



Catre,

**UAT Rafov Judet Prahova**

In conformitate cu solicitarea dvs nr. DA 31712404 din 25.10.2022 din cadrul platformei online SEAP, cu privire la servicii de evaluare proprietati imobiliare si cu datele inregistrate si baza proprie a Evaluatorului, prezentul Raport de Evaluare se adreseaza exclusiv comunei Rafov in calitate de client si in calitate de destinatar; evaluarea s-a realizat in scopul informarii clientului cu privire la valoarea de piata si a valorii concesiunii; evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in fata niciunui tert, niciodata si in nici o alta circumstanta in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Prezenta evaluare se refera la proprietate imobiliara situata in Comuna Rafov, Sat Palanca, T 103, P 602, 602/1, 602/2 Judetul Prahova alcautuita din:

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobantire
	supr mp	NC	ECF			
Teren	500.000 mp			In exclusivitate	In proprietate	HCL nr 10/28.02.2013
Total suprafata mp	500.000 mp					

Proprietatea este evaluata in conditiile termenilor de referinta redactati in forma lor finala, in cadrul Capitolului 1, valabilitatea evaluarii fiind afectata exclusiv de limitarile generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale mentionate; proprietatea imobiliara evaluata este una de tip teren intravilan aflat in domeniul privat al UAT Rafov; ea este „fara restrictii deosebite impuse de forma, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupantilor acestora” putandu-se proceda la estimarea unei „valori de piata”, utilizabila pentru scopul exprimat.

In baza datelor, analizelor, judecatilor si calculelor prezентate in raportul de evaluare, evaluatorul considera ca indicatia asupra valorii de piata a terenului extravilan pasune cu suprafata de 500.000 mp, la data de 24.10.2022, este cea rezultata din:



## ABORDAREA PRIN PIATA :

Valoare de piata teren S = 500.000 mp

	Euro	Lei
Valoare unitara	1.72	8
Valoare totala	860.000	4.226.000

Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4.9139 Ron/Euro

*Valorile nu includ TVA*

In ipoteza concesionarii terenului ce face obiectul acestei lucrari de evaluare, si conform termenilor contractuali, am calculat valoarea redeventei in doua variante, decizia cu privire la perioada recuperarii valorii de piata a terenului concesional fiind a UAT Rafov.

Varianta 1 cu recuperarea valorii de piata in 49 de ani

Astfel a rezultat valoarea ( rotund ) a concesiunii:

- Varianta 1..... = 350 euro/an/hectar

*Calculele se regasesc in tabelul de mai jos:*

REDEVENTA ANUALA PE HECTAR			
IN IPOTEZA RECUPERARII VALORII DE PIATA IN 49 DE ANI			
suprafata - Ha	Valoare de piata - euro	Nr ani de recuperare	Redeventa anuala pe hectar
50	€ 860.000	49	€ 351
REDEVENTA ANUALA ESTE DE -EURO/HECTAR -			€ 350

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Au fost rotunjite la suta de EURO/LEI intreaga (raportul intre valoarea in lei si cea in euro poate diferi putin de cursul valutar)
- Nu sunt afectate de TVA
- Includ valoarea drepturilor asupra terenului



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

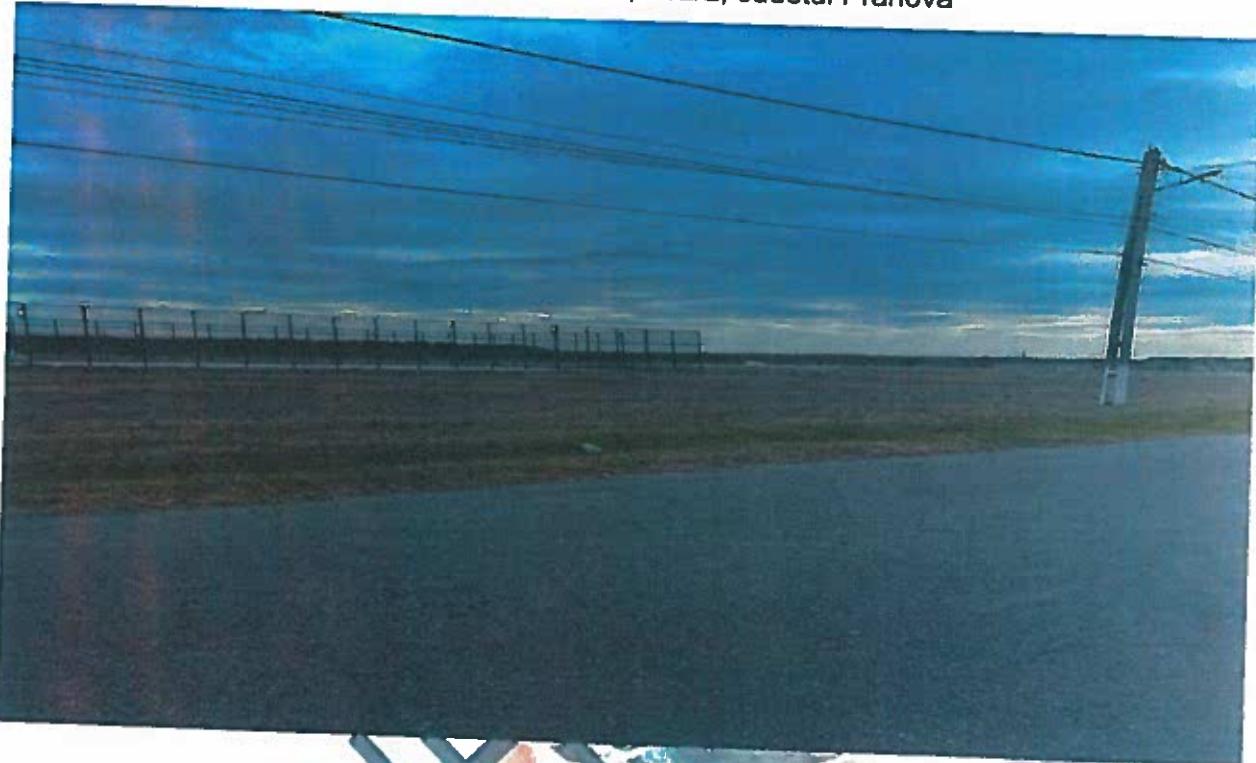
- Au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si sunt valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate
- Nu reprezinta valoare de asigurare
- Cursul valutar utilizata este de 4,9139 valabil la data evaluarii 24.10.2022.





## RAPORT DE EVALUARE

Teren pasune in suprafata totala de 500.000 mp situat in Comuna Rafov, Sat Palanca, T  
103, P 602, 602/1, 602/2, Judetul Prahova



Scopul evaluarii:

CONCESSIONARE

Proprietar:

PRIMARIA RAFOV

Client:

PRIMARIA RAFOV

Destinatar:

PRIMARIA RAFOV

Utilizator:

PRIMARIA RAFOV

OCTOMBRIE 2022



## CUPRINS

### CAPITOLUL I: TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- 1.1.Identificarea evaluatorului si competenta acestuia
- 1.2.Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati
- 1.3.Scopul evaluarii
- 1.4.Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
- 1.5.Tipul valorii
- 1.6.Data evaluarii
- 1.7.Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
- 1.8.Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea
- 1.9.Ipoteze si ipoteze speciale
- 1.10.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
- 1.11.Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
- 1.12.Descrierea raportului

### CAPITOLUL II : PREZENTAREA DATELOR

- 2.1.Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
- 2.2.Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
- 2.3.Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
- 2.4.Informatii despre amplasament
- 2.5.Descrierea constructiilor si a mijlocelor de transport
- 2.6.Date privind impozitele si taxete
- 2.7.Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente
- 2.8.Analiza celei mai bune utilizari

### CAPITOLUL III : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- 3.1.Definirea pietei specific
- 3.2.Analiza ofertei competitive
- 3.3.Analiza cererii
- 3.4.Echilibrul pietei
- 3.5.Concluzii si tendinte privind piata proprietatii

### CAPITOLUL IV: EVALUAREA

- 4.1.Abordarea prin piata
- 4.2.Abordarea prin venit

### CAPITOLUL V: ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUIZA ASUPRA VALORII

Bibliografie  
Anexe



## CAPITOLUL 1 : TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

In cele ce urmeaza sunt prezentati respectivii termeni de referinta, asa cum au fost ei stabiliți prin contractul sau comanda in baza carora s-a realizat evaluarea, pe parcursul procesului de evaluare nu a aparut nici o circumstanta care sa impuna modificarea acestora.

### 1.1. Identificarea evaluatorului si competenta acestuia

Evaluarea expusa in prezentul raport a fost efectuata de catre Constanta Ene si nu s-a primit asistenta semnificativa din partea niciunei alte persoane, in afara celor identificate mai jos:

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| • Evaluator              | : ENE CONSTANTA                                     |
| • Sediul Social          | : Mun. Ploiești, str. Bădescu, nr. 18, jud. Prahova |
| • Reprezentant / functia | : Ec. Ene Constanta                                 |
| • Nr. legitimatie        | : 12447, valabila pe anul 2021                      |
| • Telefon                | : 0722 29 34 29                                     |
| • E-mail                 | : constanta_ene@yahoo.com                           |

Evaluitorul a urmat cursul de pregatire pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare, cat si orele de pregatire continua. Evaluitorul detine calificarea si competenta de a efectua prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de partile interesate in Tabloul Asociatiei:  
<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociatiei>

#### Certificarea evaluatorului

Subsemnatul certifică în cunoștința de cauza și cu buna credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevarate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevarate și corecte, precum și pe concluziile inspectiei asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de 20.10.2022.



2. Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impariale si nepartinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
4. Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza cilestului in functie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu **Standardele de evaluare a bunurilor / ANEVAR 2022**.
6. Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

Responsabil lucrare,

Membru titular ANEVAR,

Ec. Constanta ENE,

Evaluatoare autorizat EPI

ENE CONSTANTA

Legitimata Nr. 12447

Valida 2023

Sigilat de ANEVAR



## 1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

In conformitate cu contractul/comanda si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatoarei, prezentul raport de Evaluarea se adreseaza exclusiv proprietarului Primaria Rafov din Judetul Prahova, in calitate de Client si in calitate de Destinatar / Utilizator si contine informatii adecvate doar necesitatilor ei.

Evaluatoarea nu v-a transmite copii ale prezentului Raport sau parti ale acestuia, niciunei terte parti, daca aceasta nu a fost desmnata in scris ca posibil utilizator si nici nu poate fi facut responsabil pentru eventuale prejudicii produse partilor in drept in cazul in care un tert ar detine si utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatoarei este doar fata de utilizatorii desemnati si nu poate fi extinsa fata de niciun tert.

Evaluarea s-a realizat in scopul determinarii valorii de piata in vederea concesionarii.

## 1.3. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

In conformitate cu contractul/comanda si datele inregistrate in baza de date proprie a Evaluatoarei, prezenta evaluare se refera la proprietate imobiliara situata in Comuna Rafov, Sat Palanca, T 103, P 602, 602/1, 602/2, Judetul Prahova alcautuita din :

Componenta	Caracteristici			Mod detinere	Dreptul legal	Mod dobandire
	supr mp	NC	ECF			
Teren	500.000 mp			In exclusivitate	In proprietate	HCL nr 10 din 28.02.2013
Total suprafata mp	500.000 mp					

In scopul prezentei evaluri dreptul asupra proprietatii evaluate este considerat deplin, influenta altor drepturi fiind identificata prin ipoteze speciale.

Descrierea detaliata (inclusiv cea juridica) a componentelor proprietatii evaluate se gaseste in capitolele de prezentare a datelor.



## 1.4. Tipul valorii si data evaluarii

Luand in considerare scopul prezentei evaluari, identificat mai sus, evaluarea ar consta in estimarea celui mai probabil pret care s-ar obtine intr-un schimb ipotetic pe o piata libera si concurrentiala; prin urmare tipul de valoare adevarat este " **Valoarea de piata** " definita astfel de SEV 100-Cadrul general.

**Valoarea de piata** reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adevarat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. (Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2022)

**Valoarea de piata** a unui activ va reflecta ~~pea~~ mai buna utilizare a acestuia. Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul si care este posibila, permisa legal si ~~fizic~~-financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar inteniona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Data evaluarii este 24.10.2022, coheruzia asupra valoii, recomandata ca opinie finala in acest raport, a fost determinata in contextul conditiilor pietei imobiliare specifice din perioada premergatoare acestei date. Cursul valutar la aceasta data este de 4.9139 LEI pentru 1 EURO. Data raportului este 24.10.2022.

Aceasta valoare, de regula, datorita volatilitatii conditiilor de piata, are valabilitate limitata la data evaluarii si nu ~~va~~ poate fi atinsa in cazul unei eventuale incapacitati de plata viitoare, cand stat conditiile pietei cat si situatiile de vanzare ar putea diferi fata de acest moment. Deasemenea raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale; daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.



Concluzia asupra valorii, recomandata ca opinie finala in acest raport, se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate, va invalida valoarea estimate, daca o astfel de distribuire nu a fost prevazuta explicit in raport.

Conform nivelului de incredere al Evaluatoarei, in precizia rezultatelor, expresia numerica a indicatiei finale asupra valorii de piata a fost rotunjita la suta de EURO intreaga. Suplimentar s-a facut si conversia valorii in LEI, la cursul valabil la data evaluarii prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit deasemeni la suta de LEI intreaga. Valabilitatea formularii valorii in cele doua monede, precum si echilibrul intre acestea, sunt valabile la momentul exprimarii opiniei, evolutia ulterioara a valorii putand fi diferita in cele doua monede.

## 1.5. Documentarea necesara pentru efectuarea lucrarilor

Specificatie	Actiuni indeplinite	Limitari
Primita si asumarea terrei	au fost primite certificate de urbanism	-
Inspectia proprietatii	am avut acces la proprietati inspectia fiind facilitata de catre un reprezentant al primariei	-
Colectarea datelor despre localitate, zona, vecinatate	am avut acces la toate datele relevante	-
Analize judecata si calcule	am avut acces la toate datele relevante	-

Datele necesare pentru evaluarea proprietati imobiliare sunt date despre aria de piata, date despre proprietatea subiect si date despre proprietatile comparabile.

Datele despre aria de piata au fost colectate la nivel de vecinatate, aceasta fiind apreciata ca adevarata de catre evaluator.

Datele despre proprietatea imobiliara subiect includ, fara a se limita la acestea: informatii despre constructii, terenuri, caracteristici fizice, date despre venituri si cheltuieli, istoricul



proprietatii imobiliare subiect si al utilizarii acesteia si alte informatii considerate a fi relevante de catre participantii la piata.

