

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
MUNICIPIUL BRĂILA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRĂILA

HOTĂRĂREA NR. 493

din 17.09.2020

Privind: Aprobarea vânzării directe a terenului în suprafață de 230,00 mp, ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Timiș nr. 192 F, NCP 85549, solicitanților [REDACTAT]
[REDACTAT] teren pe care se află edificată construcția C1.

CONSILIUL LOCAL MUNICIPAL BRAILA

La inițiativa Primarului Municipiului Brăila;

Având în vedere referatul de aprobare al inițiatorului, precum și cererea doamnei [REDACTAT] înregistrată la Primăria Municipiului Brăila sub nr. 22425/01.09.2020, raportul de specialitate al Comisiei de analiză numită prin Dispoziția Primarului Municipiului Brăila nr. 448/10.02.2020, precum și avizele comisiilor de specialitate nr. 1 și 2 din cadrul C.L.M. Brăila;

În conformitate cu prevederile art. 555 din Codul civil, cu modificările și completările ulterioare, art. 8 din Legea nr. 15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale H.C.L.M. Brăila nr. 363/25.11.2015;

În baza art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), coroborat cu art. 108 lit. e) și art. 354 – 355 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (1) și (3) lit. g), coroborat cu prevederile art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă S T E :

Art.1 Se aprobă vânzarea directă a terenului în suprafață de 230,00 mp ce aparține domeniului privat al Municipiului Brăila, situat în Brăila, str. Timiș nr. 192 F, NCP 85549, solicitanților [REDACTAT]
[REDACTAT], teren pe care se află edificată construcția C1.

Art.2 Terenul prevăzut la art. 1, se identifică în planul de amplasament și delimitare a imobilului, conform **anexei nr. 1**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 (1) Se aprobă prețul de vânzare al terenului în suprafață de 230,00 mp, situat în Brăila, str. Timiș nr. 192 F, în cuantum de **45.441,00 lei fără T.V.A.**, respectiv **54.074,79 lei cu T.V.A.**, conform **anexei nr. 2**, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Plata prețului se va face într-o singură tranșă, în termen de 60 de zile de la data comunicării beneficiarului a prezentei hotărâri. Neplata prețului în termenul de 60 de zile, atrage încetarea aplicabilității de drept a prezentei hotărâri.

Art.4 (1) Contractul de vânzare se va încheia în formă autentică la un notar public desemnat de comun acord, între reprezentantul Municipiului Brăila împuternicit în acest sens de Primarul Municipiului Brăila și solicitant.

(2) Taxele de redactare, autentificare și intabulare vor fi suportate exclusiv de cumpărător.

(3) Ulterior perfectării contractului de vânzare – cumpărare, se va proceda la modificarea corespunzătoare a inventarului domeniului privat al Municipiului Brăila.

Art.5 Prezenta hotărâre va fi dusă la îndeplinire de Primarul Municipiului Brăila, prin Direcția Arhitect Șef, Direcția Finanțelor Publice Locale și Direcția Juridic Contencios Administrație Publică Locală, iar Secretarul General al Municipiului Brăila o va comunica celor interesați.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CRISTIANA VOINEAG



**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,**

ION DRĂGAN

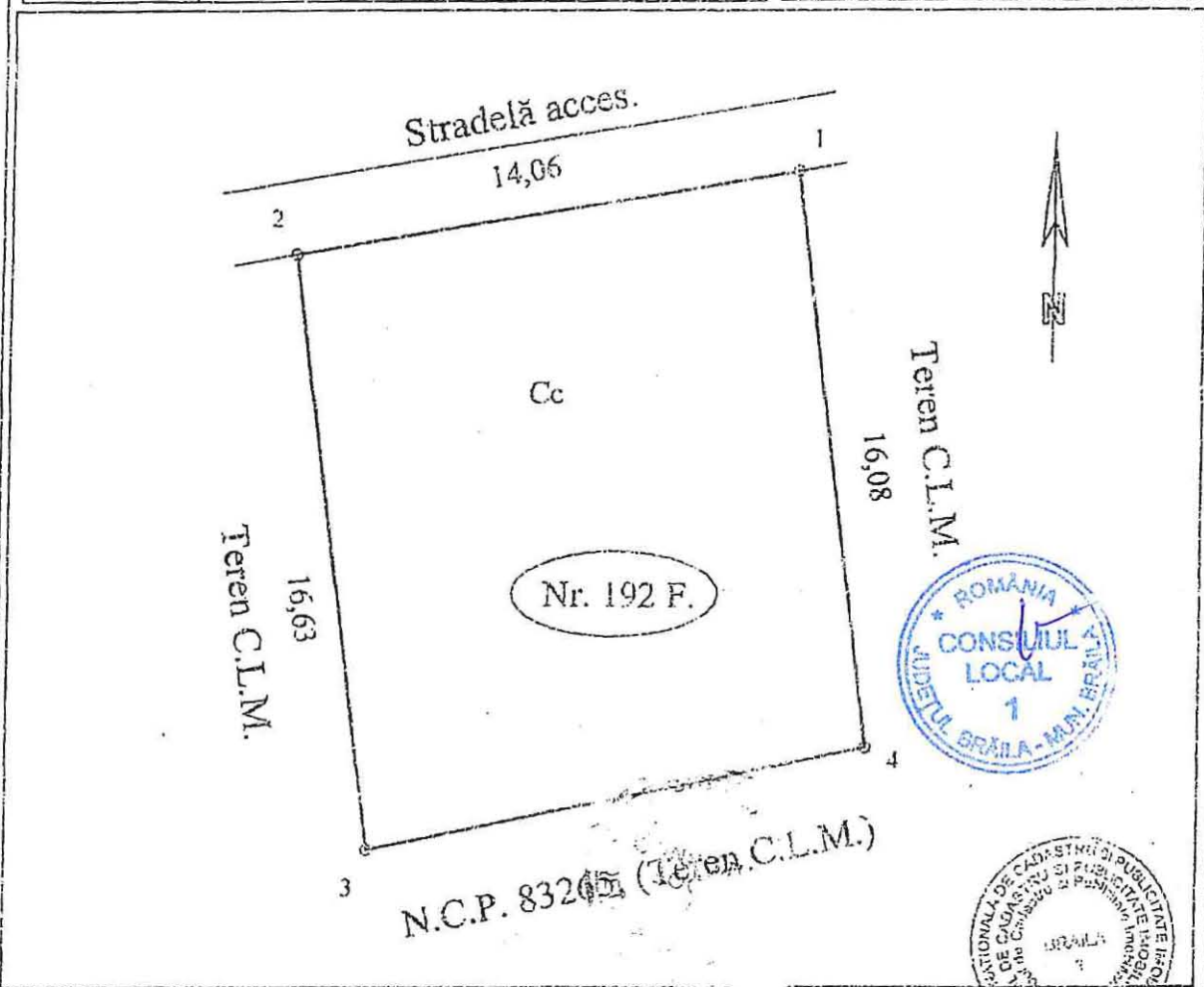
Plan de amplasament si delimitare a imobilului.

