



ROMÂNIA  
JUDEȚUL BUZĂU, ORAȘUL NEHOIU  
CONSILIUL LOCAL

Calea Mihai Viteazu nr. 43, Nehoiu 125100, județul Buzău  
Telefon: 0238/504.548; Fax: 0238/504.541



**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea raportului de evaluare întocmit pentru un imobil  
aparținând domeniului privat al orașului Nehoiu**

Consiliul Local al orașului Nehoiu, județul Buzău.

Având în vedere:

- referatul de aprobare emis de primarul orașului Nehoiu, înregistrat sub nr. 4003/30.03.2023;
- raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului înregistrat sub nr. 4002/30.03;
- rapoartele/avizele Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al orașului Nehoiu înregistrate sub nr. nr. 89, 90, 91, 92 și 93 din 07.04.2023 ;
- raportul de evaluare înregistrat la UAT oraș Nehoiu sub nr. 3808/28.03.2023;
- prevederile art. 108 lit. c), art. 129 alin. (2), lit. c), art. 333 din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019;

În temeiul art. 139 alin. (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019,

**HOTĂRĂȘTE**

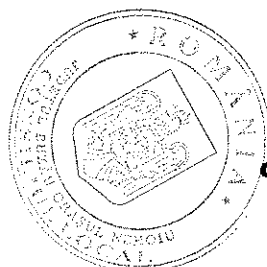
**Art. 1. (1).** Se aprobă raportul de evaluare înregistrat la UAT oraș Nehoiu sub nr. 3808/28.03.202 prin care s-a estimat chiria minimă obținabilă.

**(2).** Se aprobă anexa nr. 1 cuprinzând rezumatul raportului de evaluare înregistrat la Primăria orașului Nehoiu sub nr. 3808/28.03.2023, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Executivul orașului Nehoiu, Serviciul "Buget, finanțe, contabilitate. Taxe și impozite locale" va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art. 3.** Secretarul general al orașului Nehoiu va afișa prezenta hotărâre pe site-ul [www.primaria-nehoiu.ro](http://www.primaria-nehoiu.ro) pentru aducere la cunoștință publică și o va comunica în scris Institutiei Primarului U.A.T. oraș Nehoiu și Institutiei Prefectului – Județul Buzău în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării acesteia.

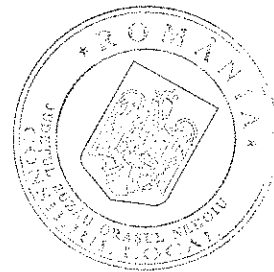
Nehoiu: 10.04.2023  
Nr. 33



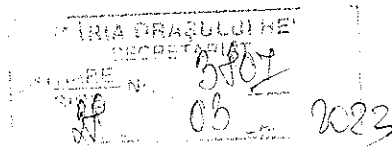
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

*Aanei Genilia*  
consilier local - prof. Aanei Genilia

**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,**  
**SECRETAR GENERAL,**  
*Jr. Vasile Susu*



Această Hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local al Orașului Nehoiu în ședința publică ordinară din data de 10.04.2023, orele 16,00, cu respectarea prevederilor art.139 alin. (1) și art. 196 alin (1), lit. a), din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019, cu 12 (douasprezece) voturi “pentru,” - voturi “abținere” și 4 (patru) voturi “împotrivă,” din totalul de 16 (șaisprezece) consilieri în funcție și 16 (șaisprezece) consilieri prezenți la ședința publică ordinară.



## PROCES VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE RAPOARTE DE EVALUARE

Prezentul proces verbal s-a încheiat astăzi, 28.03.2023 între d-nul MOISEANU CRISTINEL, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 17673 și PRIMĂRIA ORAȘ NEHOIU, reprezentată prin Lilico Tomu.

Prin prezentul proces verbal se adevărește că PRIMĂRIA ORAȘ NEHOIU a primit de la d-nul MOISEANU CRISTINEL, evaluator autorizat, următoarele:

1. RAPORT DE EVALUARE "Teren intravilan-nr. Cad. 21399" – 1 exemplar (23 pagini + fișe tehnice și anexe );

A fost evaluat **1 reper** conform anexei 9 ce face parte integrantă din contractul de prestări servicii.

Acest raport a fost întocmit în baza contractului de prestare a serviciilor de evaluare imobiliară nr. 7815 din 12.07.2021 – anexa 9.

Prezentul proces-verbal s-a încheiat în două exemplare originale, din care un exemplar rămâne la Client și un exemplar la Prestator.

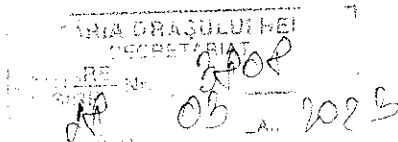
Am predat,

Am primit,

Proprietăți imobiliare (terenuri) ce fac obiectul evaluării

**TERENURI**

<b>Nr. crt.</b>	<b>Denumire</b>	<b>Suprafata terenului (mp)</b>	<b>Deschidere la drum (ml)</b>	<b>Tip (intravilan/extravilan)</b>	<b>Localizare</b>	<b>Nr. Cadastral</b>
1	Teren nr.cad. 21399	1929	-	intravilan	Lunca Priporului	21399



# RAPORT DE EVALUARE

**PROPRIETATE IMOBILIARĂ**  
(Teren intravilan nr. cadastral 21399)

amplasată în  
sat Lunca Priporului, oraș Nehoiu,  
județul Buzău

**CLIENT: UAT NEHOIU**  
**DESTINATAR: UAT NEHOIU**

**EVALUATOR :**

ing. CRISTINEL MOISEANU  
membru titular ANEVAR  
leg. 17673



**20 MARTIE 2023**

## ADRESA DE ÎNSOȚIRE

În atenția  
PRIMĂRIEI ORAȘ NEHOIU

Referitor la: Evaluarea pentru stabilirea chiriei de piață în vederea concesiunii (închirierii) proprietății imobiliare "Teren intravilan nr. cadastral 21399", situată în localitatea Lunca Priporului aflată în proprietatea UAT Nehoiu, precum și estimarea valorii de piață a acesteia.

La cererea dumneavoastră am inspectat și evaluat proprietatea la care ne-am referit mai sus, în scopul estimării chiriei minime în vederea concesiunii și stabilirii valorii de piață. Raportul de evaluare care urmează, constând din 23 de pagini, plus fișe tehnice/evaluare și anexe, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport este un teren intravilan de 1929 mp situat în sat Lunca Priporului, oraș Nehoiu, județul Buzău.

Sinteza evaluării prezintă succint datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului care indică valoarea de piață precum și chiria minimă lunară obținabilă pentru concesiunea/închirierea proprietății imobiliare, la prețul de:

**VALOAREA DE PIAȚĂ A DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA  
TERENULUI INTRAVILAN DE 1929 MP:  
13.503 Euro echivalent a 66.460 Lei**

**VALOARE CHIRIE MINIMĂ LUNARĂ - TOTAL TEREN 1929 MP:  
45 EURO / LUNĂ echivalent a 222 LEI / LUNĂ**

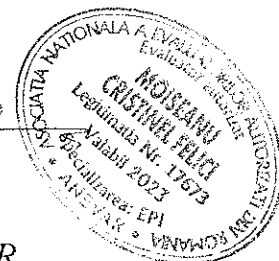
pentru proprietatea în discuție, bazată pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport, în condițiile caracteristicilor pieței actuale specifice.

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

Cursul de schimb este de 4,9219 lei/euro.

Evaluator,

ing. Cristinel Moiseanu  
membru titular ANEVAR  
leg. 17673



## DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

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

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

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

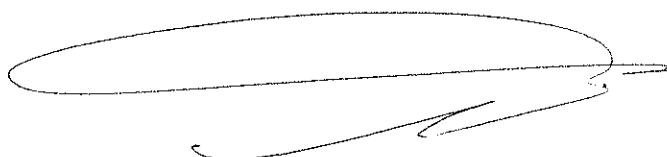
Întocmirea prezentului studiu și raport de evaluare au fost realizate la cererea Primăriei Oraș Nehoiu. Elaborarea raportului de evaluare s-a realizat de către ing. Moiseanu Cristinel în luna martie 2023, având ca referință pentru valorile utilizate data de 20.03.2023 (pentru un curs de referință BNR de 4,9219 LEI/EUR) și bazându-se pe legislația în vigoare la aceiași dată și pe standardele general acceptate în domeniu.