Datele despre proprietatile imobiliare comparabile includ, fara a se limita la acestea: informatii despre proprietati imobiliare comparabile vandute sau inchiriate ori oferite spre vanzare sau inchiriere, informatii despre costuri de construire, tipuri de constructii, materiale de constructii, deprecieri, venituri, cheltuieli, informatii privind ratele de capitalizare si de actualizare, grade de neocupare pe piata specifica.

Aceste date reprezinta o baza si pentru analiza celei mai bune utilizari, precum si pentru explicarea rezultatelor evaluarii si formularea concluziei asupra valorii.

#### **1.6. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea**

**A. Informatii primite de la client.** Responsabilitatea pentru aceste informatii revine integral Clientului.

##### Informatii care:

- Elemente si date de identificare a proprietatii evaluate – adresa delimitare fizica pe teren
- Datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietatii evaluate – relevete vizate spre neschimbare, extras de carte fundiara, certificate de urbanism pentru informare, plan de amplasament si delimitare imobil; suprafetele au fost preluate din respectivele documente
- Istoricul proprietatii
- Scopul evaluarii

##### Informatii pe care se bazeaza concluzia asupra valorii:

- Elemente de venituri si cheltuieli aferente imobilului evaluat
- Gradul de utilizare si modul de exploatare a constructiilor
- Date referitoare la costuri de investitie ( realizate sau necesare )

Aceste informatii au fost asumate de Evaluator in urma compararii cu cele rezultate din cercetarea pietei, pentru diferențele majore constatate, au fost aplicate ajustari.

#### **B. Informatii colectate de Evaluator**

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluate



- informatii despre vecinatatea proprietati evaluate,despre zona si localitate
- date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului actualizate cu informatii de la participanti pe piata specifica si din mass media de specialitate
- date specifice din manuale si cataloge de costuri
- date despre quantum-uri/marje de venituri,cheltuieli, din baza de date,publicatii si internet
- date despre preturi,chiiri, neocupare si rate de capitalizare,publicate de principalii analisti de piata recunoscuti, alte analize si opinii publicate

Evaluatoare a utilizat in estimarea valoarii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor documente si informatii de care Evaluatoare nu avea cunostinta. Evaluatoare a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte dar nu se asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

### **1.7. Ipoteze si ipoteze speciale**

- **Ipoteze** La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezентate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanța cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.
- Evaluatoare a examinat planuri anexate actelor de proprietate in baza carora este detinut in proprietate imobilul si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul; locatia indicata si limitele proprietati indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatoare nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii, asa cum au fost ele indicate de proprietar si descripte in raport, corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descriisa in raport, in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate, dar poate valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.



- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii de vor modifica, concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietari si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de evaluator, privitoare la descrierea legala a proprietatii, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti, evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii;
- Planul de incadrare in zona si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii;
- Evaluatorul nu are nicio informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictionare care ar limita dezvoltarea acesteia; in urma inspectiei pe teren, nu au fost descoperite indicatii care sa arate o astfel de restrictie; evaluatorul nu a facut nicio investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu are abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu;
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si ldata in considerare in prezentul raport;
- Nu s-a realizat o analiza structurala a cladirii, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar. Evaluatorul nu-si poate exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirii;



- Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiei sau instalatiilor altfel decat cele care sunt, prin executie, aparente;
- Evaluatorul nu a realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului sau structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, fara sa exclude posibilitatea existentei altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta;
- Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoastinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietari/utilizatori, fiind limitata exclusiv la acestea;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata;
- Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza sa fie platita integral in ipoteza unei tranzactii fara a lua in calcul conditii de plata deosebite (rate, leasing);
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport.



- Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general cand are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare specifice si scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.
- **Ipoteze speciale**
- Estimarea valorii de piata a subiectului evaluarii in utilizarea si exploatarea lui asa cum sunt indicate de catre solicitant, se bazeaza pe **ipoteza speciala, ca aceasta utilizare este fizic posibila, permisa legal si fezabila financiar si daca o eventuala solutie de dezmembrare sau o alta restrictie legala impiedica buna exploatare a proprietatii, independent, atunci valoarea de piata opinata in prezentul raport de evaluare va trebui reanalizata.**

## 1.8. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Intrarea in posesia unei copii a acestui report nu implica dreptul de publicare a acestuia; Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris prealabil al evaluatorului. Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientilor/ destinatarilor. Nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nicio circumstanta.

## 1.9. Declaraarea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Toate demersurile evaluatorului de la primirea si stabilirea termenilor de referinta pana la redactarea raportului de evaluare, au fost in spiritul si cu respectarea prevederilor din "Standardele de Evaluare A Bunurilor 2022", astfel:

- Definitiile si conceptele pe care se bazeaza acest raport sunt cele din SEV 100 – IVS Cadrul general ( IVS-Cadrul general)



- Misiune de evaluare a fost definita in conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) si condusa in acord cu prevederile SEV 102 – Implementarea - (IVS 102)
- Prezentul raport de evaluare este intocmit cu respectarea cerintelor SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliara, procesul de evaluare a tinut cont si de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230) si GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Conform prevederilor contractuale si a instructiunilor evaluarii nu a fost necesare abaterea de la niciunul din standardele respective.

## **1.10. Descrierea raportului**

In scopul confermarii cu cerinta din SEV 103, de a prezenta abordarea in evaluare si rationamentul aplicat, gradul de detaliere al prezentului raport este unul ridicat. Se vor furniza suficiente informari pentru a permite utilizatorilor sa inteleaga natura evaluarii si factorii principali care influenteaza valorile. Se vor evita informatiile care nu permit utilizatorilor sa inteleaga natura activului sau care ascund factorii principali care influenteaza valoarea.

## **2.1. Identificarea proprietati imobiliare subiect**

Proprietatea evaluata este situata in Comuna Rafov, Sat Palanca, T 103, P 602, 602/1, 602/2, judetul Prahova. Imobilul are o suprafata de 500.000 mp, este in extravilanul localitatii si are acces din drumurile de exploatare, proprietatea este utilizata de catre UAT ca si islaz/pasune comunala, intentia fiind de a fi concesionata pentru dezvoltarea unui parc fotovoltaic.



## Regimul Juridic

Terenul supus evaluarii este situat in extravilanul comunei Rafov, judetul Prahova si este proprietatea privata a comunei Rafov conform HCL 10/28.02.2013. Conform PUG si RLU ale localitatii terenul este situat in zona partial inundabila.

## Regimul Economic

Categoria de folosinta a terenului este pasune.

Destinatia stabilita din PUG al comunei Rafov este documentatii aprobate este pentru: zone cuprinse in extravilan-TA

### TA - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITATI AGRICOLE

#### Utilizari permise

- constructii de mici dimensiuni cu suprafata construita maxima de 100 mp si regim de inaltime P care servesc activitatilor agricole: adăposturi animale, platforme pentru utilaje agricole, platforme temporare pentru depozitare recolte agricole;
- spatii pentru cazare temporara pe timpul campaniilor agricole;
- imprejurimi;
- lucrari de imbunatatiri funciare;
- perdele de protectie;
- drumuri de exploatare;
- solarii;
- constructii si amenajari de imbunatatiri funciare;
- lucrari si amenajari tehnice (magistrale produse petroliere, magistrale gaze, retele de energie electrica, conducte aducitive apa, captari de apa subterana);

#### Utilizari permise cu conditii

- autorizatia de construire pentru constructii si amenajari se elibereaza dupa obtinerea acordurilor si avizelor de specialitate emise de organismele abilitate in conditiile legii;
- realizarea unor trasee de retele tehnico-edilitare (retele magistrale), cu conditia elaborarii documentatiei tehnice si a obtinerii avizului Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii rurale si acordului de mediu;



- pe pajisti se pot amplasa conform prevederilor OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificarea si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificarile si completarile ulterioare si cu conditia obtinerii avizului Ministerului Agriculturii si Dezvoltarii Rurale:
- constructii care servesc activitatilor agricole, precum si anexe la exploatatiile agricole cu suprafata construita maxima, de 20 mp si regim de inaltime P, cu respectarea prevederilor legale in vigoare (adaposturi pentru animale, anexe gospodaresti ale exploatatiilor agricole pentru mulsul sau tunsul animalelor, pentru masini agricole si utilaje, pentru depozitarea furajelor, precum si adaposturi temporare si umbrare pentru animale);
- retele de comunicatii electronice sau elemente de infrastructura necesare sustinerii acestora;
- infiintarea de noi capacitatii de producere a energiei regenerabile, care sa nu afecteze buna exploatare a pajistilor, declarate de utilitate publica pentru locuri de interes national, judetean sau local in conditiile Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, republicata;
- amplasarea obiectivelor de interes national, judetean sau local, declarate de utilitate publica, in conditiile legislatiei in vigoare, -locuri privind apărarea tarii, ordinea si siguranta nationala, declarate de utilitate publica, in conditiile legislatiei in vigoare;
- lucrari in cadrul unor programe de dezvoltare locala/judeteana/regionala initiate de autoritatile administratiei publice locale, si a respectarii prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare.
- terenurile agricole cuprinse in zona de protectie sanitara cu regim de restrictie vor fi exploataste in conditiile cuprinse in HG nr. 930/2005;
- constructii care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare (100m din ax) situata in intravilan se autorizeaza cu avizul „CFR S.A.” si al Ministerului Transportului;
- pentru toate constructiile si amenajarile propuse in zonele de protectie a siturilor arheologice este necesara obtinerea „certificatului de descarcare de sarcina arheologica” — avizul Directiei de Cultura Prahova (avizul Muzeului Judetean de Istorie si Arheologie Prahova);
- pentru orice tip de lucrare in zona Sitului natura 2000 este necesar punctul de vedere al Agentiei Nationale pentru Protectia Mediului;



### Utilizari interzise

- orice fel de constructii cu exceptia celor specificate la articolul 4;
- nu se admit constructii pe terenurile cu clasa I si II de fertilitate, pe terenuri amenajate cu imbunatatiri funciare si islazuri, pasuni si fanete cu exceptiile prevazute de legea fondului funciar

### **Regimul Tehnic**

Terenul pe care se vor desfasura lucrarile este in suprafata de 500.000 mp.

Terenul pe care se vor desfasura lucrarile, are acces din drumuri de exploatare.

Lucrarile propuse se vor executa cu respectarea prevederilor PUG si RLU ale localitatii, documentatii aprobate, a prevederilor Codului Civil ( aprobat prin Legea nr. 287/ 2009, cu modificarile si completarile ulterioare, normele sanitare si de protectie a mediului).

### **2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate**

Nu este cazul.

### **2.3. Date despre zona, oras, veinatati si imobilizare**

Râfov este o comună în județul Prahova, Muntenia, România, formată din satele Antofiloaia, Buchilași, Buda, Goga, Mălăiești, Moara Domnească, Palanca, Râfov (reședința) și Sicrita. Comuna Râfov este situată în zona de câmpie de la sud de Ploiești, pe malurile Teleajenului, în zona de vîrsare a acestui râu în Prahova. Comuna este traversată de autostrada Bucuresti–Ploiești, cu acces la aceasta. De asemenea, comuna este deservită de mai multe șosele județene. Cea mai importantă, DJ101D, leagă comuna spre nord de Bărcănești (unde se termină în DN1A). DJ101D se intersectează la Mălăiești cu DJ139, care leagă comuna spre sud-vest de Puchenii Mari și spre nord de Berceni (unde se termină tot în DN1A).

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Râfov se ridică la 5.297 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistrașera



5.589 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (95,94%), cu o minoritate de romi (1,23%). Pentru 2,79% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (96,28%). Pentru 2,79% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională. La sfârșitul secolului al XIX-lea, comuna Râfov era formată din satele Râfov, Antofiloaia, Buchilași, Goga, Mălăești, și Moara Domnească, era situată în plasa Câmpul din județul Prahova, având în total 1238 de locuitori. În comună funcționau 3 pive, 5 mori, o școală cu 60 de elevi (dintre care 10 fete), deschisă în 1854, și patru biserici ortodoxe — una în Râfov, fondată în 1724 de Chivu Căplescu; una în Antofiloaia, fondată de ștefanul Paraschiv Căplescu în 1783; una în Goga, fondată în 1776 de pitarul Gr. Brezoianu și yonicul C. Bălăceanu; și una în Mălăești. Satul Sicrita alcătuia o comună de sine stătătoare, în vreme ce satele Buda și Palanca alcătuiau comuna Buda-Palanca. Aceasta din urmă avea 1096 de locuitori, în ea existând o moară, o pivă, o fabrică de spirt și una de făină (toate pe râul Lăutul), precum și o școală fondată în 1889 unde învățau 154 de elevi (din care 66 de fete), și două biserici (cea din Palanca fiind zidită la 1824). În perioada interbelică, comuna Sicrita a fost desființată înainte de 1925, fiind inclusă în comuna Ciupelnița, plasa Drăgănești a acelaiași județ. Comuna Buda-Palanca (1697 de locuitori) era arondată plășii Câmpul, ca și comuna Râfov, care avea 1581 de locuitori. În 1950, ele au fost arondate în județul Ploiești din regiunea Prahova și apoi din regiunea Ploiești. În 1968, județul Prahova a fost reînființat, iar comuna Buda-Palanca a fost desființată și inclusă în comuna Râfov, iar comuna Ciupelnița a fost desființată și împărțită între comunele Râfov și Dumbrava.

Toate datele inscrie în această lucrare în legătură cu regimul Juridic, Tehnic și Economic sunt estrase din CERTIFICATUL DE URBANISM Nr 26/21.10.2022, emis de UAT Rafov spre informare

## 2.4. Informatii despre amplasament

Descrierea terenului aferent proprietății:



Terenul este situat la nivelul carosabilului, nu este racordat la utilitatile tehnico-edilitare ale zonei.

**Terenul nu este traversat de nici un curs de apa, iar panza freatica se afla la o adancime medie. Terenul are forma de neregulata si are un aspect ingrijit.**

Din informatiile culese rezulta ca nu exista probleme deosebite de mediu si nu au fost semnalati factori poluananti ai solului si subsolului care ar putea afecta valoarea estimata.

Inspectia imobilului a fost realizata in data de 20.10.2022, in prezența unui reprezentant al proprietarului, cand au fost efectuate si fotografii anexate prezentului raport de evaluare.

Identificarea imobilului ce face obiectul evaluarii s-a realizat pe baza documentelor si informatiilor furnizate de catre proprietar.

Adresa proprietatii : Comuna Rafov, Sat Palanca, T 103, P 602, 602/1, 602/2 si are urmatoarele caracteristici :

- are acces direct din drumul judetean DJ 101D
- Fara transaminte la utilitati
- Suprafata adevarata utilizarii curente (pasune)
- Forma neregulata
- Raportul laturilor adevarat
- Topografie plana
- Conditiile de fundare normale
- Cu expunere la pericole ( inundatii,conform Certificat de urbanism nr 26/21.10.2022)

## 2.5. Date privind impozitele si taxele

Pentru proprietatea evaluata nu exista avantaje si nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferita fata de alte proprietati similare din aria ei de piata.

