza cererii.

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele cumpărătorilor. Analiza cererii se bazează pe identificarea utilizatorilor potențiali.

În analiza cererii pentru piața proprietatilor rezidentiale au fost avuți în vedere următorii factori:

- Populația în aria pieței
- Veniturile populației
- Considerente financiare
- Factorii ce afectează atractivitatea fizică a vecinătății.

Piața este uneori marcată de existența unor oferte foarte avantajoase cu expuneri

fără un marketing adecvat

Înainte de pandemia de COVID-19, piața imobiliară comercială se afla într-o poziție bună, comparativ cu perioada de încetinire a creșterii economice din 2008.

Însă, din a doua săptămână a lunii martie, când epidemia de COVID-19 a fost declarată pandemie, piețele financiare au scăzut brusc, iar domeniul imobiliar comercial a fost afectat imediat, în special ca urmare a deciziilor autorităților de a închide numeroase activități.

Același lucru s-a întâmplat și pe piața imobiliară din România, unde închiderea marilor centre comerciale a pus presiune pe lichiditățile proprietarilor de clădiri și pe veniturile chiriașilor, iar măsurile care au urmat, cum ar fi cea privind amânarea plății chiriilor, au adus modificări suplimentare semnificative în echilibrul comercial dintre cele două părți.

De la începutul pandemiei, în urmă cu doi ani, munca de acasă a devenit o normalitate pentru mulți români. Deciziile companiilor de a generaliza și extinde modul de lucru remote și în viitor a influențat pozitiv intenția de achiziție de case și terenuri pentru construcții, astfel încât distanța față de locul de muncă a devenit un factor mai puțin important în achiziție. În județele Ilfov și Cluj, interesul pentru

achiziția de terenuri s-a dublat în ultimul an, în timp ce în București și în municipiul Cluj-Napoca, acesta a crescut cu până la 30%.

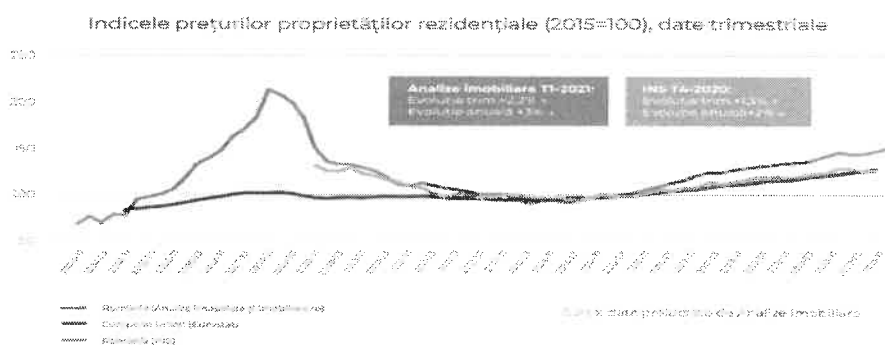
O veste buna în primul trimestru din 2021 a fost majorarea cererii pentru închirierea de apartamente și case cu 12% față de anul anterior, aceasta depășind 42.000 de potențiali chiriași în cele șase orașe mari. Pe de altă parte, oferta a cunoscut, din nou, o creștere procentuală mai mare decât cererea, respectiv 26%, în primele trei luni ale anului fiind listate la închiriere peste 29.000 de proprietăți rezidențiale. Prețul mediu solicitat pentru închirierea apartamentelor a scăzut în primul trimestru față de anul anterior în cinci din cele șase centre regionale. Cea mai puternică scădere anuală a fost înregistrată în Cluj-Napoca (-10,5%), prețurile atingând 7,1 euro pe metru pătrat util. A doua cea mai mare scădere a avut loc în București (-7,7%), unde prețul mediu a ajuns la 7,4 euro pe metru pătrat util. Și în Timișoara prețul mediu solicitat a scăzut cu 7,5%, atingând 6,2 euro pe metru pătrat util.

Excepția de la aceste scăderi este Constanța, unde, deși prețurile s-au majorat cu o marjă anuală de 2,9%, prețul mediu rămâne cel mai mic dintre marile orașe analizate, respectiv 6 euro pe metru pătrat util.

O estimare privind revenirea la normalitate și în ce va consta aceasta este imposibil de avansat, dar se pot analiza, pe baza datelor existente, provocările și perspectivele în acest domeniu, afectat în mod direct de restricțiile impuse, de schimbarea bruscă a modului de desfășurare a activității în întreaga economie și a stilului de viață al populației.

Interesul manifestat față de terenurile agricole s-a pastrat și la nivelul anului 2021, cererea mare pentru acest segment a determinat o creștere a prețurilor pentru acestea.

Concluzia ce se desprinde din analiza pietei, atât la nivelul întregii țări, cât și la nivelul județului Dolj, este că deși oferta de proprietăți există, cererea este rezervată, fiind determinată foarte mult de un preț avantajos, achizițiile fiind făcute pentru investiție mai mult și nu pentru nevoi, de teama unei iminente crize financiare pe fondul pandemiei prelungite de COVID 19.



ANALIZA ECHILIBRULUI

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra cel puțin pe termen scurt și mediu.

4.5 CONCLUZIILE ANALIZEI DE PIAȚĂ

- piață relativ "îngustă", mediu segmentată;
- dinamism redus;
- timpul de expunere pe piață poate fi mare;
- intervalul de prețuri practicate pe piață este diferit în funcție de amplasament, stabilitatea investiției, posibilitatea de generare de venituri, starea fizică, iar pentru terenuri suprafața și comasare.

4.3. EVALUAREA BUNURILOR

4.3.1. ABORDAREA PRIN COMPARAȚII DE PIAȚĂ

Cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor este o abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut.

Aceasta abordare a putut fi aplicata deoarece au fost identificate in piata bunuri de natura celor care fac obiectul evaluarii.

În cadrul acestei abordări sunt cunoscute următoarele tipuri de corecții:

Corecțiile absolute sunt corecții pentru diferențele dintre subiect și proprietățile comparabile, exprimate în bani.

Corectia bruta este corectia totala a fiecarui pret de vanzare al comparabilelor, calculata in termeni absoluti. Toate corectiile, pozitive sau negative, sunt adunate pentru a determina corectia bruta aplicata pretului de vanzare al comparabilelor.

Corectia neta reprezinta diferenta dintre totalul corectiilor pozitive si negative ale unui pret de vanzare al unei proprietati comparabile.

Am ales ca valoare de piață prețul corectat cu corecția totală brută cea mai mică.