Scara. 1 : 200.

ANEXA NR. 1
LA HCLM NR. 493/14.09.2020.

Nr. cadastral	Supraf. masurata	Adresa imobilului
85549	230	Mun. BRAILA.
		Str. Timis Nr. 192 F.
Cartea Funciara nr.	U.A.T.	BRAILA
		42632 - 2

O.C.P.I. BRAILA
Nr. R.G.I. 42126 Data 01.IUL. 2014



A. Date referitoare la teren					
Nr. parcelă	Cod grupa destinație	Categorie de folosință	Suprafața din acte	Valoare de impozitare	Mențiuni
1	TDI	Cc	230		3 - 4, gard de tablă și
					4 - 1 - 2 - 3, nematerializat.
TOTAL			230		în act 230 mp.
B. Date referitoare la construcții					
Cod Constr.	Cod grupa destinație	Destinație	Suprafața construită la sol	Valoare de impozitare	Mențiuni
TOTAL					
Inventar de coordonate Sistem de proiectie STEREO '70			VERIFICAT:		
1 Y=733400.61 X=426652.41			OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA		
2 Y=733386.74 X=426650.13			BRAILA		
3 Y=733388.86 X=426633.64			Ing. SCURTET GHEORGHE		
4 Y=733402.68 X=426635.46			Se confirmă datele de măsuratori și		
SUPRAFAȚA TOTALĂ MĂSURATĂ = 230 mp			introducerea imobilului în baza de date.		
SUPRAFAȚA DIN ACT = 230 mp			Data:		
PAGINA 1 DIN 1			Data executiei: 15.06.2014.		

Ivan N. Simona – Expert Evaluator, CIF 40929202, nr.leg.18976, EPI
Str. Râmnicu Sărat nr.92

Tel. 00 40 742 375 375 simonasps@gmail.com

Cont RO56INGB0000999909578847 ING BANK

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară – teren intravilan, Cc¹

Localizare: Str. Timis nr.192F, Brăila, jud. Brăila

Nr inregistrare: 03.8/ 07.08.2020

Destinatari/beneficiari:

Municipiul Braila Domeniul Privat

[REDACTED]

[REDACTED]

Data evaluarii: 05.08.2020

Raportul de evaluare este confidențial și este destinat exclusiv utilizatorilor desemnati, întocmit pentru scopul precizat. Raportul nu va putea fi inclus în întregime sau parțial în documente, declarații, publicații sau alte înscrisuri fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului/utilizatorului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

¹ Cc – curți-construcții



Scrisoare de transmitere

Data: 07.08.2020

Stimată Doamnă/Stimate Domn,

În calitate de evaluator imobiliar independent, posesoare a legitimației nr. 18976/2020, emisă de către Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR), vă transmit raportul de evaluare a dreptului de proprietate real principal, exclusiv și perpetuu, transferabil la data evaluării, pentru proprietatea imobiliară formată din teren intravilan cu destinație curți-construcții, situată în Str.Timis nr.192F, Brăila, județul Brăila. Cunoștințele și experiența necesare pentru elaborarea, în mod competent, a acestei lucrări mi le-am însușit prin participarea la cursul "Evaluarea proprietății imobiliare" organizat de Asociația Națională a Evaluatorilor din România.

Raportul de evaluare este de tip descriptiv-narativ și a fost întocmit în scopul estimării valorii de piață pentru proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare și de asistență pentru client în vederea informării acestuia asupra valorii proprietății. Raportul prezintă date și informații din piață menite să conducă la o valoare corectă a proprietății, luând în calcul toate aspectele care să ghideze clientul către o valoare veridică și conformă cu cerințele pieței imobiliare actuale în vederea vânzării. Raportul de evaluare este anexat prezentei scrisori, în exemplar original.

Tipul valorii – valoarea de piață.

Data evaluării – 05.08.2020.