Informațiile care s-au utilizat în elaborarea raportului de evaluare au rezultat din analiza la fața locului a obiectivului, cât și din investigații diverse: firme de consultanță și tranzacții imobiliare. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor date de care evaluatorul nu a avut cunoștință la data întocmirii raportului de evaluare.

Datele și informațiile furnizate, respective cele rezultate din inspecția obiectivelor, au fost sistematizate și interpretate de evaluator.

20.03.2023

ing. Moiseanu Cristinel



# CUPRINS

	pag.
<b>I. REZUMATUL EVALUĂRII SI A CONCLUZIILOR IMPORTANTE</b>	
1.1. Beneficiarul lucrării	1
1.2. Tipul și adresa proprietății	1
1.3. Dreptul de proprietate evaluat	1
1.4. Scopul evaluării	1
1.5. Data inspecției	1
1.6. Data evaluării	1
1.7. Data raportului	2
1.8. Baza de evaluare – Tipul valorii	2
1.9. Rezultatul evaluării	2
1.10. Clauze de nepublicare și confidențialitate	3
<b>II. GENERALITĂȚI SI DEFINIREA TEMEI DE EVALUARE</b>	4
2.1. Identificarea clientului și a destinatarului raportului de evaluare	4
2.2. Prezentarea evaluatorului	4
2.3. Identificarea proprietății de evaluat	4
2.4. Dreptul de proprietate evaluat	5
2.5. Scopul evaluării	5
2.6. Data inspecției	5
2.7. Data evaluării	5
2.8. Data raportului	5
2.9. Bazele evaluării și definiția tipului de valoare estimat	6
2.10. Premisele valorii	9
2.11. Ipoteze și condiții limitative	11
2.12. Clauze de nepublicare și confidențialitate	12
2.13. Sursele de informații	12
<b>III. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SI PREZENTAREA DATELOR</b>	13
3.1. Situația juridică	13
3.2. Descrierea zonei de amplasare	13
3.3. Descrierea proprietatii	13
<b>IV. DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE</b>	14
4.1. Definirea pieței	14
4.2. Oferta competitivă	15
4.3. Analiza cererii	16
4.4. Echilibrul pieței	16
<b>V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI</b>	17
<b>VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE</b>	19
6.1. Abordarea prin piață	19
6.2. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	21
<b>BIBLIOGRAFIE</b>	22
<b>ANEXE</b>	23
Anexa 1 – Poze proprietate imobiliara evaluata	
Anexa 2 – Proprietati imobiliare comparabile identificate in piata	
Anexa 3 – Fisa calcul valoare proprietate imobiliara	
Copii acte de proprietate	



## Capitolul 1. REZUMATUL EVALUĂRII ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

### 1.1. Beneficiarul lucrării

Beneficiarul raportului este *PRIMĂRIA NEHOIU* cu sediul în oraș Nehoiu, calea Mihai Viteazu, nr. 43, județul Buzău, cod fiscal 4055807.

### 1.2. Tipul și adresa proprietății

Proprietatea supusă evaluării, se află situată în localitatea Lunca Priporului, județul Buzău și este de tip teren intravilan.

### 1.3. Dreptul de proprietate evaluat

Conform actelor puse la dispoziția evaluatorului și care sunt atașate, în copie, acestui raport de evaluare, rezultă că *UAT NEHOIU* deține asupra proprietății imobiliare supusă evaluării un drept absolut (*conform SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare*).

Drepturile de proprietate evaluate asupra proprietății sunt integral deținute de proprietar conform extrasului de carte funciară nr. 25126 / 25.02.2020.

*Nu se asumă nici o responsabilitate de către evaluator privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind actele de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.*

### 1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață și a chiriei de piață pentru proprietatea imobiliară “Teren intravilan nr. cadastral 21399”, situată în localitatea Lunca Priporului, oraș Nehoiu, județul Buzău.

### 1.5. Data inspecției

20 MARTIE 2023

### 1.6. Data evaluării

20 MARTIE 2023

## 1.7. Data raportului

23 MARTIE 2023

## 1.8. Baza de evaluare – Tipul valorii

Baza evaluării o constituie “valoarea de piață”, un tip de valoare conformă cu standardele de evaluare.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii:

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

“**Chiria de piață** este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

## 1.9. Rezultatul evaluării

Pentru stabilirea chiriei de piață a proprietății, trebuie să estimăm, întâi, valoarea de piață a proprietății imobiliare. Apoi, conform Legii 50/1991, actualizată ”*Privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*”, art. 17 – “limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață”.

Pentru determinarea valorii de piață a terenului, a fost utilizată abordarea prin piață (comparația directă). Aceasta oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

*Comparația directă este metoda cea mai uzuală și preferată de evaluare a terenului*, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață.

Valoarea de piață recomandată de evaluator a dreptului asupra proprietății imobiliare evaluate (teren intravilan) este:

**13.503 Euro echivalent a 66.460 Lei  
fără TVA**

## **CHIRIA DE PIAȚĂ MINIMĂ ÎNCHIRIERE TEREN TOTAL 1929 MP: 45 Euro/Lună echivalent a 222 Lei/Lună**

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

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- **Cursul de schimb valutar luat în considerație pentru luna martie 2023 este cel anunțat de BNR în data de 20.03.2023 1 EUR = 4.9219 LEI**
- Valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului leu/EUR) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare, valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului, variația lor în raport cu cursul euro nefiind neapărat liniară;
- Valoarea este o sumă de bani estimată la data evaluării;
- Valoarea nu ține cont de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

### **1.10. Clauze de nepublicare și confidențialitate**

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

Confidențialitatea datelor și informațiilor furnizate de beneficiar și a celor rezultate din procesarea acestora, concretizate în raportul de evaluare, este asigurată de evaluator, care nu își asumă nici o responsabilitate față de o altă terță parte, nicidecum și în nici o circumstanță.

Utilizarea raportului de evaluare este permisă numai beneficiarilor săi, care pot permite accesul, limitat la consultarea acestuia, altor terțe părți față de care există interese ce nu îl privesc pe evaluator. Utilizarea prezentului raport de evaluare în alte scopuri decât cel pentru care a fost comandat și întocmit, cu altă destinație, în afara limitelor legale și fără acordul prealabil și în scris al evaluatorului, nu îl implică sub nici o formă pe acesta din urmă și nu are acordul său. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie cu scop declarat, fie pentru un alt scop, în nici o circumstanță.

## Capitolul 2. GENERALITĂȚI ȘI DEFINIREA TEMEI DE EVALUARE

### 2.1. Identificarea clientului și a destinatarului raportului de evaluare

Clientul și destinatarul raportului este *PRIMĂRIA NEHOIU* cu sediul în oraș Nehoiu, calea Mihai Viteazu, nr. 43, județul Buzău, cod fiscal 4055807.

### 2.2. Prezentarea evaluatorului

Evaluatorul ing. Moiseanu Cristinel, domiciliat în Buzău, str. Nicu Constantinescu, nr. 160, județul Buzău, membru titular ANEVAR ( Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România ), legitimație nr. 17673.

La data prezentei, evaluatorul deține competența de a realiza evaluarea și are încheiată asigurarea de răspundere profesională la Allianz-Țiriac Asigurări S.A..

### 2.3. Identificarea proprietății de evaluat

- **Destinația** : teren intravilan
- **Proprietar** : UAT NEHOIU
- **Adresa** : sat Lunca Priporului, oraș Nehoiu
- **Nr. Cadastral** – 21399
- **Suprafața totală** – 1.929 m.p.
- **Deschidere** la drum – aproximativ 75 ml
- **Forma** = neregulată
- **Înclinare** = relativ plat
- **Tipul zonei** = zona rurală
- **Utilitățile existente în zonă**: curent, apă

## **2.4. Dreptul de proprietate evaluat**

Conform actelor puse la dispoziția evaluatorului și care sunt atașate, în copie, acestui raport de evaluare, rezultă că *UAT NEHOIU* deține asupra proprietății imobiliare supusă evaluării un drept absolut (*conform SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare*).