1.V Teren intravilan în suprafață de 4689 mp, com. Predești, sat Predești,

T58, P5, lot 5, 1A, jud. Dolj, nc 35312 = 131.109 lei

Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
	<u>Principala</u>	<u>Com.Predesti. T8, P237.str.</u>		<u>Com.Predesti. T8, P237.str.</u>		<u>Com.Predesti. str. Principala, T109</u>	
Identificare		<u>Principala</u>		<u>Principala</u>		<u>Principala</u>	
data	prezent	prezent		prezent		prezent	
Suprafata	4 689 m.p.	1 848 m.p.		2 099 m.p.		4 665 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		9.240 €		10.495 €		17.000 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		5,00 €/mp		5,00 €/mp		3,64 €/mp	
Tip comparabila		tranzactie		tranzactie		tranzactie	
<i>Negocierea / interviu</i>		0 €		0 €		0 €	
Marja negociere (%) / total		0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €	
Preț de vânzare ajustat		5,00 €		5,00 €		3,64 €	
Drepturi de proprietate transmise	Absolut (integral)	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €	
Preț ajustat		5,00 €/mp		5,00 €/mp		3,64 €/mp	
Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara/medii	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0,0% 0,0 €		0,0% 0,0 €		0,0% 0,0 €	
Preț ajustat		5,00 €/mp		5,00 €/mp		3,64 €/mp	
Condiții de finanțare	Numerar	similare		similare		similare	
Ajustare (%) / total		0,0% 0,0 €		0,0% 0,0 €		0,0% 0,0 €	
Preț ajustat		5,00 €/mp		5,00 €/mp		3,64 €/mp	
Condiții de vânzare	Tranzactii nepartinitoare	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €	
Preț ajustat		5,00 €/mp		5,00 €/mp		3,64 €/mp	
Condiții ale pieței (timpul)	Data evaluării	valabile la data evaluării		valabile la data evaluării		valabile la data evaluării	
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €		0% 0,0 €		0% 0,0 €	
Preț ajustat		5,00 €/mp		5,00 €/mp		3,64 €/mp	
Localizare	<u>Principala</u>	<u>Com.Predesti. T8, P237.str.</u>		<u>Com.Predesti. T8, P237.str.</u>		<u>Com.Predesti. str. Principala, T109</u>	
Ajustare (%) / total		0% 0,0 €		0% 0,0 €		15% 0,5 €	
Preț ajustat		5,00 €/mp		5,00 €/mp		4,19 €/mp	
Caracteristici fizice							
a Măritime (dimensiune) și formă	4.640 m.p.	1848mp / regulata		2099mp / regulata		4665mp / regulata	
Ajustare (%) / total		15,0% 0,8 €		12% 0,6 €		-2% -0,1 €	
b Front stradal /raport laturi	normal	normal		normal		normal	
Ajustare (%) / total		0,0% 0,0 €		0,0% 0,0 €		0,0% 0,0 €	
c Acces	acces direct drum asfaltat	acces direct, drum asfaltat		acces direct, drum asfaltat		acces direct, drum asfaltat	
Ajustare (%) / total		0,0% 0,0 €		0,0% 0,0 €		0% 0,0 €	
d Tip ,categoria de folosinta	intravilan	intravilan		intravilan		intravilan	
Ajustare (%) / total		0,0% 0,0 €		0,0% 0,0 €		0,0% 0,0 €	
Utilitati	en.el, apă, canalizare adiacente	similar		similar		similar	
Cheltuieli introducere utilitat		0 €		0 €		0 €	
Ajustare (%) / total		0,0% 0,0 €		0,0% 0,0 €		0,0% 0,0 €	
Preț ajustat		5,75 €/mp		5,62 €/mp		4,10 €/mp	
Utilizare	Intravilan	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0,0% 0,0 €		0,0% 0,0 €		0% 0,0 €	
Preț ajustat		5,75 €/mp		5,62 €/mp		4,10 €/mp	
Preț ajustat		5,75 €/mp		5,62 €/mp		4,10 €/mp	
Ajustare netă		15% 0,8 €		12% 0,6 €		13% 0,5 €	
Ajustare totală brută		€ 0,75		€ 0,62		€ 0,63	
Suprafata	4.689 m.p.	Opinie unitara		5,62 €/mp			
Valoare de piata estimată	26.352 €	echivalent a		131.109 lei			
Curs valutar folosit 1 euro =	4,9753 lei	la data de		26-aug.-24			

Explicarea ajustărilor aplicate comparabilelor:

Explicarea ajustărilor:

Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și calitative.

S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului că aceste proprietăți sunt oferite și nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele având dreptul de proprietate absolut
Restricții legale - coeficienți urbanistici	Nu au fost necesare ajustări, comparabilele având coeficienți urbanistici asemănători
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustări, condițiile de finanțare fiind numerar atât la proprietatea subiect cât și la comparabile
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustări, neexistând motivații ale cumpărătorului sau vânzătorului - constrangeri privind tranzacția
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustări
Localizare	A fost ajustată pozitiv comparabila 3 pentru o localizare inferioară față de proprietatea evaluată. Ajustare rezultată în urma analizei de piață.
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) și formă	Au fost ajustate pozitiv, respectiv negativ toate comparabilele pentru o suprafață inferioară, respectiv superioară față de proprietatea evaluată. Ajustare rezultată în urma analizei de piață.
Front stradal - raport laturi	Nu au fost necesare ajustări.
Acces	Nu au fost necesare ajustări.
Tip, categoria de folosință	Nu au fost necesare ajustări.
Utilități	Nu au fost necesare ajustări.
Utilizare	Nu au fost necesare ajustări.
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai mici ajustări (ajustarea brută absolută cea mai mică)	

*

2.V teren intravilan în suprafață de 2659 mp, com. Predești, sat Predești, T58, P5, lot 6, 1A, jud. Dolj, nc 35310 = 72.764 lei

Elementul de COMPARATIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
	Principala	Com.Predești, T8, P237, str. Principala		Com.Predești, T8, P237, str. Principala		Com.Predești, str. Principala, T109	
Identificare	prezent	prezent		prezent		prezent	
Suprafața	2 659 m.p.	1 848 m.p.		2 099 m.p.		4 665 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		9 240 €		10 495 €		17 000 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		5,00 €/mp		5,00 €/mp		3,64 €/mp	
Tip comparabilă		tranzacție		tranzacție		tranzacție	
Negociere / interviu		0 €		0 €		0 €	
Marja negociere (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț de vânzare ajustat		5,00 €		5,00 €		3,64 €	
Drepturi de proprietate transmise	Absolut (Integral)	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		5,00 €/mp		5,00 €/mp		3,64 €/mp	
Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara/medii	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		5,00 €/mp		5,00 €/mp		3,64 €/mp	
Condiții de finanțare	Numerar	similare		similare		similare	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		5,00 €/mp		5,00 €/mp		3,64 €/mp	
Condiții de vânzare	Tranzacții nepartinitoare	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		5,00 €/mp		5,00 €/mp		3,64 €/mp	
Condiții ale pieței (tempul)	Data evaluării	valabile la data evaluării		valabile la data evaluării		valabile la data evaluării	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		5,00 €/mp		5,00 €/mp		3,64 €/mp	
Localizare	Principala	Com.Predești, T8, P237, str. Principala		Com.Predești, T8, P237, str. Principala		Com.Predești, str. Principala, T109	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	15%	0,5 €
Preț ajustat		5,00 €/mp		5,00 €/mp		4,19 €/mp	
Caracteristici fizice							
a Mărime (dimensiune) și formă	2.659 m.p.	1848mp / regulata		2099mp / regulata		4665mp / regulata	
Ajustare (%) / total		12,0%	0,6 €	10%	0,5 €	-7%	-0,3 €
b Front stradal /raport lateri	mare	normal		normal		normal	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
c Acces	acces direct drum asfaltat	acces direct, drum asfaltat		acces direct, drum asfaltat		acces direct, drum asfaltat	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0%	0,0 €
d Tip, categoria de folosinta	intravilan	intravilan		intravilan		intravilan	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Utilitati	en.el, apă, canalizare adiacente	similar		similar		similar	
Cheltuieli introducere utilitat		0 €		0 €		0 €	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		5,60 €/mp		5,50 €/mp		3,89 €/mp	
Utilizare	intravilan	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		5,60 €/mp		5,50 €/mp		3,89 €/mp	
Preț ajustat		5,60 €/mp		5,50 €/mp		3,89 €/mp	
Ajustare netă		12%	0,6 €	10%	0,5 €	7%	0,3 €
Ajustare totală brută		€ 0,60		€ 0,50		€ 0,84	
Suprafața	2 659 m.p.	Opinie unitara		5,50 €/mp			
Valoare de piata estimată	14.625 €	echivalent a		72.764 lei			
Curs valutar folosit 1 euro =	4,9753 lei	la data de		26-aug.-24			

Explicarea ajustărilor aplicate comparabilelor:

Explicarea ajustărilor:

Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și calitative.

	Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele fiind tranzacții
Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele având dreptul de proprietate absolut
Restricții legale - coeficienți urbanistici	Nu au fost necesare ajustări, comparabilele având coeficienți urbanistici asemanători
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustări, condițiile de finanțare fiind numerar atât la proprietatea subiect cât și la comparabile
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustări, neexistând motive ale cumpărătorului sau vânzătorului - constranșeri privind tranzacția
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustări
Localizare	A fost ajustată pozitiv comparabila 3 pentru o localizare inferioară față de proprietatea evaluată. Ajustare rezultată în urma analizei de piață.
	Caracteristici fizice
Mărime (dimensiune) și formă	Au fost ajustate pozitiv, respectiv negativ toate comparabilele pentru o suprafață inferioară, respectiv superioară față de proprietatea evaluată. Ajustare rezultată în urma analizei de piață.
Front stradal - raport laturi	Nu sunt relevate deschiderile, având în vedere situația terenului în diviziune
Acces	Nu sunt necesare ajustări.
Tip, categoria de folosință	Nu au fost necesare ajustări.
Utilități	Nu au fost necesare ajustări.
Utilizare	Nu au fost necesare ajustări.
	Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai mici ajustări (ajustarea brută absolută cea mai mică)

4.3.2. ABORDAREA PRIN COSTUL NET DE INLOCUIRE

Metoda costurilor poate fi aplicată când utilizarea metodei comparației directe este limitată (piața imobiliară nu este activă) sau când proprietatea nu este destinată realizării de venituri (locuințe ocupate de proprietari).