Valoarea de piață a fost estimată pe baza Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018, emise de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România. De asemenea, în completarea misiunii de evaluare și elaborarea raportului de evaluare, am utilizat date furnizate de către client și sub formă de documente, precum și date și comparabile culese din piață, analizate, structurate și utilizate conform scopului raportului de evaluare iar concluzia a fost formulată pe baza raționamentului profesional.

Inspecția proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar independent, membru ANEVAR – Ivan Simona, în data de 05.08.2020.

Utilizatori desemnați: MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PRIVAT, [redacted] și [redacted]

Proprietar: MUNICIPIUL BRAILA DOMENIU PRIVAT



Evaluator independent Ec. Ivan Simona

00 40 742 375 375

simonasps@gmail.com

Str. Râmnicu Sărat nr.92

Nr. legitimație 18976. EPI

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară – teren intravilan Cc

Localizare: Str. Timis nr.192F, Brăila, jud. Brăila

Destinatari/beneficiari: Municipiul Braila Domeniu Privat,



Cuprins:

Cap. I. INTRODUCERE	6
I.1. Sinteza raportului	6
I.2. Certificare.....	7
Cap. II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	8
II.1. Identificarea și competența evaluatorului	8
II.2. Identificarea utilizatorilor desemnați	8
II.3. Scopul evaluării	8
II.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	9
II.5. Tipul valorii	11
II.6. Data evaluării, data inspecției, data raportului de evaluare	12
II.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării.....	13
II.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea	13
II.9. Ipoteze și ipoteze speciale.....	14
II.10. Restricții de utilizare, difuzare și publicare	15
II.11. Declararea conformității evaluării cu SEV	16
II.12. Descrierea raportului.....	17
II.13. Abordări utilizate în cadrul procesului de evaluare	17
II.14. Valoarea obținută în urma aplicării abordărilor în evaluare. Concluzia asupra valorii	17
Cap.III. – PREZENTAREA DATELOR. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII SUBIECT.....	18
III. 1. Descrierea ariei de piață, orașului, vecinătăților și localizarea proprietății subiect	18
III. 2. Descrierea situației juridice	19
III. 3. Descrierea terenului.....	20
III. 4. Istoricul proprietății subiect.....	21
Cap.IV. – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	21
IV.1. Definirea noțiunilor privind tematica pieței imobiliare.....	21
IV.2. Analiza pieței imobiliare	24
Cap.V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI (CMBU).....	30
Cap.VI. EVALUAREA TERENULUI ȘI AMPLASAMENTULUI	32
VI.1. Metodologie	32
VI.2. Evaluarea terenului - Grila datelor de piață – analiza comparativă.....	36
VI.3. Justificarea ajustărilor aplicate în analiza comparativă utilizată pentru evaluarea terenului.....	38
VI.4. Concluzia asupra valorii – evaluarea terenului - metoda comparației directe.....	39
VII. ANEXE.....	41
Documente.....	41
Localizare comparabile utilizate în procesul de evaluare.....	59



Comparabile utilizate în raportul de evaluare pentru metoda comparației directe	60
Fotografii proprietate.....	68



Cap. I. INTRODUCERE

I.1. Sinteza raportului

Proprietatea imobiliară evaluată	Teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 230mp, liber de constructii Carte Funciara: 85549 Braila Numar cadastral: 85549 Localizare: Str. Timis nr.192F, Brăila, jud. Brăila
Utilizatorii raportului	Municipiul Braila Domeniul Privat
Detinatorul dreptului integral de proprietate	Municipiul Braila Domeniul Privat ²
Detinatorul dreptului de folosinta gratuita³	⁴
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață în vederea tranzactionarii proprietății imobiliare
Dreptul de proprietate transmis	Un drept real principal, exclusiv și perpetuu, transferabil la data evaluării
Data evaluării	05.08.2020
Data inspecției	05.08.2020
Data raportului	07.08.2020
Calitatea evaluatorului	Ivan Simona - evaluator independent, EPI, nr. legitimatie 18976, emisa de ANEVAR
Tipul valorii estimate	<u>Valoarea de piață</u>
Abordări utilizate în evaluare	Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe
Valoarea de piata	9 400 euro / 45 441 ron
Curs de schimb BNR/06.11.2019	1 euro = 4.8341 ron

Valoarea estimata nu contine TVA si este convertibila in lei la cursul BNR valabil la data evaluarii.

Pentru analiza rezultatului s-a procedat la revizuirea întregului proces de evaluare pentru a confirma faptul că datele disponibile, metodele utilizate și rationamentul aplicate mai sus au condus la o concluzie imparțială, profesională și logică.

Raportul de evaluare a fost întocmit și redactat luând în calcul toate informațiile preluate din actele de proprietate și din documentația cadastrală furnizate de către client, datele culese în cadrul inspecției și din piață, având la bază Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, emise de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

² COMODANT – Contract de comodat cu încheiere de autentificare nr. 361/01.02.2016

³ Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare

⁴ COMODATARI - Contract de comodat cu încheiere de autentificare nr. 361/01.02.2016



I.2. Certificare

Referitor la proprietatea imobiliară formată din teren intravilan Cc, situată în Str. Timis nr.192F Brăila, județul Brăila, certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.

Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.

Nu am niciun interes actual sau de perspectivă referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.

Nu sunt influențată de nicio constrângere legată de proprietatea imobiliară evaluată în prezentul raport sau de părțile implicate în activitatea de evaluare a proprietății subiect. Implicarea mea în activitatea de evaluare a proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.

Pentru realizarea prezentului raport de evaluare, onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.

Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat. Precizez că dețin cunoștințele și experiența necesare pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări, însușite prin participarea la cursul "Evaluarea proprietății imobiliare" organizat de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Am realizat personal inspecția proprietății imobiliare supusă evaluării în prezentul raport. Pentru realizarea raportului de evaluare nu am primit asistență din partea altor persoane ne semnate ale certificării.

Raportul de evaluare este confidențial, destinat exclusiv clientului și utilizatorului desemnat, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate față de terți pentru conținutul raportului sau al unor părți/capitole din raport. Raportul este întocmit pentru scopul specificat iar utilizarea lui în alte scopuri este considerată neadecvată, utilizarea raportului fiind nepermisă fără consultarea evaluatorului.

Raportul de evaluare nu va putea fi inclus în întregime sau parțial în documente, declarații, publicații sau alte înscrisuri fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului/utilizatorului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport, evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea acestuia divizată. A fost redactat pentru a fi folosit de către client și utilizatorul desemnati și pentru scopul precizat.

La data întocmirii acestui raport de evaluare, subsemnata este evaluator imobiliar independent, membru ANEVAR, specializarea EPI, nr.legitimatie nr.18976/2020.



Data
07.08.2020



Cap. II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

II.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluator imobiliar independent Ec. Ivan Simona, persoană fizică - membru ANEVAR, nr. legitimație 18976/2020, eliberată de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România .

Str. Râmnicu Sărat nr.92, Braila

Tel.: 00 40 742 375 375

Mail : simonasps@gmail.com

Cunoștințele și experiența necesare pentru elaborarea prezentului raportului de evaluare mi le-am însușit prin participarea la cursul "Evaluarea proprietății imobiliare" organizat de Asociația Națională a Evaluatorilor din România.

În prezentul raport am realizat o evaluare obiectivă și imparțială asupra proprietății imobiliare subiect. Menționez că nu am niciun interes în prezent sau în viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție și că nu am apelat la alți specialiști pentru efectuarea de analize suplimentare pentru realizarea evaluării.

II.2. Identificarea utilizatorilor desemnați

Utilizatori:

MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PRIVAT-comodant

MADULARU VASILICA-comodatar

CNP 1760207090024

Str Timis 192F Braila

MADULARU CRISTINA-comodatar

CNP 2781228090061

Str Timis 192F Braila

- Drepturile de proprietate si de folosinta asupra proprietății imobiliare au fost identificate în baza Contractului de comodat cu incheiere de autentificare nr.261 emis in 01.02.2016 de catre BIN Lutea Aurel si a Extrasului de Carte Funciara pentru informare nr.85549 Braila nr cerere 68890/25.09.2018.

Proprietar: MUNICIPIUL BRAILA DOMENIUL PRIVAT cu sediul in Braila, Piata Independentei nr.1.

Prezentul raport de evaluare a fost redactat pentru a fi folosit de către utilizatorii desemnati, pentru scopul precizat. Raportul de evaluare este confidențial iar publicarea sau mediatizarea sa parțială sau integrală, precum și utilizarea sa de către alte persoane decât cele identificate în raport, atrag după sine răspunderea legală și încetarea obligațiilor contractuale.

II.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare formată din teren intravilan Cc, situată în Str. Timis nr.192F, Brăila, județul Brăila, la un preț corect și real, în funcție de preferințele participanților pe piață la momentul evaluării.

Prezentul raport de evaluare prezintă date și informații din piață care să conducă la o valoare corectă a proprietății, luând în calcul toate aspectele care să ghideze clientul către o valoare veridică și conformă cu cerințele pieței imobiliare actuale (dreptul de proprietate transmis, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare, condiții de piață, localizare, suprafață, destinație, utilități disponibile, etc.)

Tipul valorii estimate este valoarea de piață definită conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018 – SEV 100 – Cadru general.

Raportul de evaluare este confidențial, destinat exclusiv clientului și utilizatorului desemnat, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate față de terți pentru conținutul raportului sau al unor părți/capitole din raport. Raportul este întocmit pentru scopul specificat iar utilizarea lui în alte scopuri este considerată neadecvată, utilizarea raportului fiind nepermisă fără consultarea evaluatorului.

II.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

- ⇒ Teren intravilan, categoria de folosinta curti-constructii, cu destinatie rezidentiala
- ⇒ Adresa proprietății imobiliare: Str. Timis nr.192F, Brăila, județul Brăila
- ⇒ Cartea Funciară nr. 85549 a municipiului Brăila, județul Brăila
- ⇒ Număr cadastral 85549.
 - Suprafața teren = 230 mp
 - Categoria de folosință: Cc⁵
 - Natura hotar: gard și construcții
 - Delimitare zonală: stradă de acces și proprietăți imobiliare rezidențiale-locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P și P+M.
- ⇒ Dreptul evaluat este dreptul real principal, exclusiv și perpetuu de proprietate, *constituit din drept de posesie și dispoziție asupra acesteia*, transferabil la data evaluării, deținut de către Municipiul Braila Domeniul Privat.
- Dreptul de folosinta gratuita este intabulat in favoarea sotilor Madularu Vasilica si Madularu Cristina, conform Extras de Carte Funciara pentru informare nr.85549 Braila nr cerere 68890/25.09.2018

La momentul inspectiei am identificat pe teren o constructie-C1 cu destinatia de locuinta, inregistrata la A1.1 in Extrasul de Carte Funciara pentru informare, cu regim de inaltime Sp+P+M, in suprafata construita de 106mp. Constructia a fost edificata in regie proprie, conform documentelor anexate, cu drept de proprietate intabulat in cota actuala 1/1 dobandita prin construire, in favoarea D-lui Madularu Vasilica si Madularu Cristina. Avand in vedere scopul evaluarii, constructia C1 nu face obiectul prezentului raport de evaluare si valoarea terenului a fost estimata in ipoteza ca acesta este liber de constructii.