Drepturile de proprietate evaluate asupra proprietății sunt integral deținute de proprietar conform extrasului de carte funciară nr. 25126 / 25.02.2020.

*Nu se asumă nici o responsabilitate de către evaluator privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind actele de proprietate. Se presupune că actele de proprietate sunt valabile.*

## **2.5. Scopul evaluării**

Scopul evaluării este estimarea chiriei minime pentru proprietatea imobiliară “Teren intravilan nr. cadastral 21399”, situată în localitatea Lunca Priporului, oraș Nehoiu, județul Buzău, în vederea concesiunii și estimării valorii de piață a acesteia.

## **2.6. Data inspecției**

Inspecția proprietății imobiliare a fost efectuată personal de către evaluator, prin examinare vizuală, în data de **20.03.2023**. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate .

## **2.7. Data evaluării**

La baza efectuării evaluării, au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare zilei de **20.03.2023**, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

## **2.8. Data raportului**

Este data la care este emis raportul de evaluare: 23 martie 2023

## 2.9. Baza de evaluare și definiția tipului de valoare estimate

Baza evaluării o constituie “valoarea de piață”, un tip de valoare conformă cu standardele de evaluare.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii “Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat, și în care partile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

În procesul de evaluare sunt cunoscute trei abordări ale valorii. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 105 – “Abordări și metode de evaluare” sunt abordările principale utilizate în evaluare. Toate sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției și sunt:

- ~~ abordarea prin piață ;
- ~~ abordarea prin venit;
- ~~ abordarea prin cost.

### *Abordarea prin piață*

Oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Drepturile asupra proprietății imobiliare nu sunt omogene. Chiar dacă terenul și clădirile, de care este atașat dreptul asupra proprietății imobiliare supus evaluării, au caracteristici fizice identice cu ale altora care se tranzacționează pe piață, localizarea va fi diferită. În pofida acestor deosebiri, în mod uzual, abordarea prin piață se aplică pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare.

Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețul altui drept asupra proprietății imobiliare, care a fost recent tranzacționat sau care poate fi disponibil pe piață, în mod uzual se poate stabili o unitate de comparație adecvată. Unitățile de comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru clădiri sau a prețului pe hectar pentru teren. Alte unități folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficientă omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu în cazul producției agricole. O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice unitate de comparație utilizată ar trebui să fie cea care se utilizează în mod obișnuit de către participanții pe piața relevantă.

În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut;
- data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării cerută.

#### *Abordarea prin venit*

Oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Sub denumirea generică de abordare prin venit sunt utilizate diverse metode pentru indicarea valorii, toate acestea având ca o caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizat sau pe unul previzionat, care fie este generat, fie ar putea fi generat de titularul dreptului. În cazul unei investiții imobiliare, acel venit ar putea fi sub formă de chirie; în cazul unei clădiri ocupate de proprietar, ar putea fi o chirie asumată (sau chirie evitată), determinată pe baza costului care ar fi suportat de proprietar pentru a închiria un spațiu echivalent. În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială, venitul este deseori reprezentat de fluxul de numerar efectiv sau cel potențial, provenit din activitatea comercială, care ar reveni proprietarului acelei clădiri. Utilizarea potențialului comercial al proprietății imobiliare, pentru a indica valoarea acesteia, este cunoscută sub denumirea uzuală de „metoda profiturilor”.

Fluxul de venit identificat este utilizat apoi pentru a indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Un flux de venit, care este probabil să rămână constant, poate fi capitalizat prin aplicarea unui singur multiplicator, deseori cunoscut sub denumirea de rată de capitalizare. Acesta reprezintă câștigul sau „randamentul” pe care un investitor l-ar aștepta sau câștigul teoretic pe care un proprietar ocupant l-ar aștepta să reflecte valoarea banilor în timp, precum și riscurile și recompensele proprietarului. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. all risks yield method), este rapidă și simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația că, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului.

În astfel de cazuri, se pot utiliza diferite modele ale fluxului de numerar actualizat. Acestea diferă în mod semnificativ, dar au drept caracteristică de bază faptul că venitul net, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate, din perioadele individualizate, reprezintă valoarea capitalului. Ca și în cazul metodei randamentului cu toate riscurile incluse, rata de actualizare aferentă unui model al fluxului de numerar actualizat se va baza pe valoarea banilor în timp, precum și pe riscurile și recompensele proprietarului, atașate fluxului de numerar în cauză.

Randamentul sau rata de actualizare comentate mai sus vor fi determinate de obiectivul evaluării. Dacă obiectivul este de a stabili valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora, rata utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau

costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea valorii de piață, rata va proveni din examinarea rentabilităților implicite din prețul plătit pentru drepturile asupra proprietății imobiliare tranzacționate pe piață, între participanții pe piață.

Rata de actualizare adecvată ar trebui să fie determinată în urma analizei ratelor implicite în tranzacțiile de piață. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată plecând de la o „rată fără risc“ a rentabilității, corectată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice dreptului particular asupra proprietății imobiliare.

Randamentul adecvat sau rata de actualizare adecvată vor depinde și de faptul dacă datele de intrare utilizate pentru venit sau pentru fluxurile de numerar utilizate se exprimă în niveluri curente (termini reali) sau dacă previziunile au fost făcute cu includerea inflației sau deflației viitoare așteptate.

### *Abordarea prin cost*

Abordarea prin cost este una din cele trei abordări utilizate în evaluare.

Ea oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Această abordare este în general aplicată pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare, prin metoda costului de înlocuire net (după deducerea deprecierei). Ea se utilizează când nu există fie nicio dovadă a prețurilor de tranzacționare pentru proprietăți similare, fie niciun flux de venit identificabil, real sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului. Această abordare se utilizează în principal pentru evaluarea proprietății imobiliare specializate, adică a proprietății imobiliare care se vinde rar sau chiar nu se vinde pe piață, cu excepția cazului în care se vinde întreprinderea sau entitatea din care face parte.

Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății cu un echivalent modern, la data evaluării. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate echivalentă să fie o replică a proprietății subiect pentru a furniza aceeași utilitate unui participant pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern. Costul de înlocuire este necesar să reflecte toate costurile incidentale, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant pe piață, pentru producerea unui activ echivalent.

Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru depreciere. Scopul corecției pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea subiect pentru un potențial cumpărător față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății subiect, în comparație cu echivalentul său modern.



## 2.10. Premisele valorii

Standardul de evaluare SEV 104 – Tipuri ale valorii definește valoarea de piață astfel: **“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”**

Definiția valorii de piață se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:

- a. **„suma estimată”** se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătit pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și lease-back, contraprestațiile sau facilitățile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și de orice element al valorii speciale;
- b. **„un activ ar putea fi schimbat”** se referă la faptul că valoarea unui activ este mai degrabă o sumă de bani estimată, decât o sumă de bani predeterminată sau prețul efectiv de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele definiției valorii de piață la data evaluării;
- c. **„la data evaluării”** cere ca valoarea să fie specifică unui moment, unei anumite date. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau nepotrivită pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței curente, așa cum sunt ele la data efectivă a evaluării și nu la o dată anterioară sau la o dată viitoare. Definiția presupune și realizarea simultană a schimbului și încheierii contractului de vânzare, fără orice fluctuație a prețului care ar putea altfel să apară;
- d. **„între un cumpărător hotărât”** se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente, decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”;
- e. **„și un vânzător hotărât”** nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător gata să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a rezista la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț.