În opinia evaluatorului abordarea prin cost nu este adecvată în stabilirea valorii de piață în prezentul raport de evaluare.

4.4. RECONCILIAREA REZULTATELOR ALEGEREA VALORII FINALE

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a putea avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate, au condus la judecăți consistente .

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere.

Pentru a justifica valoarea aleasa de evaluator, este necesar sa prezentam urmatoarele considerente :

Urmand criteriile prevazute in analiza si reconcilierea rezultatelor:

- adecvarea metodelor: cea mai adecvata din punct de vedere al scopului intocmirii raportului este metoda comparatiei prin randament.
- precizia: calculele si informatiile primite si utilizate la metoda utilizata sunt corecte.
- cantitatea si calitatea informatiilor: se observa ca cele mai multe informatii de piata au fost utilizate la metoda comparatiilor directe, acestea provenind si din surse de incredere.

Având în vedere pe de o parte 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 supuse evaluării, în opinia evaluatorului **valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin abordarea prin piață .**

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, valoarea rotunjită a bunurilor imobile evaluate la data de 26.08.2024 este:

1.V Teren intravilan în suprafață de 4689 mp, situat în com. Predești, sat Predești, T58, P5, lot 5, 1A, jud. Dolj, nc 35312 = 131.000 lei

2.V teren intravilan în suprafață de 2659 mp, situat în com. Predești, sat Predești, T58, P5, lot 6, 1A, jud. Dolj, nc 35310 = 73.000 lei

**VALOARE TOTALĂ
204.000 lei**

Valoarea estimata nu ține cont de TVA, având în vedere că prețurile de ofertă folosite în prezentul raport de evaluare au fost exclusiv TVA.

Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;

Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).



CONDITII ȘI IPOTEZE LIMITATIVE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează.

Opinia din prezentul raport este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem ca 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;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și 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 ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- 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 cunoștința.

Condiții limitative:

- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în contractul de schimb și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar;
- valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);

- intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanța relativ la proprietatea in chestiune;
- a) nici prezentul raport, nici părți ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- b) orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăți si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzuta in raport.

CERTIFICARE

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

De asemenea, certificam ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influenta legata de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).

Proprietatea a fost inspectata personal de către evaluator.

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

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

26.08.204
Craiova,



EXPERT EVALUATOR E.P.I., E.B.M.
jur. Colhon Andreea Mihaela

Anexe FOTOGRAFII





PF COLHON ANDREEA MIHAELA

Craiova, str. Sf. Dumitru, nr. 3, et. 1, judetul Dolj
CIF RO 26532540
Tel. 0351.444.544
Fax: 0351.444.544
Mobil 0721.85.85.54

Nr. 64/2024

RAPORT DE EVALUARE

valoare de piață bunuri imobile

- 1. teren extravilan în suprafață de 11511 mp, situat în com. Predești, sat Predești, T58, P5, lot 5, 2A, jud. Dolj, nc 35313**
- 2. teren extravilan în suprafață de 7587 mp, situat în com. Predești, sat Predești, T58, P5, lot 6, 2A, jud. Dolj, nc 35311**

**BENEFICIAR: PRIMĂRIA COMUNEI PREDEȘTI
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PREDEȘTI**

**PROPRIETAR: VOICU MARIOARA
VOICU ION și VOICU MARIOARA**

AUGUST 2024

Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al executantului



CUPRINS**REZUMAT**

- 1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**
 - 1.1. *Identificarea evaluatorului*
 - 1.2. *Identificarea clientului*
 - 1.3. *Identificarea utilizatorilor desemnați*
 - 1.4. *Identificarea activului supus evaluării*
 - 1.5. *Forma de exprimare a valorii*
 - 1.6. *Scopul și utilizarea evaluării*
 - 1.7. *Tipul valorii utilizate*
 - 1.8. *Data evaluării*
 - 1.9. *Natura și amploarea activităților evaluatorului*
 - 1.10. *Natura și sursa informațiilor*
 - 1.11. *Ipoze semnificative și ipoteze speciale semnificative*
 - 1.12. *Tipul raportului*
 - 1.13. *Restricții de utilizare, difuzare și publicare*
 - 1.14. *Declararea conformității cu SEV*
- 2. PREZENTAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE**
 - 2.1 *Abordări în evaluare*
- 3. PREZENTAREA BUNURILOR IMOBILE**
 - 3.1 *Dreptul de proprietate evaluat*
 - 3.2 *Identificarea*
 - 3.3 *Achiziția*
 - 3.4 *Garantii*
 - 3.5 *Întreținere, reparații, revizii capitale*
 - 3.6 *Descrierea inspecției și locația*
- 4. ANALIZA PIETEI SPECIFICE**
 - 4.1 *Definirea pieței specifice*
 - 4.2 *Date piață*
 - 4.3 *Oferta*
 - 4.4 *Cererea*
 - 4.5 *Echilibrul pieței*
 - 4.6 *Concluzie analiză piață*
- 5. EVALUAREA BUNURILOR**
 - 5.1 *Abordarea prin piață*
 - 5.2 *Abordarea prin cost*
 - 5.3 *Abordarea prin venit*
- 6. ANALIZA RZULTATELOR ȘI OPINIA ASUPRA VALORII**
 - 6.1 *Criteriile valorii finale*
 - 6.2 *Opinie finală*
- 7. ANEXE**

REZUMAT

Bunurile evaluate au fost inspectate de către evaluator Colhon Andreea Mihaela cu legitimația ANEVAR nr. 11616

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează **PRIMĂRIA COMUNEI PREDEȘTI ȘI CONSILIUL LOCAL PREDEȘTI, CUI 4554041**, în calitate de Client și Utilizator desemnat, și **VOICU MARIOARA, respectiv VOICU ION și VOICU MARIOARA**, în calitate de Proprietar.

Evaluarea s-a realizat în scopul stabilirii valorii de piață pentru bunurile imobile **Teren extravilan în suprafață de 11511 mp, situat în com. Predești, sat Predești, T58, P5, lot 5, 2A, jud. Dolj, nc 35313 și teren extravilan în suprafață de 7587 mp, situat în com. Predești, sat Predești, T58, P5, lot 6, 2A, jud. Dolj, nc 35311.**

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada iulie – august 2024 inspecția fiind efectuată împreună cu reprezentanții beneficiarului la data de 26.08.2024; data evaluării este 26.08.2024, iar cursul valutar valabil la această dată este 4,9753 lei pentru 1 EUR; data raportului este 26.08.2024.

În afara ipotezelor considerate, concluzia evaluării poate fi influențată și de următoarele ipoteze speciale semnificative:

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție și este degrevat de existența și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință
- evaluatorul a primit din partea clientului confirmarea că toate datele transmise sunt complete și acurate. În înțelegerea noastră, alte date sau informații decât

AUGUST 2024

cele transmise nu există sau, în lipsa resurselor necesare (umane și tehnice), nu au putut fi colectate de către client în perioada evaluării.

- precizăm că evaluarea (referindu-ne la modul de abordare și la metodologia selectată) s-a efectuat în lumina datelor avute la dispoziție, iar valorile estimate în prezentul raport sunt valabile sub rezerva îndeplinirii celor precizate pe parcurs și în special a ipotezelor prezentate în cadrul acestui capitol.

În baza rezultatelor abordărilor prezentate, indicația asupra valorilor de piață a bunurile evaluate la data de 26.08.2024, este:

1.V Teren extravilan în suprafață de 11511 mp, situat în com. Predești, sat Predești, T58, P5, lot 5, 2A, jud. Dolj, nc 35313 = 72.000 lei

2.V teren extravilan în suprafață de 7587 mp, situat în com. Predești, sat Predești, T58, P5, lot 6, 2A, jud. Dolj, nc 353101= 44.000 lei

**VALOARE TOTALĂ
116.000 lei**

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- nu sunt afectate de TVA;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei **august 2024**;
- nu reprezintă valoare de asigurare.