Documentele care confirmă adresa proprietății imobiliare, descrierea legală, descrierea tehnică precum și drepturile evaluate sunt:

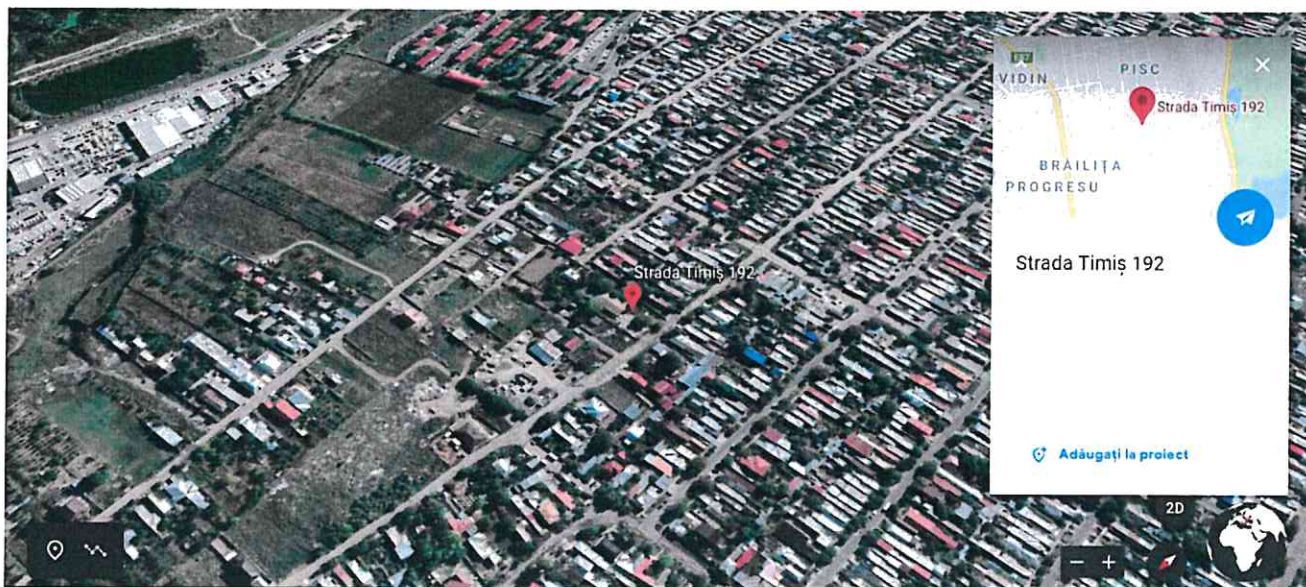
- Duplicat Contract de comodat cu incheiere de autentificare nr.361 din 01.02.2016 emis de BIN Lutea Aurel
- Hotararea nr.363 din 25.11.2015 emisa de Consiliul Local Municipal Braila
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr.85549 Braila nr cerere 68890/25.09.2018
- Incheiere nr.68890/25.09.2018
- Proces verbal de predare amplasament din 09.02.2016
- Plan de incadrare in zona nr.RGI 32122/07.05.2018

⁵ Cc – clădiri și construcții

- Adeverinta certificare indeplinire prevederi art.30 alin(1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, si prevederilor art.43 alin(1) din Legea 10/1995 privind calitatea in constructii, republicata, cu modificarile ulterioare emisa de Inspectoratul Regional in Constructii Sud-Est, Inspectoratul Judetean in Constructii Braila
- Autorizatie de construire nr.681/16.08.2017 (constructia C1)
- Comunicare privind incheierea executiei lucrarilor nr.33288/05.09.2018 (constructia C1)
- Proces Verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.1/05.09.2018 (constructia C1)

Amplasamentul este situat la periferia orasului, într-o zonă preponderent rezidențială, formată din proprietăți rezidențiale unifamiliale cu finisaje medii sau superioare. Zona dispune partial de utilități publice si de facilitățile caracteristice unei zone rezidențiale (apa-canal, gaze, electricitate), are acces la proprietăți complementare (scoli, gradinițe, lăcașe de cult,etc.) si la mijloace de transport în comun.