Nu au fost prezentate documente doveditoare evaluatorului.



## 2.6. Iсторик, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Nu se cunosc date cu privire la aceste aspecte, din datele puse la dispozitia evaluatorului nu reiese istoricul anterior al proprietatii.

## 2.7. Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate in capitolele de mai sus evidentaaza urmatoarele:

Dreptul de proprietate	Avantaje	Dezavantaje	Infuienta semnificativa asupra valorii de piata
	<p>-deplin,clar si fara echivoc definitiv.</p>	<p>-nu este cazul</p>	
Caracteristicile localitatii	<p><b>Avantaje</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- localitate de interes petrolier</li><li>- densitate mare a populatiei</li><li>- venturile populatiei peste medie</li><li>- somaj redus</li><li>- economie locala puternica</li><li>- dezvoltare industriala si comerciala semnificativa</li></ul>	<p><b>Dezavantaje</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>-nu este cazul</li></ul>	<p>Infuienta semnificativa asupra valorii de piata</p>



Caracteristicile terenului	Caracteristicile zonei si vecinatati	<b>Avantaje</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- zona adevarata utilizatorilor de tipul proprietatii evaluate</li><li>- caracteristici favorabile ale populatiei arondate</li><li>-zona cu "concurrenta" redusa pe utilizari similar cu proprietatea evaluate</li><li>-vecinatate coerenta cu utilizarea existenta</li><li>-aspect favorabil al proprietatilor invecinte</li></ul> <b>Dezavantaje</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- nu e cazul</li></ul> <b>Infuenta semnificativa</b> asupra valorii de piata
	<b>Avantaje</b> <ul style="list-style-type: none"><li>-suprafata adevarata utilizari curente</li><li>-forma favorabila</li><li>-deschidere la drum adevarata</li><li>-raportul laturilor adevarat</li><li>-topografia adevarata</li><li>-conditii de fundatie normale</li><li>-fara expunere la pericolele</li></ul> <b>Dezavantaje</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- nu e cazul</li></ul> <b>Infuenta semnificativa</b> asupra valorii de piata	

Modul in care avantajele,dezavantajele si influentele descrise mai sus isi combina efectele, fac din proprietatea evaluate una competitiva in piata sa si daca ar fi sa alcatuim un "clasament" virtul, ea ar ocupa un loc in zona mijlocie a acestuia.



## 2.8. Analiza celei mai bune utilizari

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca fiind utilizarea probabila rezonabila si legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adevarat, fezabila financiar si care determina cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii:

- Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber
- Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind constructia

In plus fata de a fi probabil rezonabila, CMBU atat a terenului ca fiind liber, cat si a proprietati ca fiind constructia, trebuie sa indeplineasca patru criterii implice. Astfel, CMBU trebuie sa fie:

- Permisă legal
- Fizic posibila
- Fezabila financiar
- Maxim productiva (sa conduca la cea mai mare valoare a terenului considerat liber sau a proprietatii construite)

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este determinata dupa aplicarea celor patru criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele 4 criterii, este cea mai buna utilizare.

### Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului cosiderat liber, am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri libere amplasate in comuna Rafov.



Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber.

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii, avand in vedere certificatul de urbanism pentru informare nr 26/21.10.2022, respectiv calculele efectuate de evaluator avand ca date de intrare chirii si redevenete de piata pentru terenuri cu caracteristici similare celui evaluat, in doua ipoteze si anume:

#### Ipoteza cand terenul ar fi exploatat ca si pasune

Pentru a determina valoarea de piata a terenului in aceasta ipoteza am cules date privind chirii de piata pentru pasuni in zone litorale subiectului cu caracteristici similare acestuia. Astfel am gasit urmatoarea proprietate:

Teren pasune faneata in Boldesti Scaeni zona Seciu cu o suprafata de 37 hectare ce se inchiriază cu 4500 euro pe an. Direct proprietar Dan Popescu (telefon 0745057456). Anexat acestei lucrari este-oferta despre care facem vorbire impreuna cu linkul.

<https://www.oix.ro/d/oferta/inchiriez-vanz-37-hectare-pasune-faneata-seciu-prahova-IDeUMeK.html>

Avand in vedere ca 37 de hectare sunt inchiriate cu 4500 euro pe an rezulta ca un hectar ar aduce un venit din chirie de 121 euro pe an ( $4500 \text{ euro} / 37 \text{ Ha} = 121 \text{ euro/ha/an}$ ).

#### Ipoteza cand terenul ar fi exploatat ca si parc fotovoltaic

Pentru a determina valoarea de piata a terenului in aceasta ipoteza am cules date privind chirii de piata pentru terenuri unde dezvoltatori de parcuri fotovoltaice au interes de investitie. Astfel am gasit urmatoarea oferta de la investitorul SUNWINENERGI.

<https://sunwin.energyx.com/>

Acesta ofera pentru terenuri care sa aiba minim 20-25 de hectare si maxim 5 proprietari, o chirie medie de 1500 euro/ha/an.

Facand o sinteza a rezultatelor rezulta ca:

Venitul anual din chirie pentru un hectar de teren extravilan utilizat ca si pasune este de 121 euro.



Venitul anual ofertat din chirie pentru un hectar de teren extravilan utilizat ca si parc fotovoltaic este de 1500 euro.

**Concluzia este ca cea mai buna utilizare a terenului evaluat este aceea de parc fotovoltaic intrucat indeplineste toate cele patru criterii, respectiv este Permisă legal, Fizic posibila, Fezabila finançiar, Maxim productiva.**

Sintetic situatia se prezinta astfel:

Utilizare analizata	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibila fizic	Fezabila finançiar	Maximum productiva
Industrial	Nu	Nu	Nu	Nu
Comercial	Nu	Nu	Nu	Nu
Rezidential	Nu	Nu	Nu	Nu
Pasune	Nu	Nu	Nu	Nu
Parc fotovoltaic	Da	Da	Da	Da

**Utilizarea Parc fotovoltaic este permisa legal si posibil fizic conform analizei de piata. Avand in vedere acestea consider utilizarea Parc fotovoltaic permisa.**

**Utilizarea Parc fotovoltaic este maxim productiva si fezabila finançiar datorita faptului ca nu ar fi necesare costuri de reconversie substantiale pentru a indeplini acest criteriu.**

Conform datelor prezentate in tabelul de mai sus , se observa ca dezvoltarea unui parc fotovoltaic in conformitate cu restrictiile urbanistice ale zonei indeplineste criteriile posibilitatii fizice, al permisibilitatii legale si respectiv cel al fezabilitatii finançiare si poate satisface criteriul maximei productivitatii.

**Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea de Parc fotovoltaic.**

**Cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita**

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita reprezinta utilizarea pe care trebuie sa o aiba o constructie prin prisma tipului constructiei existente pe teren si a utilizarii ideale a terenului considerat liber identificate in subcapitolul aferent.

Am analizat utilizarile posibile ale acestei proprietati, pentru a identifica cea mai buna utilizare, dupa cum urmeaza:



## Utilizari probabile in mod rezonabil

In cadrul analizei de piata au fost observate terenurile construite si terenurile libere din zona periferica a comunei Rafov.

Concluziile care se retin sunt urmatoarele:

- terenurile similare construite din zona sunt ocupate de **constructii de mici dimensiuni care servesc activitatilor agricole**
- in zona sunt terenuri libere pe care pot fi edificate constructii **constructii de mici dimensiuni care servesc activitatilor agricole**
- in zona s-au identificat oferte de terenuri libere, de dimensiuni comparabile pentru constructii de acest tip.
- tinand seama de aceste considerente, in cazul proprietatii evaluate - teren, utilizarea probabila este pentru edificarea de constructie **constructii de mici dimensiuni care servesc activitatilor agricole**

## Testul de permisibilitate legala

Prima etapa in analiza ~~celei mai bune~~ utilizari a proprietatii imobiliare ca fiind construita a fost reprezentata de testul permisibilitatii legale. Prin acest test se determina daca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile legale existante si modalitatea in care respectarea sau nerespectarea normelor legale afecteaza valoarea proprietatii imobiliare.

Rezultatele acestui test sunt implique, adica utilizarea existente este permisa legal pentru ca respecta toate normele, reglementarile si restrictiile analizate. In aceasta situatie, se poate concluziona ca utilizarea existenta este permisa legal si nicio alta utilizare alternativa nu este permisa legal.

Pentru a verifica daca utilizarile mentionate mai sus sunt permise legal, am analizat situatia din teren precum si certificatul de urbanism si am constatat ca in zona sunt doar constructii agricole de mici dimensiuni, prin urmare pe teren pot fi amplasate **constructii agricole si pot si facute si lucrari de amenajari tehnice**.

Pentru a verifica daca utilizarile mentionate mai sus sunt permise legal, am analizat prevederile din **avizul PUD, certificat de urbanism (copie la anexe)**.



Consider ca dezvoltarile Agricole respectiv amenajari tehnice sunt permise legal si nu se identifica nici un fel de constrangeri in acest sens.

### Testul pentru posibilitatea fizica

La fel ca in aplicarea testului permisibilitatii legale, rezultatele testului privind posibilitatea fizica sunt implice, adica utilizarea existenta este in mod evident posibila fizic. Mai mult, avand in vedere caracteristicile constructiilor subiect, nu este necesar sa se ia in considerare modificarile semnificative din cauza conditiei, utilitatii functionale si intretinerii aferente constructiilor. Se poate concluziona ca utilizarea existenta trebuie continuata deoarece intruneste conditiile testului posibilitatii fizice.

Faptul ca exista PUG aprobat si in conformitate cu Certificatul de urbanism anexat lucrarii, forma, dimensiunile si topografia terenului, permit amenajarile mentionate mai sus conform cu standardul zonei ( si cu reglementarile indicate PUD).  
Drept urmare, apreciez ca dezvoltarile Agricole respectiv amenajari tehnice sunt fizic posibile, legal permise si nu se identifica alte constrangeri in acest sens.

### Testul fezabilitatii financiare

Testul fezabilitatii financiare a proprietatii imobiliare ca fiind constructia, a fost aplicat avand la baza informatiile obtinute furnizate de studiul de vandabilitate, referitoare la cererea pietei pentru proprietatea imobiliara in cauza, in starea curenta a acesteia.

Avand in vedere si rezultatele obtinute in aplicarea abordarilor in evaluare considerate adecvate pentru proprietatea subiect care indica faptul ca valoarea proprietatii imobiliare considerata ca fiind constructia depaseste valoarea terenului considerat ca fiind liber, putem concluziona fara rezerve ca este fezabila financiar dezvoltarea unui parc fotovoltaic putand fi considerata maxim productiva in conditiile actuale de reglementare urbanistica.

Ca urmare, activitatea pietei indica faptul ca dezvoltarea unui parc fotovoltaic este fezabila financiar. O astfel de utilizare poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung.



### Testul valorii maxime

Dupa analizarea permisibilitatii legale, a posibilitatii fizice si a fezabilitatii financiare, am analizat proprietatea din perspectiva maximei productivitati.

Deoarece exista mai multe utilizari permise legal, fizic posibile, fezabile financiar, **evaluatorul estimeaza ca utilizarea pentru dezvoltarea unui parc fotovoltaic este cea care conduce la o valoare maxima a proprietatii imobiliare si aceasta este cea mai buna utilizare.**

Proprietatea fiind maxim productiva (conduce la cea mai mare valoare a terenului considerat liber si proprietatii considerata constructa).

Concluzia ca utilizarea existenta este maxim productiva este sustinuta de natura zonei extravilan pasune existand cerere pentru acest tip de proprietati din partea unor participanti pe piata.

**Schematic situatia se prezinta astfel:**

Utilizare analizata	Criterii CMBU				Maximum productiva
	Permisa legal	Posibilitate fizic	Fezabilita finantier		
Industrial	Nu,in zona nu sunt proprietati industriale	nu,fara utilitatile in zona,	Nu Potential scazut datorita amplasari		Nu
Comercial	Nu,in zona nu sunt proprietati comerciale	nu,fara utilitatii	Nu Potential scazut datorita amplasari		nu
Rezidential	Nu,in zona analizata nu sunt proprietati rezidentiale	nu,fara utilitatile in zona,	nu , fara potential rezidential,in zona nu exista cerere, ptr proprietati rezidentiale		Nu
Pasune	da	da		nu	nu
Parc fotovoltaic	da	da		da	da



## Concluziile analizei celei mai bune utilizari sunt urmatoarele :

- Proprietatea evaluata face parte dintr o zona **extravilana cu utilizare pasune**.
- Astfel putem afirma ca amplasamentul analizat se afla in **cea mai buna CMBU** a sa, respectiv proprietate extravilana cu potential pentru dezvoltare parc fotovoltaic.
- utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung,
- cumparatorul/chiriasul,etc cel mai probabil poate fi si utilizatorul final,
- Cea mai buna utilizare a proprietati ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata de o proprietate prin prismă constructiilor existente si a celor ideale descrise in concluzia analizei asupra celei mai bune utilizari a terenului ca fiind liber.
- Avand in vedere concluzia documentata si sustinuta in capitolul anterior cea mai buna utilizare a proprietatii considerata ca fiind construita este continuarea utilizarii existente.
- In acest caz, s-a pus un accent mai mare asupra analizei cheltuielilor sau ratele de rentabilitate pentru utilizare alternative, atentia fiind orientata catre teste care sprijina concluzia asupra celei mai bune utilizari.
- Avand in vedere cele de mai sus, consideram ca terenul este deja construit conform **celei mai bune utilizari a acestuia**.
- Ca urmare, cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind liber este cea actuala, de teren cu destinatie **pasune** iar cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita este cea pentru **dezvoltare parc fotovoltaic**. Aceasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume: este fizic posibila, permisa legal,fezabila financiar si maxim productiva.



## CAPITOLUL 3 : ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

### 3.1. Piata imobiliara

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor.

Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori foarte mari care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salarial, numarul de locuri de munca prestat si influentata de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.

In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu numerar, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata, spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deosebit de influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferte sau exces de cerere si nu echilibru, cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frequent.

Din cauza tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.



In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pieteи si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice piete, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

**Piața terenurilor din România rămâne atractivă pentru investitori în 2022, în ciuda situației generate de criza sanitată și cea geopolitică, arată rezultatele unui nou sondaj realizat de Colliers International.**

În jur de trei sferturi dintre investitorii activi interviewati spun că au finalizat sau se așteaptă să închidă până la sfârșitul anului o tranzacție. Interesul investitorilor rămâne semnificativ în ciuda incertitudinilor legate de redresarea economică, în contextul evoluției pandemiei de coronavirus. Aproape 60% dintre cei care au participat la sondaj au declarat că au luat decizia de a merge mai departe cu toate tranzacțiile pe care le aveau deja în curs în 2020 sau măcar cu o parte dintre acestea. Totodată, 19% dintre respondenți susțin chiar că au căutat diverse oportunități pentru a iniția noi tranzacții în cursul ultimelor luni.