**Evaluator ,
Colhon Andreea Mihaela**



RAPORT DE EVALUARE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea evaluatorului

Evaluatorul este Colhon Andreea Mihaela , membru ANEVAR , legitimație 11616

Evaluatorul are experiența necesară să realizeze prezenta evaluare, nu are nicio legătură cu obiectul evaluării, Clientul sau Utilizatorul prezentului raport de evaluare. Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială.

1.2. Identificarea clientului raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare este efectuat la cererea **COMUNEI PREDEȘTI, jud Dolj, CUI 4554041**, pentru bunul imobil proprietatea **VOICU MARIOARA, respectiv VOICU ION și VOICU MARIOARA.**

1.3. Identificarea utilizatorilor desemnați

- **COMUNA PREDEȘTI**

- **VOICU MARIOARA, respectiv VOICU ION și VOICU MARIOARA**

1.4. Identificarea activelor supuse evaluării

1. Teren extravilan în suprafață de 11511 mp, situat în com. Predești, sat Predești, T58, P5, lot 5, 2A, Dolj, număr cadastral 35313, aparținând dnei VOICU MARIOARA, cu domiciliul în Craiova, str. Albinelor, nr. 59, jud Dolj, în vederea stabilirii valorii de piață a acestuia, conform Standardelor de Evaluare ediția 2022.

2. Teren extravilan în suprafață de 7587 mp, situat în com. Predești, sat Predești, T58, P5, lot 6, 2A, jud. Dolj, număr cadastral 35311, aparținând dlui VOICU ION și dnei VOICU MARIOARA, cu domiciliul în Craiova, str. Albinelor, nr. 59, jud Dolj, în vederea stabilirii valorii de piață a acestuia, conform Standardelor de Evaluare ediția 2022.

1.5. Forma de exprimare a valorii

Valoarea estimată va fi exprimată cash, în moneda națională (lei), la cererea clientului, specificându-se și raportul de transformare leu/euro la data realizării acestui raport de evaluare.

Cursul de schimb comunicat de BNR la data evaluării **26.08.2024** este 1 Euro = 4,9753 lei.

1.6. Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat în scopul utilizării valorii de piață, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor Editia 2022, în vederea valorificării.

1.7. Tipul valorii utilizate

Având în vedere scopul evaluării – informarea utilizatorilor cu privire suma cea mai probabilă care se va obține la înstrăinarea activelor, tipul valorii utilizate este valoarea de piață.

Definiție valoare de piață

Conform SEV 104 - Tipuri ale valorii, valoarea de piață este definită ca fiind:

“suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.” (Standardele de Evaluare a Bunurilor Editia 2022 emise de ANEVAR).

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor ANEVAR

În elaborarea prezentului Raport de evaluare au fost utilizate Standardele de Evaluare a Bunurilor, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, ediția 2022, compuse din:

- 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 200 - Întreprinderi și participatii la întreprinderi (IVS 200)
- SEV 210 - Active necorporale (IVS 210)
- SEV 220 – Datorii nefinanciare (IVS 220)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 233 - Proprietatea în curs de construire (IVS 410)

- SEV 250 - Instrumente financiare (IVS 500)
- SEV 300 - Mașini, echipamente și instalații (IVS 300)
- SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- SEV 340 - Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)
- SEV 400 - Verificarea evaluării
- SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară
- SEV 450 - Estimarea valorii de asigurare și a daunelor (EVGN)

1.8. Data evaluării

Studiul pieței și datele necesare evaluării au fost realizate la nivelul lunilor **iulie – august 2024**, iar valoarea estimată se consideră corectă în aceste condiții.

Data evaluării este **26.08.2024**.

Inspekția a fost efectuată în prezența reprezentanților beneficiarilor la data de 26.08.2024. Valorile estimate sunt valabile în ipoteza în care ulterior datei raportului de evaluare bunurile nu au suferit modificări din punct de vedere fizic sau juridic, din cauze naturale sau ca urmare a intervenției terțelor persoane.

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Activitatea și amploarea investigațiilor privind estimarea valorii a fost limitată doar de numărul redus de tranzacții în zonă, fiind o zonă rurală.

1.10. Natura și sursa informațiilor

Documentele puse la dispoziție de Client au fost:

1. Act de partaj succesoral autentificat sub nr. 1975/10.05.2024 de către SPN "Bona-Fides", N.P. Laura Diaconu
2. Act de dezmembrare
3. Contract de schimb autentificat sub nr. 1670/10.05.2024 de către SPN "Bona-Fides", N.P. Laura Diaconu
4. Act de dezmembrare autentificat sub nr. 2805/02.08.2024 de către SPN "Bona-Fides", N.P. Laura Diaconu

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în baza următoarelor surse:

- Informații preluate din baza de date a evaluatorului;

- Catalog IROVAL

Bibliografie:

- Informații preluate de Evaluator din site-urile care includ anunțuri de vânzare;

- Informații colectate de la lichidatorul desemnat.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Evaluarea s-a realizat în ipoteza îndeplinirii condițiilor de mai jos:

➤ orice neconformități sau neclarități rezultate ca urmare a analizei prezentului Raport de Evaluare vor fi transmise evaluatorului, astfel ca, dacă va fi necesar, Raportul de Evaluare să poată fi rectificat sau completat înainte de a fi utilizat;

➤ aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții proprietarului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transmisibil;

➤ în vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii bunurilor supuse evaluării și nu au fost omise în mod deliberat niciun fel de informații care ar avea importanță asupra evaluării și care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport;

➤ evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factorii de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării;

➤ bunurile ce fac obiectul prezentului raport a fost evaluat în starea și configurația existentă la data evaluării/inspecției, nefiind efectuate în cadrul lucrării previziuni privind schimbarea modului de exploatare sau a condițiilor de întreținere pe perioada ulterioară evaluării;

➤ 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;

➤ evaluatorul nu este expert tehnic și nu are nicio calificare care să-i permită inspectarea tehnică a bunului, starea tehnică fiind doar constatată vizual,

completată cu declarațiile proprietarului / reprezentantului proprietarului;

- bunurile subiect a fost evaluat în premisa cum au fost găsite la data inspectiei;

B. Ipoteze speciale semnificative:

- evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție și este degrevat de existența și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. Precizăm în completare și că evaluatorul a primit din partea clientului confirmarea că toate datele transmise sunt complete și acurate. În înțelegerea noastră, alte date decât cele transmise nu există sau, în lipsa resurselor necesare (umane și tehnice), nu au putut fi colectate de către client în perioada evaluării.
- precizăm ca evaluarea (referindu-ne la modul de abordare și la metodologia selectată) s-a efectuat în lumina datelor avute la dispoziție, iar valorile estimate în prezentul raport sunt valabile sub rezerva îndeplinirii celor precizate pe parcurs și în special a ipotezelor prezentate în cadrul acestui capitol.

1.12. Tipul raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, 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 respectivul Standard.

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 detin din punct de vedere legal acest drept.

1.14. Declarația de conformitate cu SEV

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor Ediția 2022 emise de ANEVAR.

Au fost respectate îndeosebi următoarele standarde:

SEV 100 - Cadru general;

SEV 101 -Termeni de referință ai evaluării;

SEV 102 – Documentare și conformare;

SEV 103- Raportarea evaluarii;

SEV 104- Tipuri ale valorii;

SEV 105 Abordari si metode de evaluare;

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);

SEV 340 - Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP);

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

În prezentul raport nu s-au făcut devieri de la Standardele de Evaluare a Bunurilor Editia 2022 emise de ANEVAR.

2. PREZENTAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE

2.1. Abordări în evaluare

Cele trei abordari descrise si definite in Standardele de Evaluare a Bunurilor Editia 2022 sunt:

Abordarea prin piață

„Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi se cunosc. Prima etapa a acestei abordari este obtinerea preturilor activelor identice sau similare care au fost tranzactionate sau oferite spre vanzare pe piata, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic. Poate fi necesar ca pretul comparabilelor sa fie ajustat pentru a reflecta diferentele intre orice ipoteze care urmeaza sa fie adoptate pentru evaluarea care se realizeaza, intre caracteristicile juridice, economice sau fizice fata de cele ale bunului evaluat.”