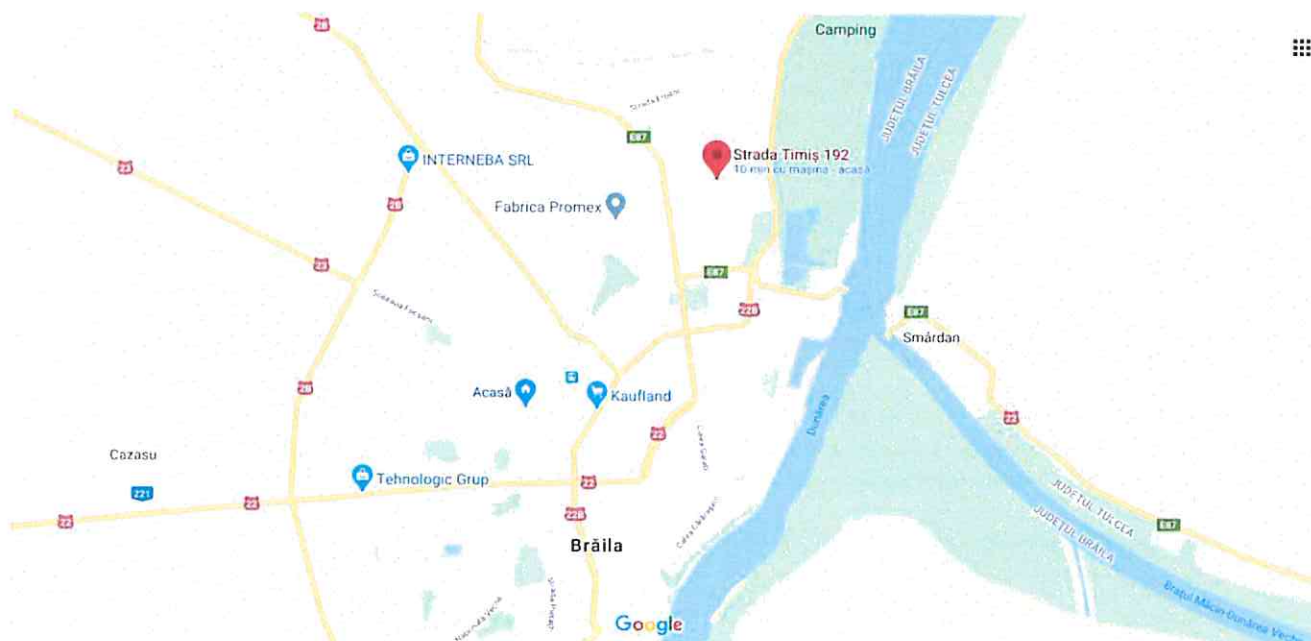
În urma vizionării proprietății imobiliare subiect în prezența comodatarii, sotii Madularu, și pe baza informațiilor suplimentare obținute de la acestia, am determinat și identificat starea proprietății, încadrarea în zonă și confirmarea racordului la apa, canal, electricitate si gaze, faptul că nu există restricții legale privind utilizarea proprietății și că nu există vicii ascunse față de documentele avute la dispoziție. De asemenea, nu au fost identificate neconcordanțe referitor la amplasarea fizică și situația scriptică a proprietății imobiliare față de datele înscrise în actele de proprietate și documentația cadastrală.



Identificarea terenului dupa adresa cu aplicația Google Earth în zona



Identificarea terenului dupa numarul cadastral cu aplicatia Imobiliare eTerra



Incadrarea proprietatii in cadrul orasului Braila cu aplicatia google.maps.

II.5. Tipul valorii

Tipul valorii este adecvat cu scopul evaluării.⁶

Scopul evaluării: evaluarea a fost solicitată de către comodatari in vederea achizitionarii de la proprietar, Municipiul Braila Domeniul Privat, constând în estimarea valorii de piață în vederea informării utilizatorilor asupra acesteia.

Tipul valorii estimate este **valoarea de piață**. Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018 – SEV 100 – Cadru general, **valoarea de piață** reprezintă: "suma estimată⁷ pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât⁸ și un vânzător hotărât⁹, într-o tranzacție

⁶ Standardele de evaluare a bunurilor, București, 2018, SEV 101-Termenii de referință ai evaluării.

⁷ „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătile pentru activ, într-o tranzacție nepartimorală de piață.

Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018-SEV 100 Cadru general

⁸ „cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici peribdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile

nepărtinitoare¹⁰, după un marketing adecvat¹¹ și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere¹²."

Etapetele parcurse pentru determinarea valorii de piață pentru proprietatea imobiliară subiect, au fost:

- Documentarea – informații și documente solicitate clientului pentru atestarea dreptului de proprietate
- Inspecția proprietății imobiliare
- Stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului
- Selectarea tipului de valoare estimată în raportul de evaluare
- Deducerea și estimarea restricțiilor specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției
- Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării
- Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului referitor la aceasta.

Valoarea de piață estimată în raport este valabilă doar pentru proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport, la data evaluării și pentru o perioadă limitată de timp, perioadă în care condițiile pieței rămân neschimbate.

Procesul de estimare a valorii de piață a avut în vedere scopul evaluării, tipul proprietății și recomandările Standardelor de Evaluare a bunurilor, ediția 2018 (SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile).

Valoarea este exprimată în euro, convertibilă în lei la data evaluării. La data evaluării, 05.08.2020, cursul de referință al BNR a fost de 1 euro = 4.8341 ron.

II.6. Data evaluării, data inspecției, data raportului de evaluare

Data evaluării este data de referință a evaluării și la care aceasta este valabilă. Data evaluării este data valabilă a valorii de piață estimate în cadrul raportului de evaluare întocmit, în condițiile impuse de specificul pieței imobiliare, a cererii și ofertei ce caracterizează piața imobiliară și a preferințelor vânzătorilor și cumpărătorilor în acel moment, conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018. Valoarea de piață estimată în acest raport este valabilă pentru data evaluării și pentru scopul evaluării.

Data evaluării – 05.08.2020

Data inspecției – 05.08.2020.

Inspecția la locația proprietății imobiliare subiect a constat într-o vizionare proprietății imobiliare subiect și a locației, în prezența comodatariilor, [REDACTAT], care au pus la dispoziție documentele solicitate, reprezentative pentru realizarea activității de evaluare a proprietății imobiliare cu scopul precizat anterior, si au confirmat și a semnat fișa de inspecție completată de către evaluator la locație. Am avut

pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”;

⁹ „vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.