- Circumstanțele factice ale proprietarului actual nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;
- f. **„într-o tranzacție nepărtinitoare”** este una care are loc între părți care nu au o relație anumită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat prin includerea unui element al valorii speciale. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;
  - g. **„după un marketing adecvat”** înseamnă că activul ar fi expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi cea mai adecvată metodă pentru obținerea celui mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este că trebuie să fi existat suficient timp ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere are loc înainte de data evaluării;
  - h. **„în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent”** presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările efective și potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent pentru un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării;
  - i. **„și fără constrângere”** stabilește faptul că fiecare parte este motivată să facă tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

## 2.11. Ipoteze și condiții limitative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze care apar în cursul raportului de evaluare:

- Domeniul juridic:
  - evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune ca proprietatea va fi închiriată;
  - proprietatea este evaluată ca fiind liberă de sarcini;
  - se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
  - informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
  - informațiile preluate și interpretate nu se bazează pe nici o expertiză tehnică detaliată, ca atare rezultatul evaluării nu reprezintă neapărat o certitudine necesară și suficientă, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru eventualele omisiuni, inexactități sau incoerențe a informațiilor ce i-au fost furnizate, numai garanțiile și clauzele contractuale dintre părțile ce se vor implica în tranzacție având efecte juridice și comerciale.
  - toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
  - se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a valorii de piață a proprietății;
  - se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
  - se presupune că autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
  - se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
  
- Domeniul condițiilor general limitative:
  - orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare anulează această evaluare;
  - documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
  - previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport, se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt prin urmare, supuse schimbărilor condițiilor viitoare.

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi obligat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea imobiliară supusă evaluării, decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință.

## **2.12. Clauze de nepublicare și confidențialitate**

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

Confidențialitatea datelor și informațiilor furnizate de beneficiar și a celor rezultate din procesarea acestora, concretizate în raportul de evaluare, este asigurată de evaluator, care nu își asumă nici o responsabilitate față de o altă terță parte, nicidecum și în nici o circumstanță.

Utilizarea raportului de evaluare este permisă numai beneficiarilor săi, care pot permite accesul, limitat la consultarea acestuia, altor terțe părți față de care există interese ce nu îl privesc pe evaluator. Utilizarea prezentului raport de evaluare în alte scopuri decât cel pentru care a fost comandat și întocmit, cu altă destinație, în afara limitelor legale și fără acordul prealabil și în scris al evaluatorului, nu îl implică sub nici o formă pe acesta din urmă și nu are acordul său. Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie cu scop declarat, fie pentru un alt scop, în nici o circumstanță.

## **2.13. Sursele de informații**

Evaluarea se bazează pe informațiile primite, cât și din investigații diverse:

- informații de pe piața imobiliară a județului, date obținute din ziarele locale, internet, statistici ale evaluatorului;
- informațiile rezultate în urma inspectării proprietatii;
- actele de proprietate privind proprietatea.

Evaluatorul a încercat să elimine pe cât posibil informațiile distorsionate și să țină cont în evaluare de efectele negative ale perioadei de tranziție spre economia de piață și de perioada de criza economică în plină desfășurare și cu efecte devastatoare.

La baza elaborării prezentului raport au stat datele și informațiile furnizate și de Institutul Național de Statistică, reviste de specialitate, diverse lucrări de specialitate editate de Matrix Rom-București, precum și alte documente puse la dispoziție de biblioteca ANEVAR.

## Capitolul 3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SI PREZENTAREA DATELOR

### 3.1. Situația juridică

Drepturile de proprietate evaluate asupra proprietății - teren intravilan, număr cadastral nr. 21399, situat în localitatea Lunca Priporului, oraș Nehoiu, sunt integral deținute de UAT NEHOIU conform extrasului de carte funciară nr. 25126 / 25.02.2020.

### 3.2. Descrierea zonei de amplasare

Terenul este situat în intravilanul localității Lunca Priporului. Proprietatea imobiliară dispune de acces imediat la un drum de exploatare ce comunică cu DC 173 ce merge spre Gura Teghii. Este o zonă în dezvoltare. Calitatea rețelelor de transport este bună.

Zona de amplasare a proprietății este una favorabilă pentru proprietăți agricole sau industriale, având dotări și rețele edilitare satisfăcătoare, poluare redusă și un ambient civilizată.

#### Caracterul edilitar al zonei :

Tipul Zonei :

- Intravilan

În zona se afla :

- Rețea de transport în comun

#### Utilități Edilitare :

- Rețea de energie electrică: existentă în apropiere
- Rețea de apă: existentă în apropiere
- Rețea de gaze: nu
- Rețea de canalizare: nu
- Rețea de telefonie : nu

#### Gradul de poluare orientativ :

- Poluare cu noxe auto medie.

### 3.3. Descrierea proprietății imobiliare:

Terenul este plan propice construcțiilor de tip agricol sau industrial.

Terenul nu are acces direct la rețeaua publică de apă și rețeaua de energie electrică care sunt disponibile în apropiere.

Accesul la teren se face rutier direct din drumul de exploatare.

În prezent este liber de construcții dar este îngrădit și pe o parte din el sunt depozitați bușteni.

## Capitolul 4. DESCRIEREA SI ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

### 4.1. Definirea pieței

O piață imobiliară este compusă dintr-un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Este alcătuită de participanții pe piață pentru a efectua tranzacții imobiliare: cumpărători, vânzători, chiriași, proprietari, creditori, debitori, antreprenori, constructori, administratori, investitori, și intermediari.

Asupra pieței imobiliare acționează o serie de factori economici, sociali, demografici, geografici, care influențează cererea și oferta proprietății imobiliare.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, este sensibilă la situația pieței forței de muncă și stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumpărare a proprietăților imobiliare sunt influențate de tipul de finanțare, durata de rambursare și rata dobânzii. Piața imobiliară se autoreglează și este afectată direct de diferite reglementări guvernamentale sau locale.

Informațiile despre tranzacții similare nu sunt disponibile imediat, există decalaj între cerere și ofertă. Cererea este influențată de schimbările în structură sau mărimea populației.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru...

Prețul pentru terenuri poate fi influențat și de motivația dezvoltatorilor de a construi produse imobiliare iar această motivație este influențată direct de cererea de piață.

Criza financiară globală a determinat pe piața imobiliară din județul Buzău o accentuare a scăderii prețurilor și o creștere a ofertei de vânzare. Prețurile solicitate pentru terenurile din Buzău și împrejurimi sunt tot mai mici, mulți dintre aceștia fiind dispuși să vândă evitând riscul unor pierderi și mai mari în perioada următoare.

Evoluția ofertelor de închiriere pentru imobile și terenuri a urmat în acest an tendințele pieței.

#### Piața specifică

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Acesta este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan situată în zona Nehoiu și evaluată în ipoteza unei posibile viitoare dezvoltări prin construire a terenului, conform amplasamentelor vecine, cu aceleași caracteristici tehnico-economice, ca ale terenului supus evaluării.

Valoarea unui teren crește automat, dacă există pentru el o Autorizație de construire, un proiect sau un Plan Urbanistic de Dezvoltare (PUD) aprobat.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare tip teren intravilan, piață a cărei arie geografică se poate defini ca fiind zona județului Buzău. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică la nivel local, comportamentul participanților la piață, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

#### Natura zonei

- Zonă rurală
- Din punct de vedere edilitar : zonă în stagnare
- Din punct de vedere economic : economie în stagnare
- Informații despre taxele și impozitele locale : impozite specifice pentru Nehoiu.

#### **4.2 Oferta de proprietăți imobiliare similare**

PUZ-ul dă valoare terenului.

Cumpărătorii de terenuri cu putere financiară de pe piața buzoiană au nevoie de suprafețe mari. În plus mai au nevoie și de condiții favorabile pentru realizarea unor construcții care să le permită recuperarea banilor și obținerea unor venituri rezonabile.

Piața terenurilor aflata pana nu demult intr-o situatie aparent iremediabila, este revitalizata de investitorii din segmentul productiei industriale. Preturile au ajuns, inasa, la o relativa stabilitate doar in cazul suprafetelor construibile mari.

*„Terenurile aflate în zone cu acces dificil sau care nu beneficiază de infrastructură dezvoltată vor suferi în continuare scăderi de prețuri“, a declarat Sînziana Oprea, Associate Land Agency Colliers International.*

*„In țară, achizițiile pentru dezvoltările de retail au fost cele mai frecvente. Hipermarketurile, discounterii și magazinele de bricolaj au fost de departe cei mai activi cumpărători de terenuri, vizând orașe cu peste 100.000 de locuitori sau cu 30.000-50.000 de locuitori pentru formatele mici“, declară analistul Colliers.*

Dacă în localitate suprafața de teren este foarte redusă, în zonele periferice există suprafețe de teren pe care se pot realiza construcții.