Sursa: paragrafele 56-57 din SEV 100 Cadrul general Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

„Tehnicile recunoscute in cadrul abordarii prin piata sunt:

a) tehnicile cantitative:

-analiza pe perechi de date;

-analiza datelor secundare;

-analiza statistica;

-analiza costurilor;

b) tehnicile calitative:

- analiza comparatiilor relative;
- analiza tendintelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

Informatiile privind tranzactiile sau ofertele care prezinta diferente majore (cantitative si/sau calitative) fata de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informatii pentru proprietati comparabile din cauza ajustarilor prea mari, necesare a fi aplicate.

În abordarea prin piata, analiza preturilor bunurilor comparabile se aplica in functie de criteriile de comparatie adecvate specificului bunului subiect.

In abordarea prin piata, se analizeaza asemanarile si diferentele între caracteristicile proprietatilor comparabile si cele ale proprietatii subiect si se fac ajustarile necesare in functie de elementele de comparatie.

In abordarea prin piata, elementele de comparatie recomandate a fi utilizate includ, fara a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile necesare imediat dupa cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristici specifice bunului.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de activul comparabil care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari. In aceasta etapa, evaluatorul trebuie sa considere urmatoarele:

- 1) intervalul de valori rezultate;
- 2) numarul de ajustari aplicate pretului de vanzare al fiecărei proprietati comparabile;
- 3) totalul ajustarilor aplicate pretului de vanzare al fiecărei proprietati comparabile, calculat ca suma absoluta (adica ajustare bruta – valoric si procentual);
- 4) totalul ajustarilor aplicate pretului de vanzare al fiecărei proprietati comparabile, calculat ca suma algebrica (adica ajustare neta – valoric si procentual);
- 5) orice ajustari deosebit de mari aplicate preturilor proprietatilor comparabile si orice alti factori care pentru o proprietate comparabila pot avea o importanta mai mare. " Sursa: Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

Abordarea prin venit

„Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare a capitalului. Abordarea prin venit contine doua metode de baza : capitalizarea directa care utilizeaza relatia dintre un venit anual și valoarea obtinuta de acesta, și actualizarea care ia în considerare un flux de numerar pe parcursul timpului, ca și o valoare terminala sau incasarile din revânzare (fluxul de numerar actualizat sau analiza DCF).

Capitalizarea directa este o metoda utilizata pentru a converti venitul dintr-un singur an intr-o indicatie a valorii proprietatii, utilizând una dintre urmatoarele doua proceduri:

1. prin impartirea venitului estimat cu o rata de capitalizare adecvata acestui tip de venit;

2. prin inmultirea venitului estimat cu un multiplicator al venitului.

Se utilizeaza doar venitul obtinut dintr-un singur an de exploatare de catre un cumparator/investitor tipic pe piata locala. Capitalizarea directa se bazeaza pe venitul brut potential, venitul brut efectiv, venitul net din exploatare, profit net etc.

Capitalizarea directa utilizeaza rate de capitalizare si multiplicatori obtinuti din date de piata. Este esential ca bunurile comparabile utilizate in acest scop sa reflecte riscul, venitul, cheltuielile si caracteristicile fizice și de localizare aferente bunurilor ce trebuie evaluate. Astfel, multiplicatorii și ratele de capitalizare trebuie sa fie extrase din informatii privind bunurile care prezinta aceleasi rapoarte intre cheltuieli si venituri, caracteristici ale riscului asociat si previziuni de fluctuatie a veniturilor și valorii bunurilor, de-a lungul perioadei tipice de investitie. Informatiile si indicatorii estimati folositi in aplicarea abordarii prin venit (de exemplu: chiria de piata, rata de neocupare, cheltuielile aferente proprietarului, rata de capitalizare/actualizare etc.) trebuie sa fie argumentate în raportul de evaluare. Argumentarea trebuie sa contina cel puțin sursele de informatii folosite, modul de verificarea acestora si modul de calcul, dupa caz”.
Sursa: Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

Abordarea prin cost

„Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui active cu aceeasi utilitate, fie

prin cumparare, fie prin construire.

Aceasta abordare se bazeaza pe principiul conform căruia pretul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumparării sau construirii unui activ echivalent.

Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumparat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivalent, în funcție de tipul valorii solicitat.” Sursa: paragrafele 62-63 din SEV 100 Cadrul general Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

Abordarea prin cost presupune determinarea Costului de Reprodusție (CR) sau Costului de Înlocuire Brut (CIB) și apoi scăderea din acesta, pe rând a depreciierilor: fizică, funcțională și economică. Se obține astfel Costul de Înlocuire Net (CIN).

Metoda costului poate fi reprezentată după cum urmează:

Cost de înlocuire brut - Depreciere totală = CIN (costul de înlocuire net)

Abordarea prin cost reprezintă costul curent al unor bunuri (ca și cum ar fi noi), minus deprecierea din orice cauze: fizice, funcționale, economice.

Evaluatorul identifică bunul care trebuie evaluat (în cauză), estimează costul curent de înlocuire/reproducție de nou și scade deprecierea totală, care face ca bunul să fie mai puțin atrăgătoare față de situația când ar fi fost nou.

Abordarea prin cost este cel mai des folosită la evaluarea bunurilor relativ noi sau bunurilor specializate.

Costul de înlocuire brut reprezintă costul curent al unui bun nou, asemănător, care are cea mai apropiată utilitate echivalentă cu cea a bunului evaluat, în timp ce costul de reproducție reprezintă costul curent de construcție a unei copii identice a bunului evaluat, utilizând aceleași sau aproape aceleași materiale.

În abordarea prin cost, evaluatorul compară bunul în cauză cu una care ar putea să o înlocuiască.

Deprecieri

Deprecierea reprezintă pierderea de valoare din mai multe motive, incluzând factori de natură fizică, funcțională, de exploatare și depreciere economică.

Deprecierea poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă.

Cele trei forme ale deprecierei totale sunt:

1. Uzura (deteriorarea) fizica. Reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unui activ, cauzata de utilizare, trecerea normala a timpului sau de deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, etc.

2. Depreciere functionala. Reprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unui bun, cauzata de ineficiente sau neadecvari in insasi calitatea bunului cand aceasta este comparata cu un bun inlocuitor mai eficient, mai putin costisitor, pe care tehnologia moderna a dezvoltat-o.

3. Depreciere economica. Rprezinta pierderea in valoare sau de utilitate a unui bun cauzata de factori externi bunului (cum ar fi preturi majorate la materii prime, manopera ori utilitati fara o crestere in pretul produsului), scăderea cererii pentru un produs, ascutirea concurentei, reglementari restrictive guvernamentale, inflatie, etc.

3. PREZENTAREA ȘI EVALUAREA BUNURILOR

Bunurile cuprinse în prezentul Raport aparțin dnei VOICU MARIOARA, respectiv VOICU ION și VOICU MARIOARA.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de rezonabilitate pentru realizarea evaluării, fiind evidentă și normală (în spiritul legii) responsabilitatea clientului în declarațiile sale aferente activelor pe care le are în proprietate și care sunt supuse prezentei evaluări.

Documentele și informațiile referitoare la activele de evaluat, proprietatea dnei VOICU MARIOARA, respectiv VOICU ION și VOICU MARIOARA, au fost puse la dispoziția evaluatorului de către proprietari. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispoziție de către societate și nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

De asemenea evaluatorul nu are în atribuții analizarea juridică a dreptului de proprietate, efectuând evaluarea bunurilor imobile pe baza datelor și informațiilor puse la dispoziție de beneficiar, iar în situația în care acestea nu sunt corecte sau inexacte, acesta putând suferi modificări dacă se aduc la cunoștință informații necunoscute la momentul evaluării.

Evaluatorul a efectuat propriile investigatii pentru asigurarea unei baze documentare adecvate care sa asigure acuratețe evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie bunul:

1. Teren extravilan în suprafață de 11511 mp, situat în com. Predești, sat Predești, T58, P5, lot 5, 2A, Dolj, număr cadastral 35313, aparținând dnei VOICU MARIOARA, cu domiciliul în Craiova, str. Albinelor, nr. 59, jud Dolj, în vederea stabilirii valorii de piață a acestuia, conform Standardelor de Evaluare ediția 2022.

2. Teren extravilan în suprafață de 7587 mp, situat în com. Predești, sat Predești, T58, P5, lot 6, 2A, jud. Dolj, număr cadastral 35311, aparținând dlui VOICU ION și dnei VOICU MARIOARA, cu domiciliul în Craiova, str. Albinelor, nr. 59, jud Dolj, în vederea stabilirii valorii de piață a acestuia, conform Standardelor de Evaluare ediția 2022.