La nivelul pieței, 73% dintre investitorii interviewati au finalizat în 2020 tranzacții cu terenuri sau se așteaptă să le încheie până la finalul anului.

„Activitatea de tranzacționare de terenuri pare să se adapteze la o nouă normalitate. Trebuie menționat că ambele sondaje pe care le-am desfășurat anul acesta arată un număr semnificativ de respondenți care au finalizat deja tranzacții în 2020 până la momentul efectuării sondajului sau așteaptă să încheie tranzacții până la sfârșitul anului – 71% în sondajul din primăvară, respectiv 73% în cel din toamnă”, a declarat Sinziana Oprea, Director Land Agency Colliers International. „Mai mult, percepția avută asupra viitorului este una pozitivă. 85% dintre cei chestionați recent au răspuns că se așteaptă



să încheie o tranzacție cu terenuri în 2021", a mai adăugat aceasta. La sondajul realizat de Colliers International au participat peste 90 de profesioniști activi pe piața terenurilor.

### **3.2. Definirea piete specifică, definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)**

În cadrul proprietății evaluate, pentru identificarea piete sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori începând cu tipul proprietății.

În aceasta prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa producă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice juridice sau de localizare, acestea urmând să fie baza pentru selectarea proprietăților comparabile. Proprietatea imobiliară evaluată este teren extravilan ce are categoria de folosință pasune pentru dezvoltare parc fotovoltaic, amplasat în satul Goga al comunei Rafov, utilizat ca islaz communal în prezent.

Utilizarea pentru care se pretează proprietatea este aceea de dezvoltare parc fotovoltaic. Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru parcuri fotovoltaice, potențialii cumpăratori fiind în căutare de astfel de terenuri.

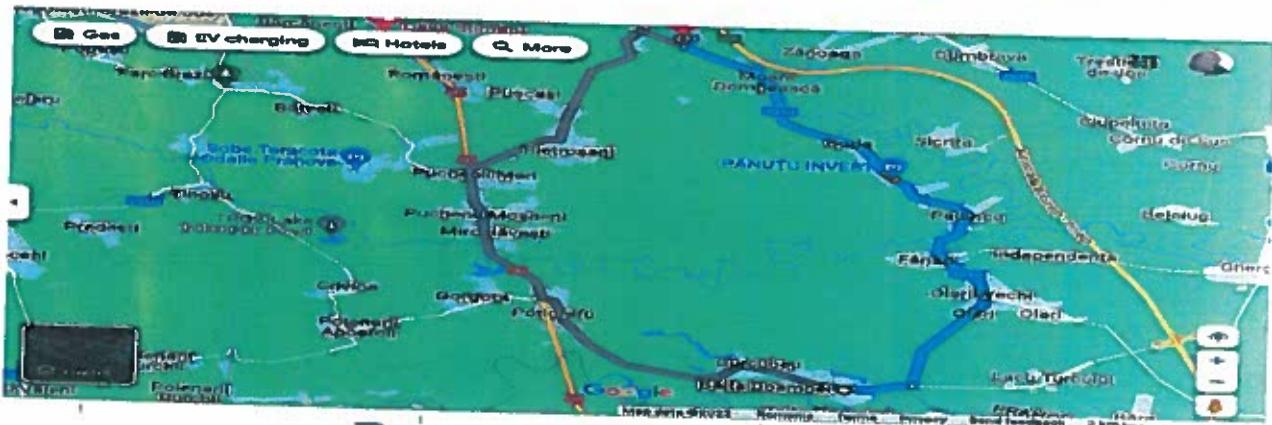
Clasificarea pe piata: proprietatea poate fi clasificată pe piata locală ca fiind teren pentru dezvoltare parc fotovoltaic în Comuna Rafov.

#### Delimitarea piete specifică

Segmentarea pieței se împune să fie efectuată încă de la început pentru a reduce eforturile și să concentreze căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Aria de piata competitivă este reprezentată de zona terenurilor extravilane pasuni cu suprafete mari, compacte, ce au maxim 5 proprietari, de preferat un singur proprietar amplasate pe rețea teritorială a județului Prahova, Comunele Dumbrava, Balta Doamnei, Ghighiu, etc., proprietatea evaluată concurează cu alte proprietăți situate în aceste zone.

Astfel, tinând cont de specificul zonei (islaz pasune – terenuri libere) și de tipul proprietății, piata specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor extravilane din proprietatea UAT-urilor.



Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietătilor similare.

În analiza pielei specifice proprietății de evaluat s-a investigat aspecte legate de situația economică a localității în cauză, populația sa, proiectele de dezvoltare zonala, cererea specifică și cerințele competitive pentru tipul de proprietate implicat.

În analiza acestei piele am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în Comuna Răfov, zona periferică.

În cadrul analizei se va lua în considerare gradul de ocupare și faptul că stocul de proprietăți similare existent la data evaluării nu este destul de consistent, proprietatea fiind în domeniul privat al unui UAT, deci cu un singur proprietar și cu suprafete mari, caracteristici greu de găsit la proprietăți private.

#### Atractivități ale zonei reținute să fie semnificative:

Zona predominant de gospodării sătesti cu mici afaceri locale.

Infrastructura dezvoltată conform planului de sistematizare.

#### Examinarea caracteristicilor fizice ale ariei de piata

Zona preponderent rezidențială de case cu terenuri curte, gospodării sătesti care în margine de sat au și un islaz comunal.



Evaluatoarei s-a deplasat in vecinatarea proprietatii pentru a identifica zona; s-a observat ca proprietatile invecinate sunt reprezentate preponderent de gospodarii satesti, afaceri mici locale, ferme de animale, balastiera; in proxima vecinatarea acestui teren nu se regasesc proprietati imobiliare de tip locuinte.

Evaluatoarei a identificat limitele arealului cartierului din care face parte proprietatea supusa evaluarii. Forta de munca din zona activeaza in aceste fabrici obtinand venituri medii si peste medii. Nivelul educational al rezidentilor este ridicat.



### 3.2. Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Analiza ofertei permite evaluarea punctelor forte si a punctelor slabe si punerea in aplicare a strategiilor de imbunatatire a avantajului competitiv. O analiză istorică, actuală și viitoare a



ofertei trebuie făcută pentru a stabili câte bunuri au fost livrate de concurenți, cât de multe sunt livrate și câte pot fi oferite pe piață.

In ceea ce priveste oferta competitiva pentru proprietatea imobiliara subiect, aceasta este scazuta.

Oferta se refera la disponibilitatea produsului imobiliar in diferitele lui faze de dezvoltare. Oferta aferenta proprietatilor disponibile spre vanzare/inchiriere care sunt asimilabile proprietatii subiect se numeste oferta competitiva.

Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si anumit loc, indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Avand in vedere ca proprietatile comparabile utilizate sunt doar oferte si nu tranzactii pentru a ajunge la un pret de vanzare s-a discutat cu fiecare ofertant in parte si s-a negocia fiecare proprietate comparabila.

Marja de negociere aplicabila comparabilelor a rezultat din discutiile cu ofertantii si din analize de piata publicate pe [www.analizedepiata.ro](http://www.analizedepiata.ro). In rapoartele lor, astfel data fiind natura proprietati, localizare si procentul pe care ofertantii leau dat la o prima discutie telefonica, este rezonabil sa consideram marja de negociere de 10%.

Variatia principala a preturilor este intrinseca de localizarea proprietatilor, deschidere, utilitati, acces etc.

In zona se constata un interes mediu pentru achizitionarea de proprietati similare.

Oferta de terenuri, la nivelul anului 2022, e apropiata ca volum de cea din anii anteriori.

In ceea ce priveste piata proprietatilor care se adreseaza bugetelor mai mari, este vizibila o relativa stagnare, din cauza evolutiei slabe a consumului si a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piata.

#### Analiza interactiunii dintre cerere si oferta

Valoarea de piata a unei proprietati imobiliare, este in cea mai mare masura, dependenta de pozitia sa competitiva pe piata specifica.

Cunoscand caracteristicile proprietatii imobiliare evaluate, putem identifica si selecta si alte proprietati imobiliare competitive (oferta) si putem intelege avantaje/dezavantaje comparative pe care proprietatile subiect le-o prezinta potentialilor cumparatori(cererea).



Pentru a evidenta conformarile pietei pentru o anumita utilizare a unei proprietati imobiliare,trebuie identificata relatia dintre cerere si oferta concurentiala de pe piata analizata,curenta si viitoare.

Aceasta relatie arata gradul de echilibru ( sau dezechilibru ) care caracterizeaza piata curenta. Echilibrul pietei imobiliare este dat de relatia dintre cerere si oferta de pe piata analizata.

Piata imobiliara a terenurilor extravilane tip pasune din Prahova a devenit de curand atractiva pentru investitorii care vor sa dezvolte parcuri fotovoltaice,cererea cunoaste o usoara crestere fata de anii anteriori. O piata activa este numita uneori „piata vanzatorilor”, pentru ca vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietatile disponibile.

In cazul analizat preturile practicate pe piata imobiliara specifica pentru terenuri din zona, cu caracteristici asemanatoare, sunt la un nivel mediu de 1-2 EUR/mp.

Redau mai jos schematic o prospectiune de piata facuta pentru aceasta lucrarare.

Localitate	Suprafata mp	Categorie de folosinta	Pret oferat eu/mp	Bursa	Observatii
Poenarii Burchi	25.000	Extravilan arabil	Vanzare 2 eu/mp	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-poenarii-burchi-25-000-m²-extravilan-agricol-ID#15">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-poenarii-burchi-25-000-m²-extravilan-agricol-ID#15</a>	Calin Diaconu Agentie 0722 378 611
Balta Doamnei	110.000	Extravilan arabil	Vanzare 2 eu/mp	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/balta-doamnei-prahova-teren-11-hectare-pediment-gherghita-ID1bx">https://www.storia.ro/ro/oferta/balta-doamnei-prahova-teren-11-hectare-pediment-gherghita-ID1bx</a>	Bogdan Agentie 0723 605 520
Paulesti	10.000	La iesirea din Mizil pe dn	Vanzare 17.5 eu/mp	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/land-1-hectar-teren-arabil-situat-la-iesirea-din-mizil spre buzundn1b-ID1Hub">https://www.storia.ro/ro/oferta/land-1-hectar-teren-arabil-situat-la-iesirea-din-mizil spre buzundn1b-ID1Hub</a>	Ungureanu Proprietar 0722 360 099
VALORI LA VANZARE		Maxim	2		



		Minim	1.75		
		Media	1.8 eur/mp		

In anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrasele din analiza de piata.

### 3.4. Analiza cererii

**Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.**

Pentru ca pe piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul tipului cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

In general, nivelul cererii solvabile a crescut in ultima perioada, cresterea fiind cauzata cresterea interesului investitional in astfel de afaceri.

Cererea pentru proprietatea imobiliara subiect vine in principal din partea persoanelor juridice in interes investitional. In ceea ce priveste inchiriera acestui tip de proprietate, cererea este si ea relativ ridicata si vine deasemeni din partea persoanelor/firmelor cu venituri ridicate.

Analizand cererea in zona din care face parte proprietatea supusa evaluarii consideram ca aceasta prezinta interes pentru potentialii investitori, interesati in dezvoltarea acestui tip de afacere.

Cererea de proprietati in Romania, si specific, in jud. Prahova este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat.

In general, principaliii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt :

- Factori familiali (extinderi, strangeri, etc.)
- Relocari legate de serviciu/familie
- Investitiile imobiliare.

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:



- Cumparatori initiali
- Cumparatori interesati in dezvoltarea de afaceri locale
- Investitorii.

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidențiate usor în contextul unui fundal economic favorabil, în timp ce, pe fondul restrangerii activităților economice, aceste categorii vor fi evidente în conjuncție cu niste restrictii specifice.

Piața din România, în acest moment, se confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu, situatie care influenteaza direct cererea de astfel de proprietati.

### 3.5. Echilibrul pietei, previziuni

Tinand cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma ca la acest moment piata este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii.

La nivelul localitatii, la momentul actual numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este mic. Astfel, tinand cont de conditiile existente pe piata la momentul actual, putem afirma ca preturile si chiriele pentru acest tip de proprietate se vor mentine intr-o usoara crestere.

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare. Pentru obtinerea de cotatii ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frequent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este „pretul dorit” de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.



Fluctuatii lei/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriele, cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile au o usoara crestere pentru ca cererea a crescut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea analizata si in urma analizei efectuate, reiese faptul ca in prezent in piata imobiliara specifica, cererea, dupa ani de stagnare, a intrat pe un palier usor ascendent in ciuda situatiei create de criza sanitara si cea geopolitica. Consideram ca acest trend usor ascendent se va mentine si in perioada urmatoare.

### **3.6. Concluzii si tendinte privind piata proprietatii**

Piata ca ansamblu este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate constructiile eficiente ca pret si costuri, desigur, in conditiile de localizare similare.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca proprietatile disponibile catre vanzare la data evaluarii constau din proprietati relativ similara ca si categorie de folosinta si suprafața,

cu preturi exprimate intre 1 euro si 2 euro/mp. Pretul mediu fiind de 1.7 eur/mp

## **CAPITOLUL 4 : EVALUAREA**

Valoarea de piata a terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia. Metodele de evaluare a terenului liber sunt urmatoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.



**Comparația directă** este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului. Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: metodele capitalizării directe – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și metoda actualizării – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintr cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acestora.

**Extracția de pe piață** este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

**Metoda alocării**, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contributiei, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.



**Metodele de capitalizare** a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distințe pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

**Metoda reziduală**, prezentată în SEV 233 Proprietatea în curs de construire, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, general de proprietate imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/adualizare pentru teren/proprietate;
- d) există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piață internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

**Metoda capitalizării rentei funciară** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendant/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locație. Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

**Analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea



unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

**In lucrarea de fata au fost aplicate doua metode de evaluare.**

#### **4.1. Abordarea prin piata**

*Metoda comparatiei vanzarilor este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile.*

Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănări sau diferențe. Se bazează pe valoarea unitară a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Metoda comparațiilor de piata își are la bază în analiza pielei și utilizează analiza comparativă, respectiv, estimarea valorii se face prin analizarea pielei pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piata a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza și comparația se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zona, sau zone comparabile satisfăcătoare.

S-a aplicat ca metoda analiza comparativă prin exprimarea unor ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație.