¹⁰ „tranzacție nepărtinitoare” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat prin includerea unui element al valorii speciale. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

¹¹ „după un marketing adecvat” înseamnă că activul ar fi expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018-SEV 100 Cadru general

¹² „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018-SEV 100 Cadru general

acces neîngrădit la toate informațiile solicitate relevante. Inspecția a fost realizată personal de către evaluator independent-membru ANEVAR, Ivan Simona.

Starea tehnică a amplasamentului este rezonabilă dispunând de toate utilitățile și de împrejurimi care îl delimitează, iar cea mai bună utilizare a sa (CMBU) este cea rezidențială, cu disponibilitate de dezvoltare ulterioară pentru proprietate rezidențială unifamilială.

Data raportului - 07.08.2020.¹³

II.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Raportul de evaluare a fost întocmit și redactat pe baza datelor preluate din actele de proprietate și din documentația cadastrală pusă la dispoziție de către client, a informațiilor furnizate de către acesta referitoare la proprietatea imobiliară, a datelor preluate din piață și a informațiilor rezultate după analizarea lor, date și informații detaliate în cadrul raportului și care servesc scopului acestuia. Am considerat aceste date și informații ca fiind exacte, corecte și relevante astfel că exactitatea raportului și a estimării realizate în raport sunt strâns legate de corectitudinea și complexitatea informațiilor.

Am avut la dispoziție documente care atestă natura juridică a proprietății evaluate și care sunt trecute în Anexe. Pe baza acestor documente am determinat localizarea proprietății, am determinat subpiața specifică pentru proprietăți imobiliare – terenuri cu destinație rezidențială de la periferia orașului, și am completat informațiile referitoare la proprietatea imobiliară necesare în procesul de evaluare privind starea acesteia, încadrarea în zonă și confirmarea racordului la apă, canal, electricitate și gaze, că nu există restricții legale privind utilizarea proprietății și că nu există vicii ascunse față de documentele avute la dispoziție.

Nu am identificat niciun element care să conducă la recunoașterea unor riscuri de mediu înconjurător, reale sau potențiale sau deteriorări ale solului.

Datele referitoare la proprietatea imobiliară le-am obținut de la comodatari, în urma inspecției realizate și în urma analizării documentelor, evaluatorul având acces la toate informațiile relevante. În cazul în care aceste date sau parte din acestea se vor dovedi incorecte sau incomplete, corectitudinea evaluării ar putea fi afectată, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate referitoare la acest aspect.

Nu a fost efectuată o verificare amănunțită și nici nu am cunoștință de existența unor vicii ascunse. Am evaluat dreptul real principal de proprietate, exclusiv și perpetuu, transferabil la data evaluării asupra proprietății imobiliare, considerând o stare normală de utilizare.

II.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea

La baza procesului de estimare a valorii de piață în cadrul raportului de evaluare au stat următoarele documente și elemente informative:

1. Documentele puse la dispoziție de către proprietarul proprietății imobiliare, respectiv:

- Duplicat Contract de comodat cu încheiere de autentificare nr.361 din 01.02.2016 emis de BIN Lutea Aurel
- Hotărârea nr.363 din 25.11.2015 emisă de Consiliul Local Municipal Braila
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr.85549 Braila nr cerere 68890/25.09.2018
- Încheiere nr.68890/25.09.2018

¹³ **Data raportului** este o data ulterioară datei inspecției și datei evaluării dar este în conformitate cu cerințele pieței imobiliare fiind doar de 2 zile, perioadă în care condițiile pieței au rămas constante, nefiind nevoie de ajustări suplimentare.

- Proces verbal de predare amplasament din 09.02.2016
- Plan de incadrare in zona nr.RGI 32122/07.05.2018
- Adeverinta certificare indeplinire prevederi art.30 alin(1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, si prevederilor art.43 alin(1) din Legea 10/1995 privind calitatea in constructii, republicata, cu modificarile ulterioare emisa de Inspectoratul Regional in Constructii Sud-Est, Inspectoratul Judetean in Constructii Braila
- Autorizatie de construire nr.681/16.08.2017 (constructia C1)
- Comunicare privind incheierea executiei lucrarilor nr.33288/05.09.2018 (constructia C1)
- Proces Verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.1/05.09.2018 (constructia C1)

2. Plan Urbanistic General (PUG) al municipiului Brăila

3. **Alte informații** necesare pentru realizarea scopului raportului de evaluare, existente în bibliografia de specialitate și prin accesări ale diferitelor site-uri de specialitate din segmentul imobiliar, în perioada 05.08.2020 și 07.08.2020, perioadă în care am considerat că au rămas constante condițiile pieței, nefiind nevoie de ajustări suplimentare, respectiv:

- Comodatarii – pentru informații referitoare la proprietatea imobiliară evaluată, care este responsabil pentru veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate
- Literatura de specialitate privind domeniul economic, tehnic și legislativ referitor la piața imobiliară și la participanții pe piața imobiliară, constituiți în cerere și ofertă
- Legislația de specialitate pe domeniul imobiliar, Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018¹⁴
- Operatori locali, site-uri specializate pe segmentul imobiliar: www.imobiliare.ro, www.lajumate.ro, www.olx.ro, www.publi24.ro, www.storia.ro, www.homezz.ro, www.cristianimobiliare.ro.
- Site-uri de informare și statistică economică: www.insse.ro, www.braila.insse.ro, www.primariabraila.ro.¹⁵

În cazul în care aceste date sau parte din acestea se vor dovedi incorecte sau incomplete, corectitudinea evaluării ar putea fi afectată, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate referitoare la acest aspect.