AMPLASAMENT ȘI DESCRIERE

Proprietățile se află la aproximativ 15 km de Municipiul Craiova, în Comuna Predești, la strada principală, spre ieșirea dinspre nord. Ca și utilități zona beneficiază de curent electric, apă, canalizare. Accesul la imobil se face pe un drum asfaltat cu dublu sens.

Este o zonă rurală și agricolă.



Identificarea acestuia s-a făcut cu ajutorul geoportal.ancpi.ro, googlemaps și extrasului de carte funciară pus la dispoziție de beneficiar.

Terenul în suprafață de 11511 mp se află în extravilanul localității Predești, are o deschidere la de 51,34 ml, beneficiază de curent electric, apă și canalizare la limita de proprietate sau în intervalul de maxim 50 m.

Terenul în suprafață de 7587 mp se află în extravilanul localității Predești, are o deschidere la de 31,90 ml, beneficiază de curent electric, apă și canalizare la limita de proprietate sau în intervalul de maxim 50 m.

4. ANALIZA PIEȚEI SPECIFICE

4.1 TIPUL PROPRIETĂȚII, DEFINIREA PIEȚEI

Bunurile evaluate sunt reprezentate de bunuri imobile.

Definirea pieței

O piață imobiliară este un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

Conceptul de piață implică capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-și desfășura activitatea fără restricții.

Principiul cererii și ofertei menționează că prețul unui bun sau serviciu variază invers proporțional cu oferta și direct proporțional cu cererea.

Analiza ofertei.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza proprietăți competitive, care includ stocul de proprietăți existente, în construcție și în proiect.

O pondere importantă a tranzacțiilor din piața imobiliară rezidențială este finanțată prin credit. Indicele privind accesul la piața creditului ipotecar pune în evidență faptul că o gospodărie tipică deține, conform datelor la luna decembrie 2020 – martie 2021, la nivel național, aproximativ 71% din venitul necesar pentru achiziționarea unei locuințe cu 2 camere.

Expunerile instituțiilor de credit în raport cu piața imobiliară rezidențială sunt importante, însumând peste două treimi din portofoliul de împrumuturi acordat populației. Totuși, riscul de credit aferent împrumuturilor ipotecare este redus, iar perspectivele arată menținerea la un nivel scăzut. Fără a apela la sprijin financiar printr-un credit bancar, timpul necesar achiziționării unei locuințe cu 2 camere la nivel național este de circa 8,5 ani (en. price to income), iar în cazul unui imobil cu 3 camere durata crește la peste 11 ani (conform datelor la nivelul lunii decembrie

2020). Conform unei analize pe baza unui model cu vectori autoregresivi estimat cu tehnici Bayesiene (BVAR), o creștere de circa 14 euro pe metru pătrat a prețului locuințelor la nivel național conduce la o scădere de 156 tranzacții imobiliare după un trimestru de la producerea evenimentului (echivalent cu o pondere de 0,3% din media trimestrială a numărului tranzacțiilor din anul 2020). Majorarea prețurilor imobiliare nu determină nicio modificare contemporană a creditului nou ipotecar acordat populației, însă impactul cumulat după 4 trimestre se concretizează în diminuarea cu 1,1% a creditului nou imobiliar. Efectul inițial asupra producției în sectorul construcțiilor este negativ, pentru ca ulterior dinamica ascendentă a prețurilor locuințelor să determine o impulsioneare a ofertei de până la 5,25% după 4 trimestre de la șoc. Incertitudinile ce caracterizează evoluțiile economice viitoare își pot pune, totuși, amprenta pe echilibrele pieței imobiliare. Deși introducerea vaccinului împotriva COVID-19 reprezintă un progres semnificativ, impactul pozitiv asupra activității economice se va resimți doar odată ce rata de imunizare a populației va trece peste un prag critic.

Conform Analize Imobiliare, prețul mediu solicitat de vânzătorii de apartamente și case s-a majorat cu 2,2% în primul trimestru din 2021 față de trimestrul anterior. Ritmul anual de creștere a prețurilor a încetinit din cauza scăderii cererii și a majorării ofertei existente; acest indicator s-a situat, în perioada analizată, la 3%, față de 3,5% la sfârșitul anului trecut. Acesta este cel mai scăzut nivel înregistrat în ultimii șase ani, o valoare mai scăzută decât atât, anume 2,7%, fiind consemnată în primul trimestru din 2015. Și indicele de preț al proprietăților rezidențiale, publicat de INS pe baza tranzacțiilor colectate de la notari, relevă o scădere a marjei de creștere anuale la 2% în trimestrul al patrulea din 2020, față de 2,3% în trimestrul anterior, în timp ce media europeană s-a majorat la 5,7%. În România, creșterea medie anuală de 3% s-a reflectat diferit pe cele două segmente ale pieței: prețul imobilelor existente (vechi) a înregistrat o ușoară scădere, de 0,5%, în timp ce prețul imobilelor noi s-a majorat cu 6,8%. În comparație cu anul trecut, datele prelucrate pe baza intențiilor de achiziție de pe portalul Imobiliare.ro relevă o scădere a cererii în cele șase orașe mari, în medie cu 4%. Cel mai mare declin al numărului de potențiali cumpărători, -17%, a fost consemnat atât în Constanța, cât și în Cluj-Napoca și Iași, acestea fiind urmate de Timișoara, cu -7%. Doar în București cererea a fost cu 5% mai mare. Această scădere a interesului pentru achiziții în primul trimestru din 2021 a produs efecte vizibile pe piața vânzării de locuințe: creșterea cu 11% a ofertei existente (vechi) la vânzare, până la aproximativ 15.800 de oferte, respectiv creșterea perioadei de vânzare și a marjelor de negociere pentru apartamente în patru din cele șase orașe mari. Prin contrast, datele

publicate de ANCPI indică faptul că în primul trimestru s-au vândut cele mai multe bunuri imobile din ultimii cinci ani, anume 161.000, comparativ cu 133.000 anul trecut. De notat este faptul că în România sunt înregistrate aproximativ 40 de milioane de imobile. Creșterea de 42,7% față de trimestrul întâi din 2020 este semnificativă pe segmentul unităților individuale, ce însumează aproximativ 40.000 de unități, majoritatea cu destinația de locuire (apartamente).

Analiza cererii.

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele cumpărătorilor. Analiza cererii se bazează pe identificarea utilizatorilor potențiali.

În analiza cererii pentru piața proprietatilor rezidentiale au fost avuți în vedere următorii factori:

- Populația în aria pieței
- Veniturile populației
- Considerente financiare
- Factorii ce afectează atractivitatea fizică a vecinătății.

Piața este uneori marcată de existența unor oferte foarte avantajoase cu expuneri

fără un marketing adecvat

Înainte de pandemia de COVID-19, piața imobiliară comercială se afla într-o poziție bună, comparativ cu perioada de încetinire a creșterii economice din 2008.

Însă, din a doua săptămână a lunii martie, când epidemia de COVID-19 a fost declarată pandemie, piețele financiare au scăzut brusc, iar domeniul imobiliar comercial a fost afectat imediat, în special ca urmare a deciziilor autorităților de a închide numeroase activități.

Același lucru s-a întâmplat și pe piața imobiliară din România, unde închiderea marilor centre comerciale a pus presiune pe lichiditățile proprietarilor de clădiri și pe veniturile chiriașilor, iar măsurile care au urmat, cum ar fi cea privind amânarea plății chiriilor, au adus modificări suplimentare semnificative în echilibrul comercial dintre cele două părți.

De la începutul pandemiei, în urmă cu doi ani, munca de acasă a devenit o normalitate pentru mulți români. Deciziile companiilor de a generaliza și extinde modul de lucru remote și în viitor a influențat pozitiv intenția de achiziție de case și terenuri pentru construcții, astfel încât distanța față de locul de muncă a devenit un factor mai puțin important în achiziție. În județele Ilfov și Cluj, interesul pentru

achiziția de terenuri s-a dublat în ultimul an, în timp ce în București și în municipiul Cluj-Napoca, acesta a crescut cu până la 30%.