Etapile parcuse în vederea estimării valorii au fost:

- Identificarea și inspectia proprietății, incadrarea sa ca tip de proprietate;
- Identificarea drepturilor de evaluat;



- Stabilirea limitelor si ipotezelor care stau la baza elaborarii raportului;
- Deducerea si estimarea conditiilor limitative, daca a fost cazul;
- Analiza pietei imobiliare specifice (oferta, cererea, echilibrul pietei)
- Stabilirea celei mai bune utilizari

Toate aceste etape au fost parcurse analizand cu atentie toate informatiile culese si interpretandu-le din punct de vedere al evaluarii. In baza acestora au fost aplicate metodele pe care evaluatorul le-a considerat ca fiind cele mai adegvate, pe baza datelor disponibile la momentul evaluarii.

Evaluadorul a analizat astfel vanzarile si ofertele comparabile pentru a determina daca acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietatii de analizat. Ajustarile au fost exprimate procentual sau in valoare absoluta. *Criteriul de selectie a valorii a fost ajustarea totala bruta, ca procent din preturile de vanzare, cea mai mica.*

Sursele de informatii pentru imobilele de comparatie au fost din baza proprie de date, de la agentiile imobiliare colaboratoare si partial de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

Mentionam ca, in conformitate cu studiile facute, preturile terenurilor au crescut in medie cu 4% in 2021 in comparatie 2020 (aceasta este o medie nationala, procentajul putand diferit, in functie de diversi factori).

S-a aplicat un discount negociere de 5% la preturile din oferte, care e apropiat de discountul de pe o piata activa, cand se situa la un nivel 2-7%.

Preturile terenurilor comparabile au fost corectate in minus cu un procent de 5%, deoarece sunt preturi de oferte de vanzare.

Astfel, in urma analizei de piata, au fost selectate *urmatoarele proprietati*, considerate similare celei pe care o avem de evaluat :



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

## PROCESUL DE OBȚINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIN VIND EVALUAREA TERENULUI

In vederea obținerii de informații relevante de peiață specifică proprietății subiect au fost parcurse următoarele patru etape principale:

1. **Planificarea** - în această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client.

Informații culese din surse publice de informații și informațiile culese în timpul inspecției în teren.

Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condiții de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.

2. **Colectarea** - Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrușite.

3. **Analiza** - Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.

4. **Discriminarea** - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de peiață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării.

Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate, analizate și verificate.

## FIȘĂ DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PEIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER

	Subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C	obs
<b>SUPRAFAȚĂ (mp)</b>	500.000	110.000	25.000	10.000	Vezi Anexa
<b>Pret/ofertă vânzare (€/mp)</b>	500.000	2	2	2	Vezi Anexa
<b>TIPOUL COMPARABILEI (tranzacție/ofertă)</b>	-	ofertă	ofertă	ofertă	Vezi Anexa
<b>DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS</b>	integral	similar	similar	similar	Vezi Anexa
<b>RESTRICTIONI LEGALE (reglementare urbanistică)</b>	niciun	niciun	niciun	niciun	Vezi Anexa
<b>CONDITII DE FINANTARE</b>	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
<b>CONDITII DE VÂNZARE</b>	normală	normală	normală	normală	Vezi Anexa
<b>CONDITII DE PIATĂ</b>	0 luni	0 luni	0 luni	0 luni	Vezi Anexa
<b>LOCALIZARE</b>	Săbăulei Comuna Rafov Sal	Comp 2 Baza Orașului	Comp 3 Poenarii Burchi satul Poenari	Comp 3 la leșirea din Mizil spre Buzau DN1B	Vezi Anexa
<b>SUPRAFAȚĂ (mp)</b>	500.000	110.000	25.000	10.000	Vezi Anexa
<b>DESTINAȚIA /utilizarea terenului)</b>	teren extravilan imobilizat	extravilan imobilizat	extravilan imobilizat	extravilan agricol	Vezi Anexa
<b>AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuare)</b>	dintră asfaltat	similar	similar	similar	Vezi Anexa
<b>TOPOGRAFIE/RELIEF</b>	din drum comunal	similar	similar	similar	Vezi Anexa
<b>UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>	fără utilitate	similar	similar	similar	Vezi Anexa
<b>FORMĂ ÎN PLAN/DESCRIDERE</b>	plată	plată regulară	plată, regulată	plată, regulată	Vezi Anexa

Pentru proprietățile comparabile selectate nu sunt atestate prețuri la robot. Prin urmare într-o eventuală situație de contact (link și nr. de telefon)

Au fost aplicate corectiile ce se impuneau, defășurate mai jos:

Explicitarea ajustărilor:

0. **MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)** - foarte ofertele sunt primare (la prima afișare); Conform informațiilor furnizate de către agenție imobiliară, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu circa -7% mai mici decât prețurile oferite.

1. **DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS** – proprietatea subiect are dreptul de proprietate integral. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are dreptul de proprietate similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are dreptul de proprietate similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea



luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are dreptul de proprietate similar, la fel ca proprietatea subiect.

**2. RESTRIȚII LEGALE** (reglementări urbanistice) – Pentru Proprietatea subiect nu sunt restriții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt restriții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt restriții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt restriții, la fel ca proprietatea subiect.

**3. CONDIȚII DE FINANȚARE** – proprietatea subiect se achită numerar. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect.

**4. CONDIȚII DE VANZARE** – proprietatea subiect are condițiile de vânzare normale. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are condițiile de vânzare normale, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are condițiile de vânzare normale, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are condițiile de vânzare normale, la fel ca proprietatea subiect.

**5. CHELTUIELI NECESARE IMEDIAT DUPĂ COMPARARE** – Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.

**6. CONDIȚII DE PIATĂ** – Din discuțiile cu agenții imobiliari, am obținut informații referitoare la faptul că un proprietar al cărui imobil este pe piață la vânzare de o perioadă de cel puțin 2 luni, este mult mai dispus să negocieze prețul cu circa 1-2% comparativ cu proprietarii care au oferte publicate recent. proprietatea subiect are condițiile de vânzare la 0 luni. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este oferită acum 0 luni, la fel ca



proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este oferită acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este oferită acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect.

**7. LOCALIZARE** – proprietatea subiect este localizată în Subiectul Comuna Rafov Sat Palanca. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -5% deoarece este localizată în Comp 1 Balta Doamnei langa padurea Gherghita sat Curcubeu pozitie foarte buna cu deschidere la raul Ialomita, amplasament pozitie mai buna față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -5% deoarece este localizată în Comp 2 Poenarii Burchi sat Carbunari, amplasament pozitie mai buna față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -5% deoarece este localizată în Comp 3 la ieșirea din Mizil spre Buzau DN1B, amplasament pozitie mai buna față de proprietatea subiect.

**8. SUPRAFĂTĂ (mp)** – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată, proprietatea subiect are suprafața de 500000. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -20% deoarece are suprafața de 110000 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -24% deoarece are suprafața de 25000 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -25% deoarece are suprafața de 10000 mp.

**9. DESTINATIA (utilizarea terenului)** – proprietatea subiect are utilizarea de teren Teren extravilan arabil pasune. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren extravilan arabil, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren extravilan arabil, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren extravilan agricol, la fel ca proprietatea subiect.

**10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)** – proprietatea subiect are străzile/ trotuarele drum asflatat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată



în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect.

11. ACCES – proprietatea subiect are accesul din drum comunal. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces similar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces similar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces similar.

12. UTILITĂȚI DISPONIBILE – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție-de-distanță până la utilități. proprietatea subiect are fara utilitati. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 00 deoarece are similar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 00 deoarece are suprafața de similar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 00 deoarece are similar.

13. FORMĂ ÎN PLAN/DESCRIDERE – proprietatea subiect are forma plană,. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are forma plană regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are forma plană, regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are forma plană, regulată.

La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.

**Analiza datelor este efectuata in ANEXA – Abordarea prin piata, parte integranta din lucrare, anexata capitolului ANEXE.**



Indicatia asupra valorii de piata determinata prin Abordarea prin piata este de :

Valoare de piata teren S = 500.000 mp

	Euro	Lei
Valoare unitara	1.72	8
Valoare totala	860.000	4.226.000

Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4.9139 Ron/Euro

*Valorile nu includ TVA*

## 4.2. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit estimeaza valoarea de piata pentru intreg imobilul format din teren si constructii (venituri obtinute de regula, functie de amplasament). Metodele de venit considera proprietatea ca o investitie generatoare de venituri. Analiza datelor privind cheltuielile si veniturile aferente unei proprietati constituie punctul de plecare in aplicarea metodelor de randament in evaluare. In acest sens se evidențiază 2 categorii de metode de randament:

- Metode bazate pe capitalizarea veniturilor;
- Metode bazate pe actualizarea fluxurilor.

In acest raport se determina valoarea proprietatii imobiliare prin metoda capitalizarii directe a veniturilor:

**Valoare imobil = VNE (venit net din exploatare); C (rata de capitalizare)**

Rata de capitalizare este selectata din cadrul tranzactiilor cu proprietati comparabile, asadar reflecta medii ale investitorilor.

Principalele elemente utilizate in aceasta metoda:

- Venit brut potential VBP = suma totala a veniturilor din chirie in ipoteza unui grad de ocupare de 90% obtinut anual pentru terenul din Paulesti.
- Venitul brut efectiv VBE care se obtine prin scaderea pierderilor de chirie din cauza neocuparii integrale si din cauza neplatii sau intarzierii la plata chiriei.
- Venit net din exploatare VNE care se obtine scazand din VBE cheltuielile de exploatare.



In vederea determinarii valorii de piata prin capitalizarea venitului au fost culese oferte de inchiriere teren extravilan in arealul analizat si cu caracteristici similare subiectului. Astfel am gasit oferta listata SUNWINENERGY conform Link<https://sunwin.energy/teren/>. Acest dezvoltator dezvolta parcuri fotovoltaice si este in cautare de terenuri cu suprafete mai mari de 25 hectare care sa aiba cel mult 5 proprietari.

Oferta sa pentru loturi care sa intruneasca aceste caracteristici este de 1500 euro chirie pe an pe hecitar .

Avand aceasta informatie, respectiv venitul brut pe hecitar pe an de 1500 euro, am calculat valoarea de piata pe metru patrat pentru terenul analizat.

Se estimeaza ca imobilul poate fi inchiriat cu cca. 1500 Euro/ha/an , avand in vedere conditia fizica si amplasamentul proprietatii.

Se ia in calcul un procent de 15 % pentru gradul de neocupare si intarzieri la plata chiriei (supradimensionarea face sa fie greu de inchiriat).

Au fost estimate cheltuieli totale de exploatare in 9% (cheltuielile cu taxe, impozite, asigurari ).

Rata de capitalizare reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatia acceptata de piata si rezulta dintr-o comparatie a vanzarilor de proprietati comparabile.

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparatiei directe analizand tranzactii recente de proprietati comparabile.

Folosind ca surse de informare ca Agentii imobiliare, site-ul [www.Equinor.ro](http://www.Equinor.ro), date furnizate de agenti imobiliari care desfasoara tranzactii imobiliare in zona, s-a constatat ca exista in piata cerere si oferta pentru imobile, pentru inchiriere.

Se estimeaza o rata de capitalizare din piata de 7 %, estimata din piata din raportul venit net /pret de tranzactionare.

Conform acestor date a indicatia asupra valorii de piata a terenului analizat este de 1.66 euro/mp.



# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

Analiza datelor este efectuata in ANEXA – Abordarea prin venit.

Indicatia asupra valorii de piata determinata prin Abordarea prin venit este de :

Valoare de piata teren S =500.000 mp		
	Euro	Lei
Valoare unitara	2.05	10
Valoare totala	1.023.750	5.030.600
Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4.9139 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

Evaluator E.P.I.  
Ec, Constanta Ene,



CONFIDENTIAL



## CAPITOLUL 5 : ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatoarei a reanalizat toate datele lucrarii, tehniciile analitice, rationamentele si judecatile, datele si informatiile folosite, diferențele intre rezultatele diferitelor metode aplicate, astfel incat rezultatele obtinute sa-l ajute pentru formularea unei opinii fundamentate.

### 5.1. Sinteză rezultatelor

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

Metoda utilizata teren -mp-	TEREN IN PALANCA	Valoare unitara-euro-	Valoare Totala - euro-	Valoare unitara-lei-	Valoare Totala -lei-
1 Valoare prin piata	1.72	860.000	8	4.226.000	
2 Valoare prin venituri	2.05	1.023.750	10	5.030.600	
curs euro la 24 oct 2022		4.9139			

### 5.2. Concluzia asupra valorii

Pentru a selecta opinia finală, am tinut cont de natura proprietății, de tipul de piata și caracteristicile ei, de scopul evaluării. Deasemenea am analizat abordarea aplicată, credibilitatea, relevanța și adevararea informațiilor utilizate și acolo unde a fost cazul a ipotezelor folosite, aceasta analiza este sintetizată în cele ce urmează:

#### Aplicarea criteriilor de estimare a valorii finale:

- Adevararea** - discutia se face despre o proprietate „teren”, amplasata în extravilanul comunei Rafov. Piata vanzarilor, în zona, pentru astfel de proprietati este una putin activa dat



fiind faptul ca sunt proprietati din domeniul privat al UAT, piata inchirierilor/concesionarilor pentru aceste proprietati este una mai activa,totusi evaluatorul **apreciaza ca valoarea proprietatii este mai apropiata de cea obtinuta prin abordarea prin piata.**

**2. Precizia** - avand in vedere informatiile utilizate pentru aplicarea celor doua abordari, precizia rezultatelor analizelor **confera incredere mai mare pentru valoarea obtinuta prin abordarea prin piata.**

**3. Cantitatea informatiilor** - deoarece in arealul analizat se tranzactioneaza proprietati similare, informatiile culese din piata imobiliara au oferit suficiente elemente de comparatie pe care evaluatorul s-a putut baza in analizele efectuate.

Criterii	Abordare prin piata	Abordare prin venit
Credibilitate	buna	Mai putin buna
Relevanta	buna	Mai putin buna
Adevarare	buna	Mai putin buna

Prin urmare, avand in vedere, rezultatele obtinute prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acestelui si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si de asemenea, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse analizei:

Evaluatorul considera ca indicatia asupra valoarii de piata a terenului in suprafata totala de 500.000 mp,la data de 24.10.2022 este cea rezultata din:

Abordarea prin piata si este de :

Valoare de piata teren S =500.000 mp

	Euro	Lei
Valoare unitara	1.72	8
Valoare totala	860.000	4.226.000

Curs valutar valabil la data de referinta a raportului - 4.9139 Ron/Euro

Valorile nu includ TVA



In ipoteza concesionarii terenului ce face obiectul acestei lucrari de evaluare, si conform termenilor contractuali, am calculat valoarea redeventei in doua variante, decizia cu privire la perioada recuperarii valorii de piata a terenului concesionat fiind a UAT Rafov.