### 4.3 Cererea de locuințe similare

„Cererea ar putea să crească, susținută de perspectivele bune de majorare economică care au readus România pe agenda investitorilor. In contextul unei oferte în creștere, prețurile terenurilor nu vor evolua semnificativ pe termen scurt și mediu. In anumite cazuri excepționale, proprietarii de terenuri aflați sub presiunea băncilor ar putea să vândă cu prețuri mai mici terenurile pe care le dețin“, menționează analiștii Colliers.

Cererea de terenuri în această zonă este limitată, deoarece cumpărătorii sunt bine informați și doresc să achiziționeze terenuri cu regim agricol pe care apoi să le treaca în intravilan.

Rezultă că din punct de vedere al cererii : cerere în stagnare.

### 4.4 Echilibrul pieței

Piața este un complex de aranjamente în care vânzătorii și cumpărătorii intră în contact prin mecanismul “de preț”. Orice piață este definită de spațiul geografic, produse, numărul de cumpărători și vânzători.

Piața imobiliară este interacțiunea între persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri - în speță bani.

Piața imobiliară pentru proprietatea ce face obiectul evaluării este o piață inactivă, al cărei dinamism este foarte scăzut.

Conform inspecției efectuate la fața locului și identificării caracteristicilor terenului, cea mai mare problemă pentru un cumpărător o reprezintă obținerea Autorizației de construire. Evaluarea se face în ipoteza posibilității dezvoltării terenului prin construire.

In condițiile în care economia României este la pământ, salturile pozitive fiind urmate de căderi dramatice, nu este de mirare că investitorii de calibru evită piața terenurilor, așteptând vremuri mai stabile.

În prezent piața imobiliară în zona Nehoiu pentru terenuri intravilane, se află în dezechilibru datorită ofertei mari și cererii reduse, în urma unui regres major al activităților de construcții.

Echilibrul pe piața imobiliară este un punct teoretic, rareori atins. Stabilizarea ar putea surveni în următorii ani, dar la prețuri cu valori înjumătățite față de cele din prezent.

Îmbunătățirea condițiilor de finanțare prin apariția și dezvoltarea în ultimii ani a creditului ipotecar/imobiliar, cât și a creditelor nenominalizate de trezorerie pe termen lung cu valori mari, este un factor care duce la impulsivitatea cererii.

Rezultă că din punct de vedere al echilibrului pieței : oferta este mai mare decât cererea, piața putând fi considerată o **pieță a cumpărătorilor**.



## Capitolul 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Având în vedere că scopul prezentei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea. Cea mai bună utilizare se definește ca fiind utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare rezultă în urma unei analize și trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maxim productivă.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi amenajat, reamenajat după bunul plac al unui posibil cumpărător.

Analizând această alternativă prin prisma criteriilor amintite, rezultă:

- este permisibilă legal: este conformă cu avizele existente;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă: este dotată cu utilități specifice, capacitățile acestora fiind suficiente, imobilul are acces favorabil;
- criteriul fezabil financiar presupune că veniturile provenite din exploatarea proprietății acoperă cheltuielile de exploatare, condiție care este îndeplinită;
- maxim productivă, referindu-se la valoarea proprietății imobiliare în condițiile exploatarei în varianta aleasă.

Prin analiza CMBU, se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății imobiliare.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, stabilitatea ocupării, managementului, precum și de creșterea potențiala a valorii.

Tipul de utilizare reprezintă elementul esențial în estimarea valorii proprietății, iar valoarea terenului trebuie considerată din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constând în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății.

Pe baza studiului pieței imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare urbană, **proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai buna utilizare în ipoteza terenului liber intravilan**, care respecta criteriile CMBU:

- **Permisibilitate legală:** conform documentației ce stă la baza întocmirii raportului de evaluare, terenul se găsește în intravilanul localității Lunca Priporului și este evaluat în ipoteza unei posibile dezvoltări viitoare, conform vecinătăților construite în zonă, cu aceleași caracteristici tehnico-economice ale terenurilor aferente construcțiilor;

- *Fizic posibilă*: vecinătățile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces, forma, utilitati etc.), permit funcționalitatea în ipoteza unei posibile dezvoltări viitoare a terenului;

- *Fezabilă financiar și maxim productivă*: pe baza datelor prezentate în analiza pieței, veniturile potențiale rezultate din vânzarea proprietății în stadiul actual, (cu mențiunea posibilitatii dezvoltarii acestuia prin construire), conduc la premisa că utilizarea ca teren construibil conduce la maximizarea profitului obținut din teren.

Având în vedere destinatarul raportului de evaluare, și neavând certitudinea că se va dezvolta acest teren în viitorul apropiat, având în vedere contextul economic actual și lipsa finanțării, în opinia evaluatorului, sunt respectate toate condițiile impuse în definiția conceptului de cea mai bună utilizare și evaluarea proprietății în **varianta terenului liber intravilan**.

Față de cele arătate anterior, proprietatea va fi analizată pentru cea mai bună utilizare la momentul actual, cea ca **teren liber**.

## Capitolul 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

### 6.1. Abordarea prin piață

Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Când nu există tranzacții efective suficiente cu terenuri libere comparabile sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin ofertele de vânzare sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de terenuri comparabile. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea (numite elemente de comparație).

În SEV 230 *“Drepturi asupra proprietății imobiliare”* (paragraful 50.4) se precizează: *„Gradul de încredere ce poate fi asociat informației despre prețul oricărei comparabile în procesul de evaluare se determină prin compararea diferitelor caracteristici aferente proprietății imobiliare și tranzacționării din care au rezultat informațiile despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Diferențele specifice care ar trebui luate în considerare la evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare include, fără a se limita la acestea, următoarele:*

- *tipul de drept care oferă dovada despre preț versus tipul de drept supus evaluării;*
- *localizările respective;*
- *calitatea terenului sau vechimea și specificațiile construcțiilor;*
- *utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;*
- *circumstanțele în care au fost determinate prețul versus tipul valorii solicitat;*
- *data efectivă a dovezii despre preț versus data evaluării;*
- *condițiile de piață la data încheierii tranzacțiilor relevante și diferența dintre acestea și condițiile de la data evaluării.*

În afara elementelor de comparație de mai sus, pot fi luate în considerare, atunci când au o influență cuantificabilă asupra prețului unitar al terenului, și următoarele elemente:

- mărimea suprafeței;
- forma;
- deschiderea;

- utilități;
- topografia;
- traficul în zonă;
- priveliștea;
- calitatea vecinilor;
- poluarea fonică și a aerului;
- acces;
- teren în surplus.

Aplicarea metodei este facilitată de informațiile furnizate de agențiile imobiliare din Buzău, ziarele locale și publicațiile de specialitate care prezintă prețuri ale terenurilor tranzacționate în județul Buzău, internet – publicitate imobiliară. În cazul de față din publicațiile locale, cât și din informațiile culese de la diferiți intermediari implicați direct în procesul tranzacției – prețurile de ofertă pentru terenuri libere în zona de analiză diferă în funcție de subzonă, acces la utilități, deschidere la sosea, vecinatati, suprafața, dezvoltare potențială, etc.

Principalele comparabile avute în vedere pentru estimarea valorii de piață sunt prezentate în *anexa nr. 2* iar modul de calcul al valorii este prezentat în *anexa nr. 3*, atașate acestui raport.

Valoarea dreptului de proprietate asupra terenului intravilan  
estimată prin metoda comparației este de:

$V_t = 13.503 \text{ EURO} = 66.460 \text{ LEI}$
--

1 euro = 4,9219 lei

Conform Legii 50/1991, actualizată 2017 "Privind autorizarea executării lucrărilor de construcții", art. 17 – "limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață".

**CHIRIA MINIMĂ ÎNCHIRIERE TEREN TOTAL 1929 MP:**

$$66.460 / 25 = 2.658,4 / 12 = 222 \text{ lei / luna}$$

$$13.503 / 25 = 540,12 / 12 = 45 \text{ euro / luna}$$

## **6.2. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.**

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

**Datele/informațiile utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente și au fost obținute din surse de încredere.**

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii :

- valoarea este o predicție ;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o comparare ;
- orientarea spre piață .