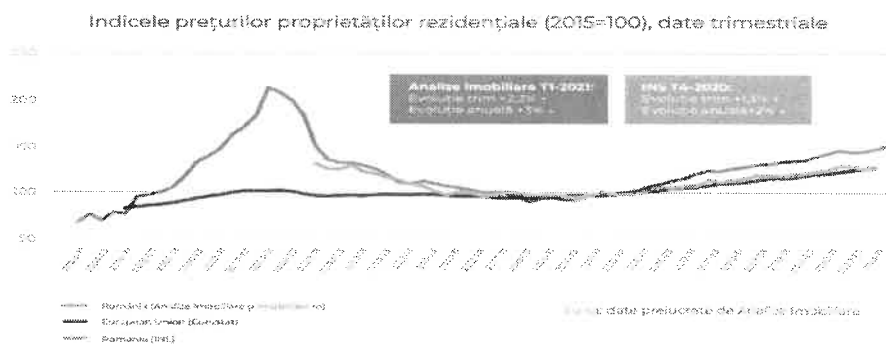
O veste buna în primul trimestru din 2021 a fost majorarea cererii pentru închirierea de apartamente și case cu 12% față de anul anterior, aceasta depășind 42.000 de potențiali chiriași în cele șase orașe mari. Pe de altă parte, oferta a cunoscut, din nou, o creștere procentuală mai mare decât cererea, respectiv 26%, în primele trei luni ale anului fiind listate la închiriere peste 29.000 de proprietăți rezidențiale. Prețul mediu solicitat pentru închirierea apartamentelor a scăzut în primul trimestru față de anul anterior în cinci din cele șase centre regionale. Cea mai puternică scădere anuală a fost înregistrată în Cluj-Napoca (-10,5%), prețurile atingând 7,1 euro pe metru pătrat util. A doua cea mai mare scădere a avut loc în București (-7,7%), unde prețul mediu a ajuns la 7,4 euro pe metru pătrat util. Și în Timișoara prețul mediu solicitat a scăzut cu 7,5%, atingând 6,2 euro pe metru pătrat util.

Excepția de la aceste scăderi este Constanța, unde, deși prețurile s-au majorat cu o marjă anuală de 2,9%, prețul mediu rămâne cel mai mic dintre marile orașe analizate, respectiv 6 euro pe metru pătrat util.

O estimare privind revenirea la normalitate și în ce va consta aceasta este imposibil de avansat, dar se pot analiza, pe baza datelor existente, provocările și perspectivele în acest domeniu, afectat în mod direct de restricțiile impuse, de schimbarea bruscă a modului de desfășurare a activității în întreaga economie și a stilului de viață al populației.

Interesul manifestat față de terenurile agrigle s-a pastrat și la nivelul anului 2021, cererea mare pentru acest segment a determinat o creștere a prețurilor pentru acestea.

Concluzia ce se desprinde din analiza pietei, atât la nivelul întregii țări, cât și la nivelul județului Dolj, este că deși oferta de proprietăți există, cererea este rezervată, fiind determinată foarte mult de un preț avantajos, achizițiile fiind făcute pentru investiție mai mult și nu pentru nevoi, de teama unei iminente crize financiare pe fondul pandemiei prelungite de COVID 19.



ANALIZA ECHILIBRULUI

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra cel puțin pe termen scurt și mediu.

4.5 CONCLUZIILE ANALIZEI DE PIAȚĂ

- piață relativ "îngustă", mediu segmentată;
- dinamism redus;
- timpul de expunere pe piață poate fi mare;
- intervalul de prețuri practicate pe piață este diferit în funcție de amplasament, stabilitatea investiției, posibilitatea de generare de venituri, starea fizică, iar pentru terenuri suprafața și comasare.

4.3. EVALUAREA BUNURILOR

4.3.1. ABORDAREA PRIN COMPARAȚII DE PIAȚĂ

Cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor este o abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț este cunoscut.

Aceasta abordare a putut fi aplicata deoarece au fost identificate in piata bunuri de natura celor care fac obiectul evaluarii.

În cadrul acestei abordări sunt cunoscute următoarele tipuri de corecții:

Corecțiile absolute sunt corecții pentru diferențele dintre subiect și proprietățile comparabile, exprimate în bani.

Corectia bruta este corectia totala a fiecarui pret de vanzare al comparabilelor, calculata in termeni absoluti. Toate corectiile, pozitive sau negative, sunt adunate pentru a determina corectia bruta aplicata pretului de vanzare al comparabilelor.

Corectia neta reprezinta diferenta dintre totalul corectiilor pozitive si negative ale unui pret de vanzare al unei proprietati comparabile.

Am ales ca valoare de piață prețul corectat cu corecția totală brută cea mai mică.

1.V Teren extravilan în suprafață de 11511 mp, com. Predești, sat Predești,

T58, P5, lot 5, 2A, jud. Dolj, nc 35313 = 72.162 lei

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
	<u>com. Predesti adiacent strazii principale</u>	<u>Com.Predesti T109 P9</u>		<u>Com.Predesti T109 P16</u>		<u>Com.Predesti str. Principala T109</u>	
Identificare							
data	prezent	prezent		prezent		prezent	
Suprafața	11.511 m.p.	1.988 m.p.		2.389 m.p.		4.665 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		2.000 €		4.800 €		17.000 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		1,01 €/mp		2,01 €/mp		3,64 €/mp	
Tip comparabilă		tranzactie		tranzactie		tranzactie	
<i>Negociere / interviu</i>		0 €		0 €		0 €	
Manja negociere (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț de vânzare ajustat		1,01 €		2,01 €		3,64 €	
Drepturi de proprietate transmise	Absolut (integral)	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		1,01 €/mp		2,01 €/mp		3,64 €/mp	
Restricții legale - coeficienti urbanistici	faralmedii	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		1,01 €/mp		2,01 €/mp		3,64 €/mp	
Condiții de finanțare	Numerar	similare		similare		similare	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		1,01 €/mp		2,01 €/mp		3,64 €/mp	
Condiții de vânzare	Tranzacti nepartinitoare	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		1,01 €/mp		2,01 €/mp		3,64 €/mp	
Condiții ale pieței (timpul)	Data evaluării	valabile la data evaluării		valabile la data evaluării		valabile la data evaluării	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		1,01 €/mp		2,01 €/mp		3,64 €/mp	
Localizare	<u>com. Predesti adiacent strazii principale</u>	T109 P9		T109 P16		Com.Predesti. str. Principala T109	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		1,01 €/mp		2,01 €/mp		3,64 €/mp	
Caracteristici fizice							
a Mărime (dimensiune) și formă	11.511 m.p.	1988/regulata		2389mp / regulata		4665mp / regulata	
Ajustare (%) / total		25,0%	0,3 €	25%	0,5 €	15%	0,5 €
b Front stradal /raport laturi	normal	normal		normal		normal	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
c Acces	acces indirect	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0%	0,0 €
d Tip ,categoria de folosinta	extravilan	extravilan		extravilan		intravilan	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	-25,0%	-0,9 €
Utilitati	en.el, apă, canalizare adiacente	similar		similar		similar	
Cheltuieli introducere utilitati		0 €		0 €		0 €	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		1,26 €/mp		2,51 €/mp		3,28 €/mp	
Utilizare	extravilan	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		1,26 €/mp		2,51 €/mp		3,28 €/mp	
Preț ajustat		1,26 €/mp		2,51 €/mp		3,28 €/mp	
Ajustare netă		25%	0,3 €	25%	0,5 €	-10%	-0,4 €
Ajustare totală brută		€ 0,25		€ 0,50		€ 1,46	
Suprafața	11.511 m.p.	Opinie unitara		1,26 €/mp			
Valoare de piata estimată	14.504 €	echivalent a		72.162 lei			
Curs valutar folosit 1 euro =	4,9753 lei	la data de		26-aug-24			

Explicarea ajustărilor aplicate comparabilelor:

Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și calitative.

Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele fiind tranzacții

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustări, toate comparabilele având dreptul de proprietate absolut
Restricții legale - coeficienți urbanistici	Nu au fost necesare ajustări, comparabilele având coeficienți urbanistici asemănători
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustări, condițiile de finanțare fiind numerar atât la proprietatea subiect cât și la comparabile
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustări, neexistând motivații ale cumpărătorului sau vânzătorului - constrangeri privind tranzacția
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustări
Localizare	Nu au fost necesare ajustări
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) și formă	Au fost ajustate pozitiv toate comparabilele pentru o localizare inferioară față de proprietatea evaluată. Ajustare rezultată în urma analizei de piață.
Front stradal - raport laturi	Nu sunt relevate deschideri , având în vedere situația terenului în diviziune
Acces	Nu sunt necesare ajustări.
Tip, categoria de folosință	Nu au fost necesare ajustări.
Utilități	Nu au fost necesare ajustări.
Utilizare	Nu au fost necesare ajustări.
Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai mici ajustări (ajustarea brută absolută cea mai mică)	

*

2.V teren extravilan în suprafață de 7587 mp, com. Predești, sat Predești, T58, P5, lot 6, 2A, jud. Dolj, nc 35311 = 43.788 lei

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3	
	com. Predești adiacent strazi principale	Com.Predești T109, P9		Com Predești T109, P16		Com.Predești str. Principala, T109	
Identificare							
data	prezent	prezent		prezent		prezent	
Suprafața	7.587 m.p.	1.988 m.p.		2.389 m.p.		4.665 m.p.	
Preț vânzare / ofertare - total		2.000 €		4.800 €		17.000 €	
Prețul de vânzare / ofertare unitar		1,01 €/mp		2,01 €/mp		3,64 €/mp	
Tip comparabilă		tranzacție		tranzacție		tranzacție	
Negociere / interviu		0 €		0 €		0 €	
Marja negociere (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț de vânzare ajustat		1,01 €		2,01 €		3,64 €	
Drepturi de proprietate transmise	Absolut (integral)	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		1,01 €/mp		2,01 €/mp		3,64 €/mp	
Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara/medii	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		1,01 €/mp		2,01 €/mp		3,64 €/mp	
Condiții de finanțare	Numerar	similare		similare		similare	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		1,01 €/mp		2,01 €/mp		3,64 €/mp	
Condiții de vânzare	Tranzacții nepartințoare	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		1,01 €/mp		2,01 €/mp		3,64 €/mp	
Condiții ale pieței (timpul)	Data evaluării	valabile la data evaluării		valabile la data evaluării		valabile la data evaluării	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		1,01 €/mp		2,01 €/mp		3,64 €/mp	
Localizare	com. Predești adiacent strazi principale	T109, P9		T109, P16		Com.Predești, str. Principala, T109	
Ajustare (%) / total		0%	0,0 €	0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		1,01 €/mp		2,01 €/mp		3,64 €/mp	
Caracteristici fizice							
a Mărime (dimensiune) și formă	7.587 m.p.	1988/regularata		2389mp / regularata		4665mp / regularata	
Ajustare (%) / total		15,0%	0,2 €	15%	0,3 €	10%	0,4 €
b Front stradal /raport laturi	normal	normal		normal		normal	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
c Acces	acces indirect	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0%	0,0 €
d Tip ,categoria de folosinta	extravilan	extravilan		extravilan		intravilan	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	-25,0%	-0,9 €
Utilitati	en.el, apă, canalizare adiacente	similar		similar		similar	
Cheltuieli introducere utilitati		0 €		0 €		0 €	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €
Preț ajustat		1,16 €/mp		2,31 €/mp		3,09 €/mp	
Utilizare	extravilan	similar		similar		similar	
Ajustare (%) / total		0,0%	0,0 €	0,0%	0,0 €	0%	0,0 €
Preț ajustat		1,16 €/mp		2,31 €/mp		3,09 €/mp	
Preț ajustat		1,16 €/mp		2,31 €/mp		3,09 €/mp	
Ajustare netă		15%	0,2 €	15%	0,3 €	-15%	-0,5 €
Ajustare totală brută		€ 0,15		€ 0,30		€ 1,27	
Suprafața	7.587 m.p.	Opinie unitara		1,16 €/mp			
Valoare de piata estimată	8.801 €	echivalenta		43.788 lei			
Curs valutar folosit 1 euro =	4,9753 lei	la data de		26-aug.-24			

Explicarea ajustărilor aplicate comparabilelor:

Au fost aplicate atât ajustări cantitative cât și calitative.

S-au ajustat comparabilele oferite datorită faptului că aceste proprietăți sunt oferite și nu tranzacții. Din analizele de piață efectuate și din informațiile de piață obținute (interviuri) rezultând că prețul final de tranzacționare al proprietăților de acest fel este mai mic în comparație cu prețul de ofertă

Drepturi de proprietate transmise	Nu au fost necesare ajustari, toate comparabilele avand dreptul de proprietate absolut
Restricții legale - coeficienți urbanistici	Nu au fost necesare ajustari, comparabilele avand coeficienți urbanistici asemanatori
Condiții de finanțare	Nu au fost necesare ajustari, condițiile de finanțare fiind numerar atât la proprietatea subiect cât și la comparabile
Condiții de vânzare	Nu au fost necesare ajustari, neexistand motivari ale cumparatorului sau vanzatorului - constrangeri privind tranzactia
Condiții ale pieței (timpul)	Nu au fost necesare ajustari
Localizare	Nu au fost necesare ajustari
Caracteristici fizice	
Mărime (dimensiune) și formă	Au fost ajustate pozitiv toate comparabilele pentru o localizare inferioara fata de proprietatea evaluata. Ajustare rezultata in urma analizei de piata.
Front stradal - raport laturi	Nu sunt relevate deschidențe , avand in vedere situatia terenului in indiviziune
Acces	Nu sunt necesare ajustari.
Tip, categoria de folosinta	Nu au fost necesare ajustari.
Utilitati	Nu au fost necesare ajustari.
Utilizare	Nu au fost necesare ajustari.
	Valoarea estimată a fost asimilabilă valorii cu cele mai mici ajustari (ajustarea brută absolută cea mai mică)

4.3.2. ABORDAREA PRIN COSTUL NET DE INLOCUIRE

Metoda costurilor poate fi aplicată când utilizarea metodei comparației directe este limitată (piața imobiliară nu este activă) sau când proprietatea nu este destinată realizării de venituri (locuințe ocupate de proprietari).

În opinia evaluatorului abordarea prin cost nu este adecvată în stabilirea valorii de piață în prezentul raport de evaluare.

4.4. RECONCILIAREA REZULTATELOR ALEGEREA VALORII FINALE

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a putea avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate, au condus la judecăți consistente .

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere.

Pentru a justifica valoarea aleasă de evaluator, este necesar sa prezentam urmatoarele considerente :

Urmand criteriile prevazute in analiza si reconcilierea rezultatelor:

- adecvarea metodelor: cea mai adecvata din punct de vedere al scopului intocmirii raportului este metoda comparatiei prin randament.
- precizia: calculele si informatiile primite si utilizate la metoda utilizata sunt corecte.
- cantitatea si calitatea informatiilor: se observa ca cele mai multe informatii de piata au fost utilizate la metoda comparatiilor directe, acestea provenind si din surse de incredere.

Având în vedere pe de o parte 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 supuse evaluării, în opinia evaluatorului **valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin abordarea prin piață .**

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor efectuate, valoarea rotunjită a bunurilor imobile evaluate la data de 26.08.2024 este:

1.V Teren extravilan în suprafață de 11511 mp, situat în com. Predești, sat Predești, T58, P5, lot 5, 2A, jud. Dolj, nc 35313 = 72.000 lei

2.V teren extravilan în suprafață de 7587 mp, situat în com. Predești, sat Predești, T58, P5, lot 6, 2A, jud. Dolj, nc 35311 = 44.000 lei

**VALOARE TOTALĂ
116.000 lei**

Valoarea estimata nu ține cont de TVA, având în vedere că prețurile de ofertă folosite în prezentul raport de evaluare au fost exclusiv TVA.

Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare;

Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în acest raport (vezi anexe).



CONDITII ȘI IPOTEZE LIMITATIVE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează.

Opinia din prezentul raport este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;

- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem ca 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;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și 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 ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- 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 cunoștința.

Condiții limitative:

- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în contractul de schimb și schițele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar;
- valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);

- intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanța relativ la proprietatea in chestiune;
- a) nici prezentul raport, nici părți ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- b) orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăți si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzuta in raport.

CERTIFICARE

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

De asemenea, certificam ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influenta legata de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și standardele Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC).

Proprietatea a fost inspectata personal de către evaluator.

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

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

26.08.204
Craiova,

EXPERT EVALUATOR E.P.I., E.B.M.
jur. Colhon Andreea Mihaela



Anexe
FOTOGRAFII