Varianta 1 cu recuperarea valorii de piata in 49 de ani

Astfel a rezultat valoarea ( rotund ) a concesiunii:

- Varianta 1..... = 350 euro/an/hectar

**Calculele se regasesc in tabelul de mai jos:**

REDEVENTA ANUALA PE HECTAR		
IN IPOTEZA RECUPERARII VALORII DE PIATA IN 49 DE ANI		
suprafata - Ha	Valoare de piata - euro/ha	ani de recuperare
50	€ 860.000	49
REDEVENTA ANUALA ESTE DE -EURO/HECTAR -		€ 351

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- Au fost rotunjite la suta de euro/ha intr-oaga
- Nu sunt afectate de catre TVA
- Au fost exprimate tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si valabile in conditiile generale si specifice aferente perioadei analizate
- Nu reprezinta valoare de asigurare

Evaluator E.P.I Ec. Constanta Ene,





# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447

## Bibliografie

- Standardele de evaluare a bunurilor | ANEVAR 2022
- [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)
- [www.imoradar.ro](http://www.imoradar.ro)
- <https://maps.google.com/>

## ANEXE

Anexa 1 Fise de calcul

Anexa 2 Fotografii

Anexa 3 Localizare subiect si comparabile

Anexa 4 Acte de proprietate





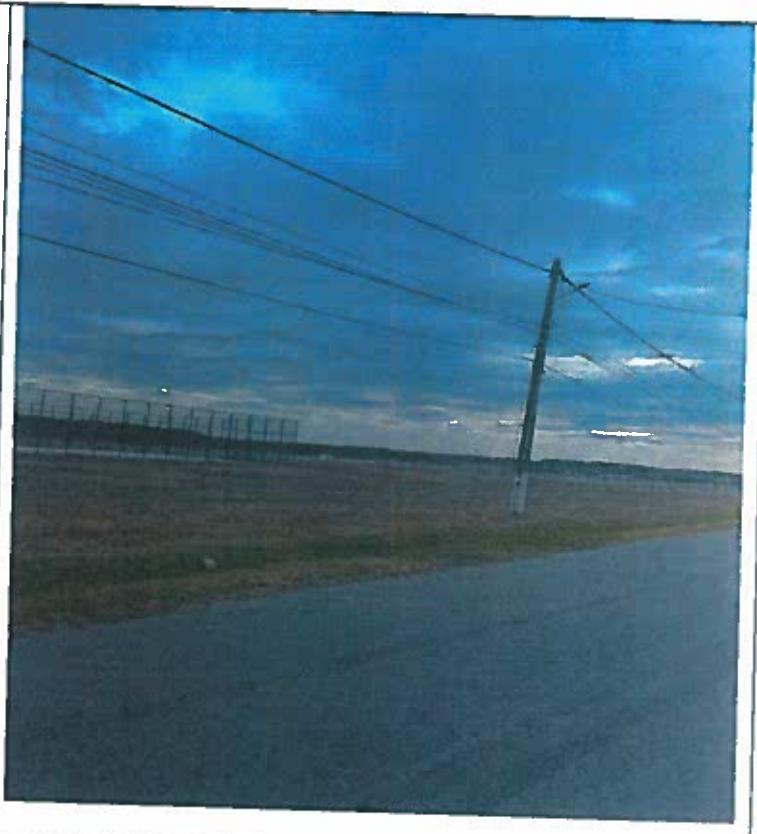
**ENE CONSTANTA**

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



**Descriere imobil**

Identificare, arii :

**1.Teren****Nr. cadastral :****Destinatie : Teren pasune****Localizare : Com Rafov,****Sat Palanca, T 103, P602,602/1****602/2, Prahova****Suprafata : 500.000 mp**

<b>Tipul</b>	Teren , extravilan, categoria de folosinta pasune
<b>Deschiderea la strada</b>	Cu access din drum judetean DJ 101D
<b>Regim Juridic</b>	Proprietate privata a comunei Rafov, teren situat in zona partial inundabila
<b>Regim tehnic</b>	Teren pasune
<b>Utilitati existente pe proprietate,la hotar</b>	Daca sunt necesare, pe baza unor proiecte de specialitate si a obtinerii autorizatiei de construire.
<b>Vecinatati</b>	Terenuri , ferme de animale, locuinte, balastiere
<b>Inclinare</b>	Plan
<b>Stare teren</b>	Buna
<b>Restrictii de construire</b>	Nu se cunosc astfel de restrictii



Teren extrav Com Rafov Sat Palanca NC 22697 Tarla 103 Parcela 602:602/1:602/2 ; Supraf de 500000 mp

	Subiectul Comuna Rafov	Comp 1 Balta Doamnela langa padurea Gherghita sat Curcubeu pozitie efoarte buna cu deschidere la raul Ialomița	Comp 2 Poenarii Burchi sat Carbunari	Comp 3 Ia iesirea din Mizil spre Buzau
<b>ELEMENT DE COMPARATIE</b>	<b>Sat Palanca</b>			
<b>SUPRAFATA (mp)</b>	<b>500.000,00</b>	<b>110.000</b>	<b>25.000</b>	<b>10.000</b>
pret oferit		2,00	2,00	2,00
<b>0. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTA / TRANZACTIE)</b>		<b>oferta</b>	<b>oferta</b>	<b>oferta</b>
marja de negociere (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
marja de negociere din plata specifică (€/mp)		-0,1	-0,1	-0,1
<b>PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)</b>	<b>1,90</b>	<b>1,9</b>	<b>1,9</b>	<b>1,90</b>
<b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII</b>				
<b>1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS</b>	<b>integral</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>PRET AJUSTAT (€/mp)</b>	<b>1,90</b>	<b>1,9</b>	<b>1,9</b>	<b>1,90</b>
<b>2. RESTRICTII LEGALE (reglementari urbanistice)</b>				
nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>PRET AJUSTAT (€/mp)</b>	<b>1,90</b>	<b>1,9</b>	<b>1,9</b>	<b>1,90</b>
<b>3. CONDITII DE FINANTARE</b>				
nu sunt necesare investiri	nu sunt necesare investiri	nu sunt necesare investiri	nu sunt necesare investiri	nu sunt necesare investiri
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>PRET AJUSTAT (€/mp)</b>	<b>1,90</b>	<b>1,9</b>	<b>1,9</b>	<b>1,90</b>
<b>4. CONDITII DE VANZARE</b>				
normale	normale	normale	normale	normale
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>PRET AJUSTAT (€/mp)</b>	<b>1,90</b>	<b>1,9</b>	<b>1,9</b>	<b>1,90</b>
<b>5. CHELTUIELI NECESSARE IMMEDIAT DUPĂ CUMPARARE</b>				
nu sunt necesare investiri	nu sunt necesare investiri	nu sunt necesare investiri	nu sunt necesare investiri	nu sunt necesare investiri
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>PRET AJUSTAT (€/mp)</b>	<b>1,90</b>	<b>1,9</b>	<b>1,9</b>	<b>1,90</b>
<b>6. CONDITII DE PIATA</b>				
0 luni	0 luni	0 luni	0 luni	0 luni
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
<b>PRET AJUSTAT (€/mp)</b>	<b>1,90</b>	<b>1,9</b>	<b>1,9</b>	<b>1,90</b>
<b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII</b>				
<b>7. LOCALIZARE</b>				
Subiectul Comuna Rafov Sat Palanca	Comp 1 Balta Doamnela langa padurea Gherghita sat Curcubeu pozitie efoarte buna cu deschidere la raul Ialomița	Comp 2 Poenarii Burchi sat Carbunari	Comp 3 Ia iesirea din Mizil spre Buzau DN1B	
<b>comparativ cu subiectul</b>				
cuantum ajustare (%)		pozitie mai putin buna	pozitie mai putin buna	pozitie mai buna
cuantum ajustare (€/mp)		10,0%	10,0%	-7,0%
<b>PRET AJUSTAT €/mp</b>	<b>0,1900</b>	<b>0,1900</b>	<b>0,1900</b>	<b>-0,1330</b>
	<b>2,0900</b>	<b>2,0900</b>	<b>2,0900</b>	<b>1,7670</b>
<b>8. CARACTERISTICI FIZICE</b>				
<b>8.1. SUPRAFATA (mp)</b>	<b>500.000,00</b>	<b>110.000,00</b>	<b>25.000,00</b>	<b>10.000,00</b>
Diferenții suprafațăi		-390000,0	-475000,0	-490000,0
cuantum ajustare (€/mp)		-0,371	-0,5	-0,5
cuantum ajustare (%)		-19,5%	-23,8%	-24,5%
<b>9. DESTINATIA (utilizarea terenului)</b>				
teren extravilan arabil pasune	extravilan arabil	extravilan arabil	extravilan agricol	
cuantum ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
cuantum ajustare (€/mp)		0,0000	0,0000	0,0000
<b>10. AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)</b>	drum asfaltat	similar	similar	similar



<b>cuantum ajustare (%)</b>		0,0%	0,0%	0,0%
<b>cuantum ajustare (/mp)</b>		0,0	0,0	0,0
<b>11. ACCES</b>	<b>din drum comunal</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
<b>cuantum ajustare (%)</b>		0%	0%	0%
<b>cuantum ajustare (/mp)</b>		0,0000	0,0000	0,0000
<b>12. UTILITATI DISPONIBILE</b>	<b>fara utilitati</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
<b>cuantum ajustare (%)</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>cuantum ajustare (/mp)</b>		0,0	0,0	0,0
<b>13. FORMA IN PLAN DESCHIDERE</b>	<b>plana,</b>	<b>plana regulata</b>	<b>plana, regulata</b>	<b>plana, regulata</b>
<b>cuantum ajustare (%)</b>		0,00%	0,00%	0,00%
<b>cuantum ajustare (/mp)</b>		0,0000	0,0000	0,0000
<b>TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (%)</b>		-19,5%	-24%	-25%
<b>TOTAL AJUSTARE CARACTERISTICI FIZICE (/mp)</b>		-0,37	-0,45	-0,47
<b>PRET AJUSTAT (/mp)</b>		1,72	1,64	1,30
<b>Cheltuieli pentru aducere la stadiul de teren construibil</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>
<b>cuantum ajustare (%)</b>		<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
<b>cuantum ajustare (/mp)</b>		0,0	0,0	0,0
<b>PRET AJUSTAT /mp (rotundit)</b>	<b>subiect</b>	1,72	1,60	1,30
<b>Ajustare totala bruta absoluta</b>	<b>(€)</b>	<b>0,6 €</b>	<b>0,6 €</b>	<b>0,6 €</b>
<b>Ajustare totala procentuala absoluta</b>	<b>(%)</b>	<b>29,50%</b>	<b>33,75%</b>	<b>31,50%</b>
<b>VALOAREA DE PIATA PENTRU :</b>		<b>1,72 €</b>		
<b>VALOAREA DE PIATA TOTALA (EURO) :</b>		<b>860.000 €</b>		
<b>VALOAREA DE PIATA TOTALA (LEI) :</b>		<b>4.225.954 lei</b>		
Conform GEV 830/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de Comp 2 Poenari Burchi sat Carburari care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.				

4.9139

Valoare de plată teren S = 500000,00 mp		
Valoare unitară	Euro	Lei
1,72	8	
Valoare totală		
860.000 Euro		4.225.954 RON
Curs valutar validat la data de referinta a raportului - 4.9139 Ron/Euro		
Valorile nu includ TVA		

**Explicatii asupra ajustarilor:**

**D. MARJA DE NEGOCIERE (OFERTĂ / TRANZACȚIE)** - toate ofertele sunt primare (la prima afișare). Conform informațiilor furnizate de către agenție imobiliară, în urma negocierilor între vânzători și cumpărători, prețurile de vânzare din zona analizată pentru bunurile imobile similare sunt cu cca. -5% mai mici decât prețurile oferite.

**1. DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS** – proprietatea subiect are dreptul de proprietate integral. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are dreptul de proprietate similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are dreptul de proprietate similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are dreptul de proprietate similar, la fel ca proprietatea subiect.

**2. RESTRIȚII LEGALE (reglementări urbanistice)** – Pentru Proprietatea subiect nu sunt restricții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt restricții, la fel ca proprietatea subiect.

**3. CONDIȚII DE FINANȚARE** – proprietatea subiect se achită numerar. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece se achită numerar, la fel ca proprietatea subiect.

**4. CONDIȚII DE VÂNZARE** – proprietatea subiect are condiții de vânzare normale. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are condiții de vânzare normale, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are condiții de vânzare normale, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are condiții de vânzare normale, la fel ca proprietatea subiect.



**5. CHELTUIELI NECESSARE IMEDIAT DUPĂ CUMPARARE** – Pentru proprietatea subiect nu sunt necesare investiții. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece nu sunt necesare investiții, la fel ca proprietatea subiect.

**6. CONDIȚII DE PIATĂ** – Din discuțiile cu agenții imobiliari, am obținut informații referitoare la faptul că un proprietar al cărui imobil este pe piață la vânzare de o perioadă de cel puțin 2 luni, este mult mai dispus să negocieze prețul cu circa 1-2% comparativ cu proprietari care au oferte publicate recent. proprietatea subiect are condițiile de vânzare la 0 luni. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece este oferită acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece este oferită acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece este oferită acum 0 luni, la fel ca proprietatea subiect.

**7. LOCALIZARE** – proprietatea subiect este localizată în Subiectul Comuna Refov Sat Palanca. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 10% deoarece este localizată în Comp 1 Balta Doamnei langa padurea Gherghita sat Curcubeni pozitie efoara buna cu deschidere la raul Ialomița, amplasament pozitie mai puțin buna față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 10% deoarece este localizată în Comp 2 Poenari Burchi sat Carpunari, amplasament pozitie mai puțin buna față de proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -7% deoarece este localizată în Comp 3 la ieșirea din Mizil spre Buzau DN1B, amplasament pozitie mai buna față de proprietatea subiect.

**8. SUPRAFAȚĂ (mp)** – Se consideră că suprafețele medii sunt mai avantajoase, mai ușor de tranzacționat, în zona analizată. proprietatea subiect are suprafață de 500000. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este -20% deoarece are suprafață de 110000 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este -24% deoarece are suprafață de 25000 mp; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este -25% deoarece are suprafață de 10000 mp.

**9. DESTINAȚIA (utilizarea terenului)** – proprietatea subiect are utilizarea de teren Teren extravilan arabil pasune. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are utilizarea de teren extravilan arabil, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are utilizarea de teren extravilan arabil, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are utilizarea de teren extravilan agricol, la fel ca proprietatea subiect.