Abordarea prin piață este cea mai utilizată pentru evaluarea terenului și este metoda preferată ce se utilizează atunci când există suficiente informații despre vânzări comparabile și astfel în opinia evaluatorului, care este o opinie imparțială, rezonabilă bazată pe o analiză a tuturor informațiilor relevante, cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă este valoarea obținută prin metoda comparației directe:

**Valoare teren intravilan nr. cadastral 21399 = 66.460 LEI fără TVA**

**CHIRIA MINIMĂ ÎNCHIRIERE TEREN TOTAL 1929 MP:  
45 euro / luna echivalent a 222 lei / luna**

BIBLIOGRAFIE  
ȘI  
BAZA LEGALĂ FOLOSITĂ

Raportul a fost întocmit conform standardelor de evaluare ANEVAR 2022:

SEV 100 – Cadru general;

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;

SEV 102 – Implementare;

SEV 103 – Raportare;

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;

Cadrul legal mai cuprinde:

- buletine informative ANEVAR;

- cursul de referință al monedei naționale;

- informații și date de pe piața imobiliară a județului Buzau

# **A N E X E**

**ANEXA 1 - Poze proprietate imobiliară evaluată**

**ANEXA 2 - Proprietăți imobiliare comparabile identificate în piață**

**ANEXA 3 - Fișă calcul valoare proprietate imobiliară**

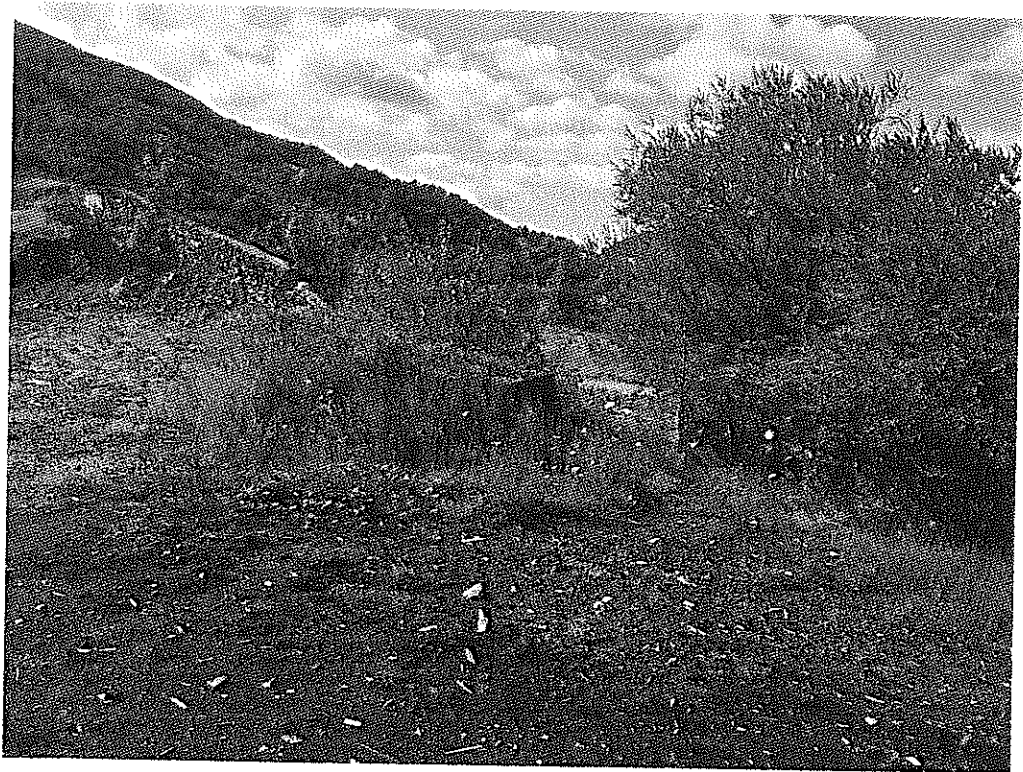
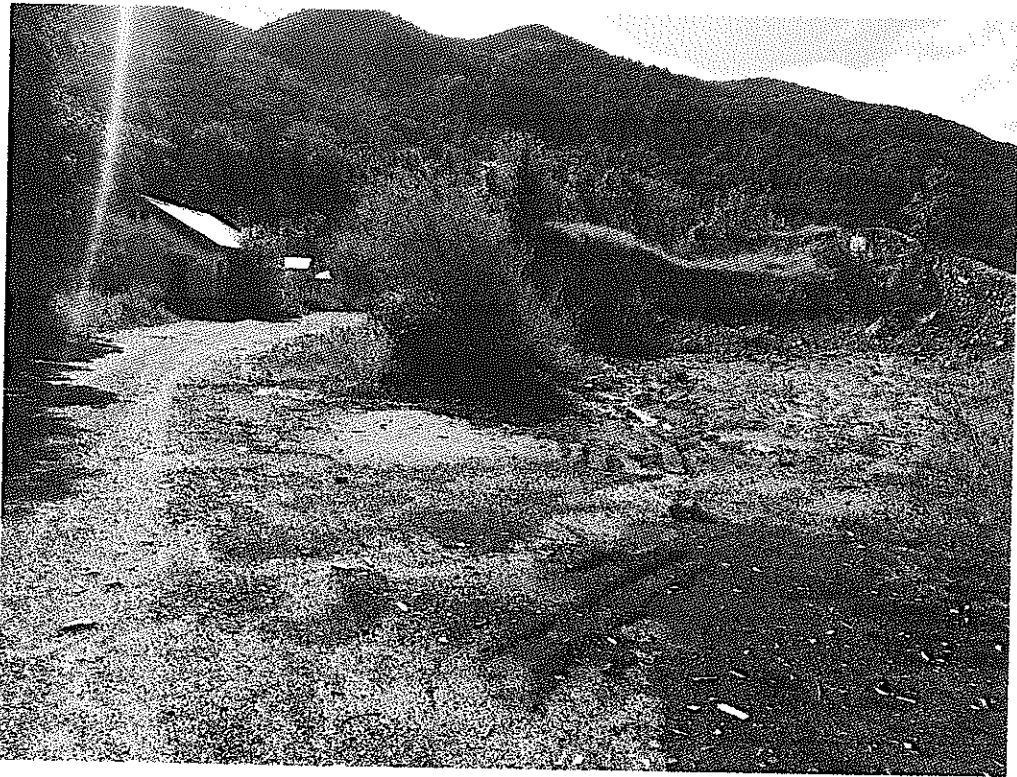
**Copii acte de proprietate**

**POZE PROPRIETATE IMOBILIARĂ EVALUATĂ**



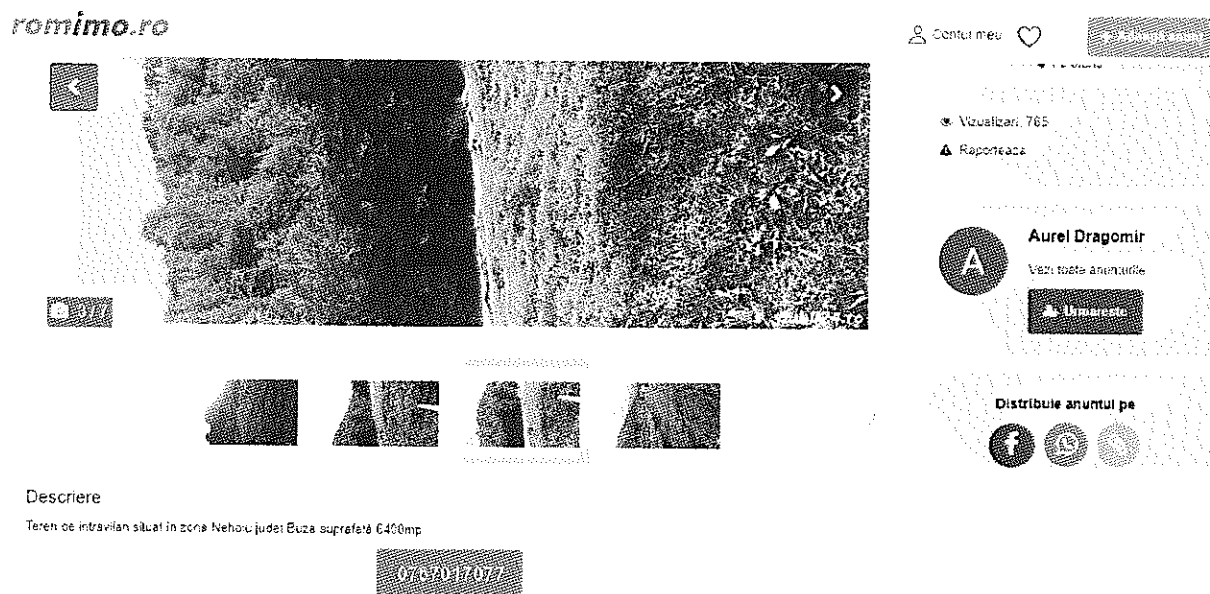
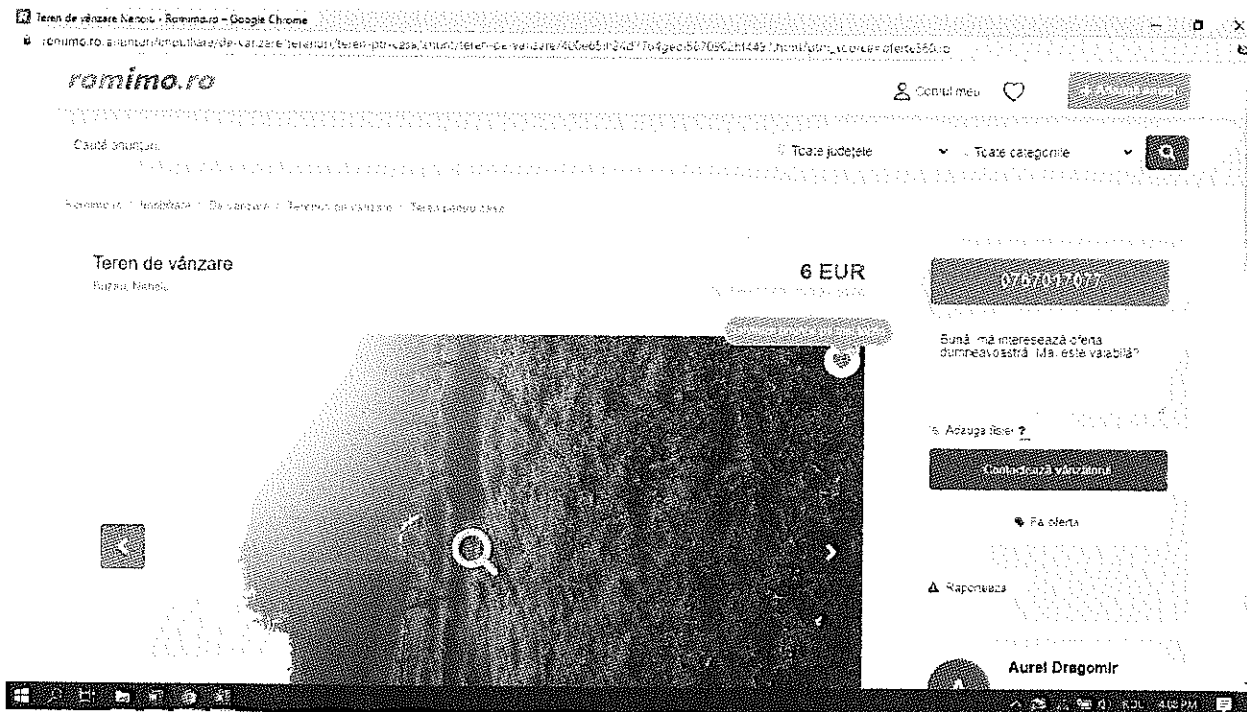






## ANEXA NR. 2 – COMPARABILE TEREN IDENTIFICATE ÎN PIATĂ

### COMPARABILA A



**COMPARABILA B**


**ion valentin**  
Pe OLX din octombrie 2018  
Activ pe OLX din februarie 2023

0761 323 965 **Trimite mesaj**

Mă multe anunțuri ale acestor vânzător >

**LOCALIZARE**

**Nehoiu,**  
Buzău



**BREPTURILE CONSUMATORILOR**

Acest anunț e fost publicat de către un vânzător privat.  
Căutăm lege privind drepturile consumatorilor ca  
Arată mai multe

Proiect Nehoiu 4 11.03

**Teren intravilan Nehoiu**

**17 €** Preț negociabil

CONSTATĂRE  
ACTUALIZARE

**17 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Extravilan / intravilan: intravilan Suprafata Utila: 1500 m<sup>2</sup>

**DESCRIERE**

Teren intravilan pe strada Mircea Eliade, 1500 mp, deschidere 27 mt, excelent pentru orice fel de constructie, terenul fiind pe plan drept, fara inclinatie.  
Drum de acces asfaltat, canalizare si retea de apa curenta, zona linistita, la 800 mt. de centrul orasului.  
Pe teren se afla plantata livada de prun de aproximativ 9 ani, pe rod.  
Carte funciara existenta, utilitatile(apa, canal, curent) sunt la marginea proprietatii, la strada, nu sunt trase pe teren.  
Posibilitate dezmembrare in doua loturi  
Preț 25500 € , negociabil.

ID: 255422405 Vizualizări: 4263 **Reportează**

**CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL**

**ion valentin**  
Pe OLX din octombrie 2018  
Activ pe OLX din februarie 2023

**Trimite mesaj**

**0761 323 965**

**COMPARABILA C**

**romimo.ro**

Contul meu

**Teren Nehoiu**  
Butău, Chirești

**17 500 EUR negociabil**

0785031303

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Adeugați fișier ?

Contactați vânzătorul

Pe oferta

Visualizat: 249

Raportaza

**Alexandru Eana**  
Telefon valabil  
Vezi toate anunțurile

0785031303

**romimo.ro**

Specificatii

Suprafata terenului	2000.0 m <sup>2</sup>	Destinatie	De vacanta
Amenajare strazi	Pietruite	Utilitati generale	Canalizare
Alte caracteristici	Acces auto, Parcelabil		

Descriere

Se vinde teren cu o suprafață utilă de 2000mp  
 Zona liniștită, la 200m de DN10  
 Loc drept, ideal pentru orice tip de construcție, se poate intra și cu TIR-ul.  
 Pret 875 Euro / mp  
 Racordarea la utilități o pot face personal la cererea clientului  
 Pentru detalii în legătură cu dimensiunile acestuia (vezi foto) iar pentru detalii suplimentare, aștept să mă contactați telefonic.