**10. AMENAJĂRI EXTERIOARE (strazi, trotuare)** – proprietatea subiect are străzile/ trotuarele drum asfaltat. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are străzile/ trotuarele similar, la fel ca proprietatea subiect.

**11. ACCES** – proprietatea subiect are accesul din drum comunal. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are acces similar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are acces similar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are acces similar.

**12. UTILITĂȚI DISPONIBILE** – Conform informațiilor furnizate de către societățile care au activitatea principală echiparea terenurilor cu utilitățile necesare, s-a constatat că prețul necesar lucrărilor respective diferă în funcție de distanța până la utilități. proprietatea subiect are fără utilități. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 00 deoarece are similar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 00 deoarece are suprafață de similar; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 00 deoarece are similar.

**13. FORMĂ ÎN PLAN/DESHIDERE** – proprietatea subiect are forma plană. Ajustarea luată în calcul pentru comparabila 1 este 0% deoarece are forma plană regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 2 este 0% deoarece are forma plană, regulată; ajustarea luată în calcul pentru comparabila 3 este 0% deoarece are forma plană, regulată.

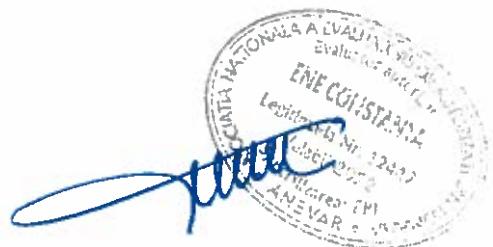
La ajustările făcute s-a avut în vedere valoarea necesară pentru compensarea avantajelor, dezavantajelor sau restricțiilor terenurilor considerate ca fiind comparabile. Ajustările au fost aplicate pentru a aduce respectivele terenuri la nivelul terenului evaluat.



**REDEVENTA ANUALA PE HECTAR**

**IN IPOTEZA RECUPERARII VALORII DE PIATA IN 49 DE ANI**

suprafata - Ha	Valoare de piata -euro-	Nr ani de recuperare	Redeventa anuala pe hectar
50	€ 860.000	49	€ 351
<b>REDEVENTA ANUALA ESTE DE</b>			€ 350
<b>-EURO/HECTAR -</b>			



**PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIN VIND EVALUAREA TERENULUI**

In vederea obținerii de informații relevante de plată specifică proprietății subiect au fost parcuse următoare patru etape principale:

- Planificarea** - In această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client. Caracteristicile considerate relevante includ lipșul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zona etc.
- Colecțarea** - Aceasta etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de căde ori este posibil prin verificări încreștite.
- Analiza** - Procesul de analiză are ca scop filierea informațiilor, în vederea reztrângeri în evaluării și identificări de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat.
- Disemnația** - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

In cazul prezentei evaluării, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "Fșei de colectare a informațiilor de plată", cu date și informații verificate și documente, privind proprietăți imobiliare similare - oferte spre vânzare valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa extinsă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații.

**FİŞĂ DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER**

Suprafață (mp)	Subiect	Comparabilă A	Comparabilă B	Comparabilă C	obs
Pret/obiect vânzare ( /mp)	500.000	110.000 2	25.000 2	10.000 ofertă	Vezi Anexa
<b>TIPUL COMPARABIL</b> (Propozitie/ofertă)					Vezi Anexa
<b>DREPTUL DE PROPRIETATE TRASMIS</b>	integral	similar	similar	similar	Vezi Anexa
<b>RESTRICTIONI LEGALE (restricționare urbanistică)</b>	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	Vezi Anexa
<b>CONDITII DE FINANTARE</b>	numerar	numerar	numerar	numerar	Vezi Anexa
<b>CONDITII DE VÂNZARE</b>	normală	normală	normală	normală	Vezi Anexa
<b>CONDITII DE PIAȚĂ</b>	0 luni	0 luni	0 luni	0 luni	Vezi Anexa
<b>LOCALIZARE</b>	Subiectul Comuna Rafov Sat Palanca	Com 1 Balta Doamnei langă Padurea Gherghita	Com 2 Poenarii Burchi sat Carbunari	Com 3 la ieșirea din Mizil sprij. Buzau DN1B	Vezi Anexa
<b>SUPRAFAȚĂ (mp)</b>	500.000	110.000	25.000	10.000	Vezi Anexa
<b>DESTINATĂ (utilizarea terenului)</b>	Teren extravilan arabil pasture	extravilan arabil	extravilan agricol	extravilan agricol	Vezi Anexa
<b>AMENAJARI EXTERIOARE (străzi, trotuar)</b>	drum asfaltat	similar	similar	similar	Vezi Anexa
<b>TOPOGRAFIE/RELIEF</b>	din drum comunul	similar	similar	similar	Vezi Anexa
<b>UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>	fara utilitati	similar	similar	similar	Vezi Anexa
<b>FORMĂ ÎN PLAN/DESCRIDERE</b>	plana,	plana regulată	plana, regulată	plana, regulată	Vezi Anexa

*Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atestate prezentului report, PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact (link și nr. de telefon)*



## ANEXA 4

**VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PE BAZA  
CAPITALIZARII VENITULUI  
GENERAT DE PROPRIETATE DIN CHIRIE**

**actualizarii venitului**

Suprafata TEREN (mp)		<b>500.000,00</b>
Chiria lunara (EUR/mp/luna)		<b>0,01</b>
Redeventa anuala eur/hectar/an		<b>75.000,00</b>
Venituri brute potentiiale VBP (EUR/an)		<b>75.000,00</b>
Total VBP (eur/an)		<b>75.000,00</b>
Grad de ocupare		<b>90,00%</b>
Venituri brute efective VBE(eur/an)		<b>67.500,00</b>
Total VBE (eur/an)		<b>67.500,00</b>
Chetuieli exploatare	<b>9%</b>	<b>6.075,00</b>
Costuri reamenajare (reparatii )		<b>-</b>
Venit net efectiv (eur/an)		<b>61.425,00</b>
Total VNE (eur/an)		<b>61.425,00</b>
Rata de capitalizare		<b>6,00%</b>
Multiplicator		<b>16,67</b>
<b>Valoare randament (eur)</b>		<b>1.023.750 €</b>
		<b>0 €</b>
<b>Valoare de piata totala</b>		<b>1.023.750 EUR</b>
Curs euro la 24.10.2022		<b>5.030.605 lei</b>
Valoare de piata teren eur/mp	<b>4,9139</b>	<b>EUR</b>
		<b>2,05</b>



1. [https://www\\_marshall-imobiliare.ro/teren-extravilan-de-vanzare-in-arcestii-rahtivani-4088-mp-x2l81308t](https://www_marshall-imobiliare.ro/teren-extravilan-de-vanzare-in-arcestii-rahtivani-4088-mp-x2l81308t)

## Teren extravilan de vanzare in Aricestii Rahtivani, 4088 mp

Suprafata teren - 4088 mp

4 EUR/mp ID OFERTA: X2L81308T

0733 358 130 CERE DETALII

### Caracteristici

Suprafata teren:	4088 mp
Front stradal:	11.63 m
Nr. Fronturi:	2
Tip teren:	Agricol
Categorie:	Extravilan
Constructie pe teren:	-
Suprafata construita:	-

### Utilitati

- Utilitati: Utilitati in zona

2. <https://sunwin.energy/teren/>

# TEREN PENTRU FOTOVOLTAICE

Dacă sunteți în căutarea unui partener de încredere căruia să îi  
închiriați sau vindeți terenul, ați venit la locul potrivit!

Cât pot să câștig?

În cazul unui transfer de drepturi de folosință asupra terenului, chiriile sunt  
plătite anual. Valoarea chiriei variază în funcție de tipul de teren, expunere  
solară și alți factori.

**Valoarea medie a chiriei este  
de 1.500 euro/ha/an.**

Dacă, în schimb, doriți să valorificați de îndată venitul din terenul  
dumneavoastră, vă putem oferi o plată în avans a chiriei anuale sau putem  
încheia un contract de vânzare-cumpărare a terenului.

În orice caz, specificațiile terenului sunt cele care fac ca instalarea unui  
sistem fotovoltaic să fie mai atractivă, permitând astfel obținerea unui  
venit mai mare.

**Terenul trebuie să aibă minim 20-25 ha și maxim 5 proprietari.**

3. <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-paulesti-zona-metro-IDtM6u>



**PH Imob**

Agentie

**0733 701 770**

**Teren extravilan Paulesti Zona Metro  
99 900 €**

**Prahova (judet), Ploiesti, Prahova (judet)**

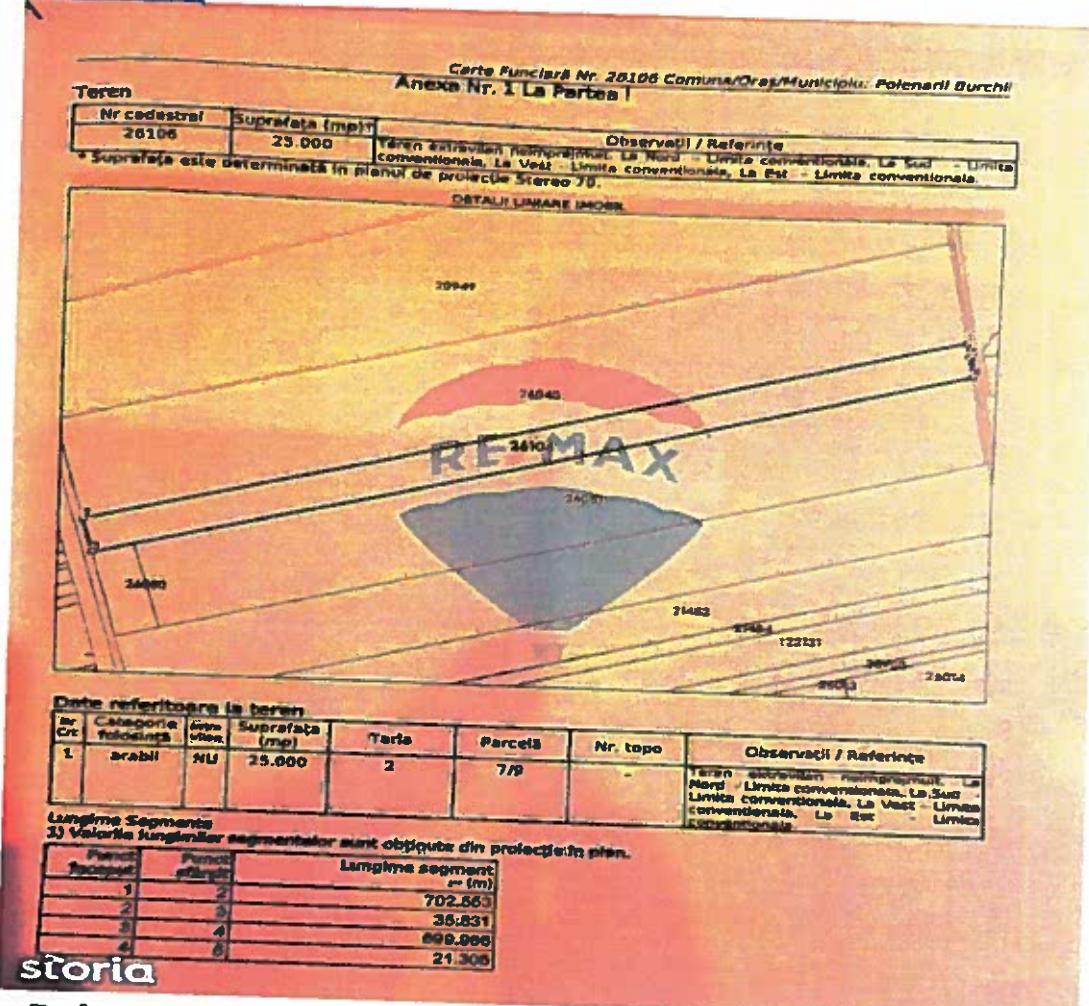
### **Descriere**

5 €/m<sup>2</sup>

Agentia Imobiliara PH Imob, va propune spre vanzare un teren extravilan, situat in apropierea zonei comerciale a Municipiului Ploiesti (Metro, Dedeman, Carrefour), avand suprafata de 19003 mp si o deschidere de 43,70 m. Accesul la teren se face pe un drum neasfaltat, utilitatile fiind la aproximativ 300 m.

Terenul poate avea ca destinatie construirea unui parc eolian, fotovoltaic sau dezvoltarea unui proiect comercial, industrial, etc.

4. <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-poienarii-burchii-25-000-mp-extravilan-agricol-IDtjt5>



**Teren Poienarii Burchii. 25.000 mp, extravilan., agricol. 50 000 €**

[\*\*Prahova \(judet\), Carbuș, Prahova \(judet\), Poienarii Burchii, Prahova \(judet\)\*\*](#)

**Calin Diaconu**

**2 €/m<sup>2</sup>**

Agentie

**0722 378 611**

Teren agricol în suprafața totală de 25.000 mp, având destinație agricolă, este neîmprejmuit, situat în extravilanul comunei Poienarii Burchii - județul Prahova (în drumul de legătură spre Șirna/Tăriceni). Are documentație cadastrală și o deschidere la drumul județean de 35 de m.

5.<https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-1-hectar-teren-arabil-situat-la-iesirea-din-mizil-spre-buzu-dn1b-IDtHub>

**Ungureanu**

Proprietar

**0722.360.099**

**0722.360.099**



**Vând 1 hec**tar teren arabil situat la ieșirea din Mizil spre Buzău DN1B****

**17 500 €**

[Prahova \(judet\), Mizil, Prahova \(judet\)](#)

2 €/m<sup>2</sup>

## **Descriere**

Vând 1 hec**tar teren arabil situat la ieșirea din Mizil spre Buzău, cu deschidere la DN1B în jur de 30 m.**

6.<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-in-suprafata-de-35-000-mp-ploiesti-zona-industriala-IDsrwb>



**Teren in suprafata de 35.000 mp Ploiesti, zona industriala**  
**70 000 €** 2 €/m<sup>2</sup> Strada Vagonului Ploiesti in cartier mimi

### Descriere

Teren intravilan pretabil constructii industriale, depozite, hale in suprafata de 35.000 mp. Terenul este situat in apropierea caii ferate existenta in zona. Andra-Georgiana Costina

Agentie

**0722 516 989**

7. <https://www.storia.ro/ro/oferta/balta-doamnei-prahova-teren-11-hectare-padurea-gherghita-IDr1bX>



istoria

Bogdan  
Agentie  
0723 605 520

**Balta Doamnei Prahova- Teren - 11 Hectare Padurea Gherghita**  
**232 500 €**      110 000 m<sup>2</sup>

Prahova (judet), Curcubeu, Prahova (judet), Balta Doamnei, Prahova (judet)

2 €/m<sup>2</sup>

Terenu are deschidere la raul Ialomita, drum comunala si padurea Gherghita. Pozitie foarte buna.