**0785031303**

**EVALUARE TEREN NR. CADASTRAL 21399  
VALOARE ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARAȚIILOR**

Elemente de comparatie		SUBIECT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
			A	B	C
Suprafață(mp)		1929	6400	1500	2000
<b>Preț de ofertă/vânzare (euro)/ mp</b>			<b>6.00</b>	<b>17.00</b>	<b>8.50</b>
<i>Tip comparabila</i>			<i>oferta</i>	<i>oferta</i>	<i>oferta</i>
corecție ( % )			-5%	-10%	-10%
valoare corecție ( euro )			-0.3	-1.7	-0.85
<b>preț corectat</b>			<b>5.70</b>	<b>15.30</b>	<b>7.65</b>
<b>Dreptul de proprietate transmis</b>		<b>deplin</b>	<b>deplin</b>	<b>deplin</b>	<b>deplin</b>
corecție ( % )			0%	0%	0%
valoare corecție ( euro )			0	0	0
<b>preț corectat</b>			<b>5.70</b>	<b>15.30</b>	<b>7.65</b>
<b>Restricții legale</b>		<b>permit construire D+P+E</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
corecție ( % )			0%	0%	0%
valoare corecție ( euro )			0	0	0
<b>preț corectat</b>			<b>5.70</b>	<b>15.30</b>	<b>7.65</b>
<b>Condiții de finanțare</b>		<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>
corecție ( % )			0%	0%	0%
valoare corecție ( euro )			0	0	0
<b>preț corectat</b>			<b>5.70</b>	<b>15.30</b>	<b>7.65</b>
<b>Condiții de vânzare</b>		<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>	<b>normale</b>
<b>(motivația părților)</b>					
corecție ( % )			0%	0%	0%
valoare corecție ( euro )			0	0	0
<b>preț corectat</b>			<b>5.70</b>	<b>15.30</b>	<b>7.65</b>
<b>Condiții de piața</b>		<b>prezent</b>	<b>prezent</b>	<b>prezent</b>	<b>prezent</b>
<b>( dată ofertă/ tranzacție )</b>					
corecție ( % )			0%	0%	0%
valoare corecție ( euro )			0	0	0
<b>preț corectat</b>			<b>5.70</b>	<b>15.30</b>	<b>7.65</b>
<b>Localizare</b>		<b>Lunca Priporului</b>	<b>Nehoiu</b>	<b>Nehoiu</b>	<b>Chirlesti</b>
corecție ( % )			0%	-30%	-10%
valoare corecție ( euro )			0	-4.59	-0.765
<b>Preț corectat euro</b>			<b>5.70</b>	<b>10.71</b>	<b>6.89</b>
<b>Caracteristici fizice</b>					
<b>Suprafață(mp)</b>		<b>1929</b>	<b>6400</b>	<b>1500</b>	<b>2000</b>
corecție ( % )			24%	-3%	0%
valoare corecție ( euro )			1.368	-0.3213	0
<b>Deschidere(ml)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
corecție ( % )			0%	0%	0%
valoare corecție ( euro )			0	0	0
<b>Topografie</b>		<b>plan</b>	<b>plan</b>	<b>plan</b>	<b>plan</b>
corecție ( % )			0%	0%	0%
valoare corecție ( euro )			0	0	0
<b>Utilități in zona (curent/apa/canal)</b>		<b>da/da/nu</b>	<b>da/da/nu</b>	<b>da/da/nu</b>	<b>da/da/nu</b>
corecție ( % )			0%	0%	0%
valoare corecție ( euro )			0	0	0



Elemente de comparatie		SUBIECT	PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
			A	B	C
Zonare		<i>intravilan</i>	<i>intravilan</i>	<i>intravilan</i>	<i>intravilan</i>
	corecție ( % )		0%	0%	0%
	valoare corecție ( euro )		0.00	0.00	0.00
Cea mai buna utilizare		<i>constructii</i>	<i>constructii</i>	<i>constructii</i>	<i>constructii</i>
	corecție ( % )		0%	0%	0%
	valoare corecție ( euro )		0.00	0.00	0.00
	preț corectat		1.37	-0.32	0.00
<b>Preț corectat euro</b>			<b>7.1</b>	<b>10.4</b>	<b>6.9</b>
Corecție totală netă ( euro )			1.37	-4.91	-0.77
Corecție totală netă ( % )			24%	-32%	-10%
Corecție totală brută ( euro )			1.37	4.91	0.77
Corecție totală brută ( % )			24%	32%	10%
<i>Pentru comparabila C s-a efectuat cea mai mică corecție brută totală</i>					
<b>7 euro/mp</b>					

Curs leu / euro	4.9219	lei / euro
-----------------	--------	------------

Valoarea de piață teren este  $1929 \text{ mp} * 7 \text{ euro/mp} * 4,9219 =$  66,460.42 lei  
13,503.00 euro

Valoarea de piață teren nr.cad. 21399 =	66,460 lei
	13,503 euro



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUZAU  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzau

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 21399 Nehoiu

Nr. cerere 25126  
Ziua 25  
Luna 02  
Anul 2020



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Lunca Priporului, Jud. Buzau

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	21399	Din acte: 1.934 Mesurata: 1.929	

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>78188 / 27/06/2019</b> Hotarare judecatoreasca nr. 2173/277/2016, din 28/09/2018 emis de JUDECATORIA PATARLAGELE; Hotarare judecatoreasca nr. 2173/277/2016 / 25, din 16/01/2019 emis de CURTEA DE APEL PLOIESTI; Hotarare judecatoreasca nr. 117/2018, din 12/10/2018 emis de JUDECATORIA PATARLAGELE;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE restituire, dobandit prin Hotarare judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) ORASUL NEHOIU, CIF:4055807	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Intabulare 27/06/2019



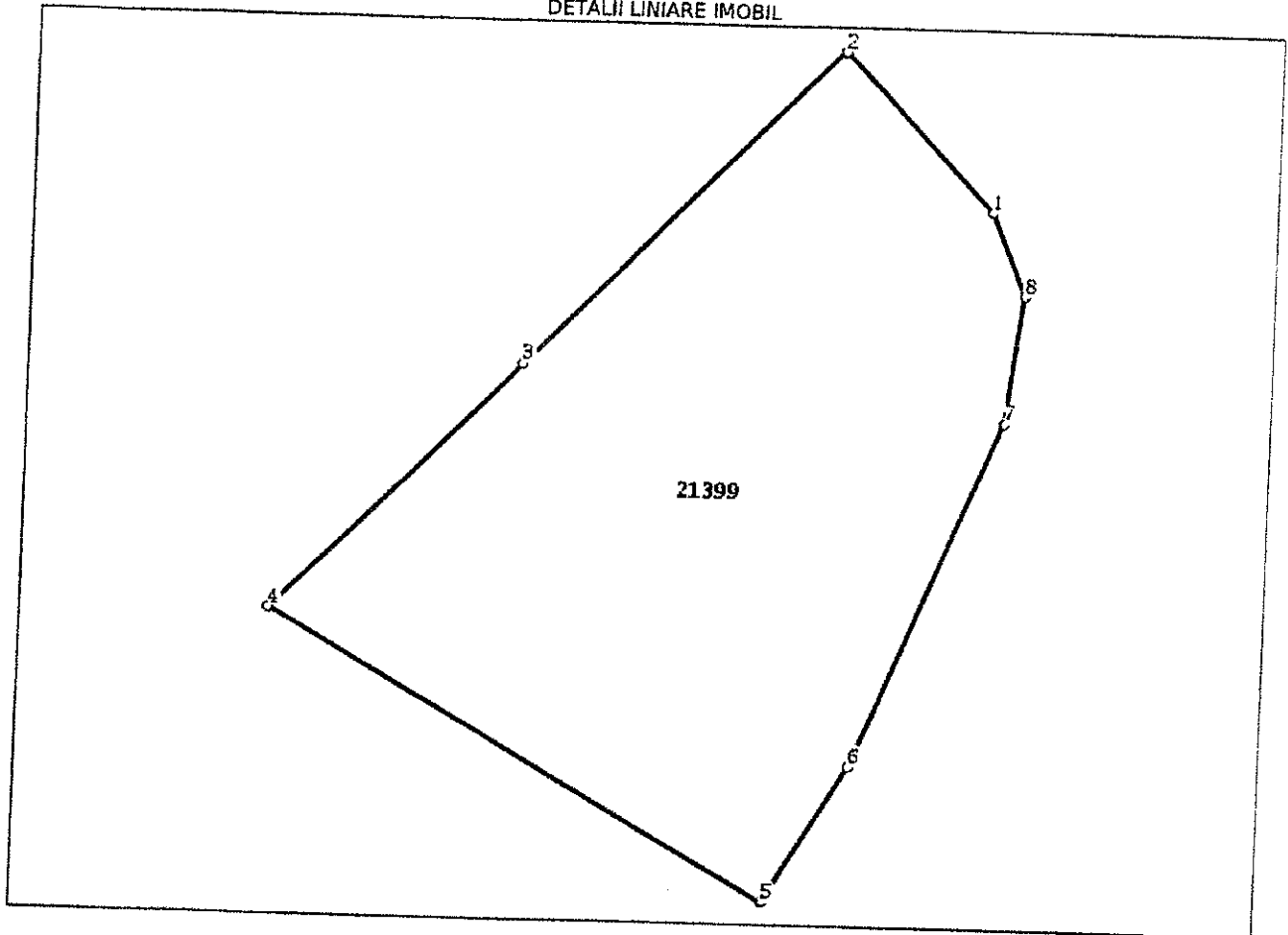
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
21399	Din acte: 1.934 Masurata: 1.929	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	1.929	-	-	-	

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.825
2	3	34.14
3	4	26.912
4	5	44.441
5	6	12.24
6	7	28.999

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	9.905
8	1	6.804

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

**Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:**

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	132952	02-10-2019	07-10-2019	Furnizare date de cadastru, geodezie si cartografie

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

25/02/2020, 09:41