IDENTIFICARE GOOGLE MAPS:

%C2%B045'13.9%22N+26%C2%B007'51.6%22E/@44.753871,26.1288223,612m/data  
=!3m2!1e3!4b1!4m6!3m5!1s0x0:0x0!7e2!8m2!3d44.7538711!4d26.1310114

<https://www.storia.ro/ro/oferta/cerere-terenuri-pentru-dezvoltare-proiecte-fotovoltaice-IDsNQz>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-ploiesti-de-inchiriat-posibilitate-investitie-IDsZnH>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/ovidiu-teren-de-inchiriat-IDs19D>



**ENE CONSTANTA**

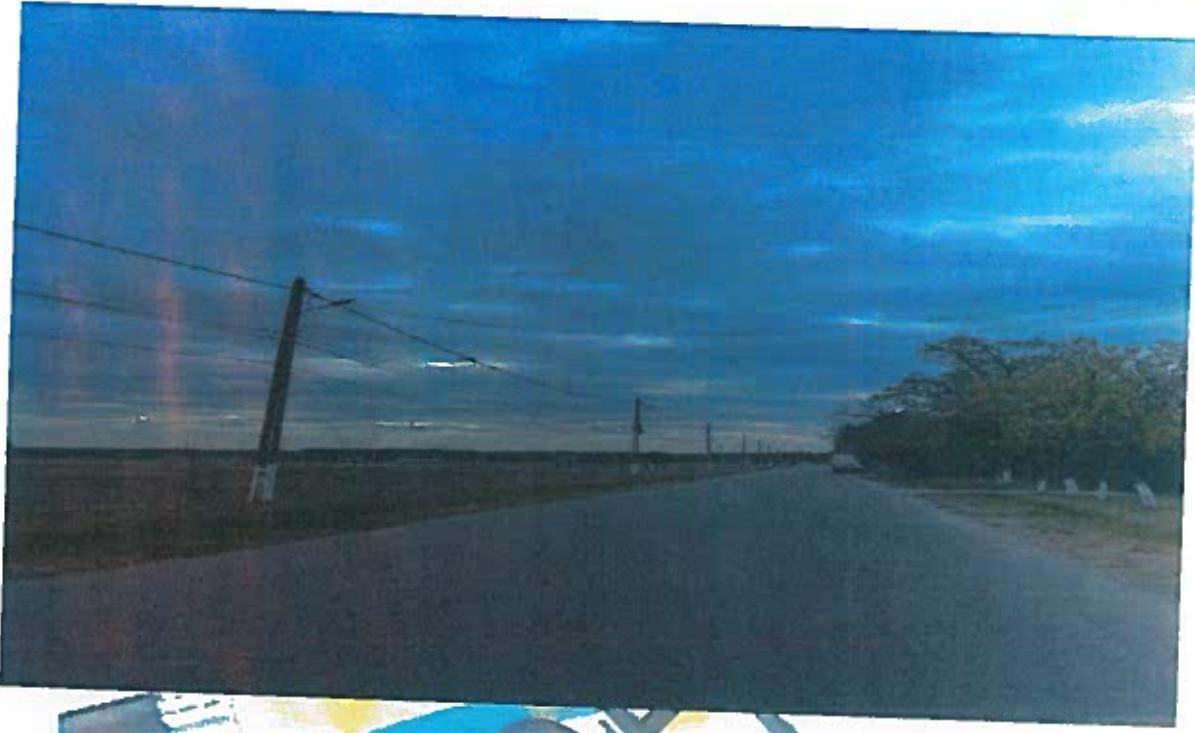
Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447





# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447





**ENE CONSTANTA**

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447





# ENE CONSTANTA

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447





**ENE CONSTANTA**

Membru titular ANEVAR - Expert evaluator EPI  
Legitimatie nr. 12447



**ROMANIA  
JUDETUL PRAHOVA  
PRIMARIA COM. RAFOV  
NR. 6220 DIN 21.10.2022**

**CERTIFICAT DE URBANISM  
NR. 26 DIN 21.10.2022**

In scopul :

**INFORMARE**

Ca urmare a cererii adresata de **COMUNA RAFOV**

Domiciliul **municipiul**

Cu in judetul **PRAHOVA** orasul **RAFOV**

Sediu **comuna**

Satul **MOARA DOMNEASCA** sectorul **-** cod postal **107502**

Strada **PRINCIPALA** nr. 55 Telefon 0244 478 416 Fax 0244 478 589 e-mail **rafov@ph.e-adm.ro**

Inregistrata la nr. 6220 din 21.10.2022

Pentru imobilul- teren si/sau constructii - situat in judetul: **PRAHOVA**  
**Municipiul**

**Orasul RAFOV satul Palanca**

**Comuna nr. cadastral 22697, T 103 P 602, 602/1, 602/2 si T 97 Ps 574**

**Sau identificat prin PLAN DE SITUATIE SC. 1/500 PLAN DE INCADRARE IN ZONA 1/5000**

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism nr. G 003/2015 faza PUG, aprobat cu Hotararea Consiliului Local RAFOV nr. 2/07.01.2016 in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

**SE CERTIFICA**

**1. REGIMUL JURIDIC**

Imobilul (terenuri) este situat in extravilanul comunei Rafov, judetul Prahova si este proprietatea privata a Comunei Rafov conform Hotararii Consiliului Local al Comunei Rafov nr. 10 din 28.02.2013.

Conform PUG si RLU ale localitatii, documentatii aprobatte, imobilul este parcial in zona inundabila.

**2. REGIMUL ECONOMIC**

Destinatia terenului stabilita prin PUG-ul localitatii - documentatii aprobatte este pentru: zone cuprinse in extravilan - TA.

Terenul are categoria de folosinta: pasune

**TA - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITATI AGRICOLE**

**UTILIZARI PERMISE**

- constructii de mici dimensiuni cu suprafata construita maxima de 100 mp si regim de inaltime P care servesc activitatilor agricole: adaposturi animale, platforme pentru utilaje agricole, platforme temporare pentru depozitare recolte agricole;
- spatii pentru cazare temporara pe timpul campaniilor agricole;
- imprejurimi;
- lucrari de imbunatatiri funciare;
- perdele de protectie;
- drumuri de exploatare;

- solarii;
- construcții și amenajari de îmbunătățiri funciare;
- lucrări și amenajări tehnice (magistrale produse petroliere, magistrale gaze, rețele de energie electrică, conducte aducături apa, captări de apa subterană);

#### **UTILIZARI PERMISE CU CONDIȚII**

- autorizația de construire pentru construcții și amenajări se eliberează după obținerea acordurilor și avizelor de specialitate emise de organismele abilitate în condițiile legii;
- realizarea unor trasee de rețele tehnico-edilitare (rețelele magistrale), cu condiția elaborării documentației tehnice și a obținerii avizului Ministerului Agriculturii și Dezvoltării rurale și acordului de mediu;
- pe pajiști se pot amplasa conform prevederilor OUG 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificările și completările ulterioare și cu condiția obținerii avizului Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale:
  - construcții care servesc activităților agricole, precum și anexe la exploatațiile agricole cu suprafața construită maximă, de 20 mp și regim de înaltime P, cu respectarea prevederilor legale în vigoare (adăposturi pentru animale, anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole pentru mulsul sau tunsul animalelor, pentru mașini agricole și utilaje, pentru depozitarea furajelor, precum și adăposturi temporare și umbrare pentru animale);
  - rețele de comunicații electronice sau elemente de infrastructură necesare sustinerii acestora;
  - înființarea de noi capacitați de producere a energiei regenerabile, care să nu afecteze buna exploatare a pajiștilor, declarate de utilitate publică pentru lucrări de interes național, județean sau local în condițiile Legii 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, republicată;
  - amplasarea obiectivelor de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
  - lucrări privind apărarea terii, ordinea și siguranța națională, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;
  - lucrări în cadrul unor programe de dezvoltare locală/județeană/regională inițiate de autoritățile administrative publice locale, și a respectării prevederilor Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
  - terenurile agricole cuprinse în zona de protecție sanitara cu regim de restricție vor fi exploatațate în condițiile cuprinse în HG nr. 930/2005;
- construcții care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare (100m din ax) situată în intravilan se autorizează cu avizul „CFR S.A.” și al Ministerului Transportului;
- pentru toate construcțiile și amenajările propuse în zonele de protecție a siturilor arheologice este necesară obținerea „certificatului de descarcare de sarcina arheologică” – avizul Direcției de Cultură Prahova (avizul Muzeului Județean de Istorie și Arheologie Prahova);
- pentru orice tip de lucrare în zona Sitului natura 2000 este necesar punctul de vedere al Agenției Naționale pentru Protecția Mediului;

#### **UTILIZARI INTERZISE**

- orice fel de construcții cu excepția celor specificate la articolul 4;
- nu se admit construcții pe terenurile cu clasa I și II de fertilitate, pe terenuri amenajate cu îmbunătățiri funciare și îslazuri, pasuni și fanete cu excepțiile prevăzute de legea fondului funciar;

#### **INTERDICTIONI TEMPORARE**

- pana la stabilirea condițiilor de redare în circuitul agricol al terenului folosit pentru alte activități;
- cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul CFR S.A. pentru lucrări de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul CFR S.A..

#### **INTERDICTIONI DEFINITIVE (PERMANENTE)**

- orice lucrări care alterează sau deniorează fertilitatea și structura solului;
- în zona de protecție a infrastructurii transporturilor se interzice:
  - amplasarea oricărui construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantări care impiedică vizibilitatea liniei sau a semnelor feroviare;
  - efectuarea oricărui lucru care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin talierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;
  - depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române precum și a condițiilor de desfășurare a traficului normal;
- în zona de siguranță a infrastructurii feroviare (20m din ax) nu se admite autorizarea niciunei construcții.

### **3. REGIMUL TEHNIC**

Terrenul pe care se vor desfasura lucrariile este in suprafata de **767.000,0 mp** (din care **500.000,0 mp** in T103 si **267.000,0 mp** in T97).

Terrenul pe care se vor desfasura lucrariile, are acces din drumuri de exploatare.

Lucrariile propuse se vor executa cu respectarea prevederilor PUG si RLU ale localitatii, documentatiilor aprobate, a prevederilor Codului Civil (aprobat prin Legea nr. 287/ 2009, cu modificarile si completarile ulterioare), normele sanitare si de protectia mediului.

#### **TA - ZONE REZERVATE PENTRU ACTIVITATI AGRICOLE**

##### **ORIENTAREA FATA DE PUNCTELE CARDINALE:**

- nu este cazul;

##### **AMPLASAREA FATA DE DRUMURILE PUBLICE:**

- cladirile se vor retrage fata de axul drumului conform prospectelor strazilor prevazute prin P.U.G.

##### **AMPLASAREA FATA DE CF.:**

- in zona de protectie a infrastructurilor feroviare (100 m din ax) constructiile permise se pot amplasa, cu avizul Ministerului Transporturilor si avizul Companiei Nationale de Cai Ferate „C.F.R.”;

##### **AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENTI:**

- cladirile se vor retrage fata de aliniamentul nou propus conform prospectelor strazilor prevazute prin P.U.G.;

##### **AMPLASAREA IN INTERIORUL PARCELEI:**

- constructiile necesare activitatilor agricole se vor amplasa retrase la minim 3 m de o limita laterala a parcelei si cu respectarea Codului Civil fata de cealalta limita laterala si posterioara;

##### **ACCESE CAROSABILE:**

- se vor asigura accesele din drumurile de exploatare.

##### **ACCESE PIETONALE:**

- nu e cazul.

##### **RACORDAREA LA RETELE TEHNICO-EDILITARE EXISTENTE**

- daca sunt necesare, pe baza unor proiecte de specialitate si a obtinerii autorizatiei de construire;
- racordarea la lucrari de imbunatatiri funiare.

##### **REALIZAREA DE RETELE TEHNICO-EDILITARE:**

- daca e cazul se va face in conformitate cu reglementarile tehnice din domeniu;

##### **PARCELAREA:**

- nu e cazul

##### **INALTIMEA CONSTRUCTIILOR:**

- inaltimea maxima admisa nu va depasi 3 m la cornisa si 4 m la coama , regim maxim de inaltime propus P;

##### **ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCTIILOR:**

- formele noi ale cladirilor trebuie sa se intregere in peisaj si sa profite de specificul terenului, accentuand elementele naturale;

- materiale si tehnologii folosite vor avea culori neutre si vor fi ecologice;

- se pot folosi orice tip de materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala - piatra, metal, lemn, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor.

- se interzice folosirea tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea constructiilor;

- nu se admite utilizarea neacoperita a materialelor care trebuie tencuite ( placi BCA, elemente de beton, elemente de izolatie);

- nu sunt admise culorile stridente pentru finisajele exterioare ale cladirilor ( rosu, mov, portocaliu, galben citron, verde, verde china, turcoaz, violet, kaki, cyclam, negru si se interzic toate accentele);

- nu sunt admise solutiile de invelire care promoveaza accente verticale nejustificate tip minareta, turn, etc.;

- nu sunt admise decat culori pastelate cu nuante de alb de peste 80%.

##### **PARCAGE :**

- se vor asigura parcarile pentru autovehiculele de interventie si utilaje agricole;

##### **SPATII VERZI :**

- se mentin pomi izolati sau palcurile de arbori;

##### **IMPREJMUINILE :**

- imprejmuinile vor fi provizorii, transparente si intretinute;

- se pot folosi materiale de finisaje care sunt lasate in stare naturala – metal si lemn, pentru metal sa nu fie finisat stralucitor.

##### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) - nu e cazul;**

##### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) - nu e cazul;**

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat/nu poate fi utilizat in scopul declarat  
pentru / intrusat

**INFORMARE**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea 12 luni de la data emiterii

**PRIMAR,  
PAUL COSTIN CAZANCIUC**



**SECRETAR GENERAL,  
NEDELCU GEORGETA**



**INSP. URBANISM,  
ILIE DIANA**



Scutit de taxa conform prevederilor Legii 227/2015  
Prezentul certificat a fost transmis solicitantului direct / prin posta la data de 21.10.2022

### Nota de receptie si constatare de diferente

Nr. NIR	Data	Gestiune	Furnizor	Cod	Nr. doc.				
22338	01.11.2022	ATELIER	TECHNOLOGY AUTO PLUS SRL	01211	1852				
Cod	Denumire articol			UM	Cont deb.	Cantitate	Pret unitar	Valoare	TVA
00006676	STERGATOARE			302B		2.000	24.3700	48.74	9.26
							Total:	48.74	9.26
							Total valoare + TVA:		58.00
Comisia de recepție	Nume + prenume ROTIȚA VICTORITA	Semnatura	Data 01.11.2022	Primit în gestiune ROTIȚA VICTORITA	Semnatura				