II.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018 – SEV 101, **ipotezele** sunt "aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate" iar **ipotezele speciale** sunt acele ipoteze care presupun "fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării".

Ipoteze:

- ⇒ Prin reglementările profesionale cărora mă supun, nu am calitatea juridică de a certifica corectitudinea din punct de vedere legal a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare evaluate, considerat existent în raportul de evaluare ca ipoteza de lucru.
- ⇒ Nu îmi asum nicio responsabilitate privind situația juridică, suprafața prezentată în documente și considerațiile privind titlul de proprietate asupra proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport. Se presupune că dreptul de proprietate este considerat un drept real principal de proprietate, exclusiv și perpetuu.

¹⁴ Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, Standardele de evaluare a bunurilor, București, 2018

¹⁵ Am preluat date specifice de piață pentru caracterizarea ariei de piață, a trendului economic și imobiliar precum și identificarea zonărilor proprietății imobiliare subiect și a parametrilor zonali



- ⇒ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe documentele puse la dispoziția mea (anexate în copie) și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- ⇒ Proprietatea imobiliară a fost evaluată în ansamblul ei, în ipoteza transferului integral al dreptului real principal, exclusiv și perpetuu de proprietate.
- ⇒ Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- ⇒ Am considerat că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile conform datelor care au fost disponibile la data evaluării.
- ⇒ Nu am efectuat măsurători ale proprietății ci am estimat valoarea acesteia bazându-mă pe suprafața înscrisă în actele puse la dispoziție și anexate în copie.
- ⇒ Am utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-am avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care nu am avut cunoștință.
- ⇒ Nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și am presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu pot exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.
- ⇒ Am presupus că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat și că toate permisele, certificatele, etc pot fi reînnoite și/sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant.
- ⇒ Nu am efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. Am presupus că nu există în cadrul proprietății niciun fel de substanțe poluante care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia.
- ⇒ Am considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în aceasta ipostază.
- ⇒ Valoarea estimată în EURO este valabilă atât timp cât premisele și condițiile în care s-a realizat evaluarea nu se modifică semnificativ (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb). Se are în vedere faptul că pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară; piața imobiliară în ansamblu nu este pe deplin influențată de trecerea la cursul de referință RON/EURO. Orice valori estimate se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va valida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

Ipoteze speciale: utilizatorii raportului de evaluare au solicitat evaluarea proprietății imobiliare subiect ca fiind liberă de construcții.

II.10. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

- ⇒ Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat exclusiv clientului și utilizatorului desemnat, neasumându-mi nicio responsabilitate față de terți pentru conținutul raportului sau al unor părți/capitole din raport. Posesia raportului de evaluare sau a unei copii ale acestuia nu conferă posesorului dreptul de a-l publica sau a-l utiliza pentru alte scopuri decât acela pentru care a fost întocmit.
- ⇒ Raportul este întocmit pentru scopul specificat iar utilizarea lui în alte scopuri (impozitare, raportare financiară, garantarea împrumuturilor acordate de instituții bancare, etc.) este considerată neadecvată, utilizarea raportului fiind nepermisă fără consultarea evaluatorului. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus în întregime sau parțial în documente, declarații, publicații sau alte înscrisuri fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului/utilizatorului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară.
- ⇒ Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament



special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și cu respectarea legislației în vigoare.

- ⇒ Nu îmi asum responsabilitatea față de utilizatorii care nu au fost desemnați, față de orice utilizare care nu a fost prevăzută în prezentul raport de evaluare și pentru orice modificare neautorizată adusă raportului, pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot afecta valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea. Raportul de evaluare considerat valid, în scopul precizat anterior, este raportul care prezintă semnătura mea în original, în calitate de evaluator.
- ⇒ Nici prezentul raport de evaluare, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului, etc) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- ⇒ Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.
- ⇒ Valoarea estimată în EURO este valabilă atât timp cât premisele și condițiile în care s-a realizat evaluarea nu se modifică semnificativ (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb) iar estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare.
- ⇒ Nu îmi asum nicio responsabilitate privind situația juridică, suprafața prezentată în documente și considerațiile privind titlul de proprietate asupra proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport. Se presupune că dreptul de proprietate este considerat un drept real principal de proprietate, exclusiv și perpetuu.
- ⇒ Menționez că nu am niciun interes în prezent sau în viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție.
- ⇒ Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport, evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea acestuia divizată. A fost redactat pentru a fi folosit de către destinatari și pentru scopul precizat, în 3(trei) exemplare originale.

II.11. Declararea conformității evaluării cu SEV

- ⇒ Raportul de evaluare are la bază și respectă cerințele ultimei ediții a Standardelor de evaluare a bunurilor publicate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), ediția 2018, sub rezerva ipotezelor specificate în raport.
- ⇒ Confirm statutul meu de evaluator independent extern față de client conform accepțiunii Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018, emise de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.
- ⇒ Standardele de evaluare a bunurilor de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt :
 - ✓ SEV 100 – Cadrul General
 - ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
 - ✓ SEV 102 – Implementare
 - ✓ SEV 103 – Raportare
 - ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
 - ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
 - ✓ Glosar 2018

Relevanța conformității cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, emise de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, constă în urmarea unei proceduri sistematice pe care am respectat-o pentru a formula o concluzie bine documentată, credibilă, privind valoarea proprietății imobiliare ce face obiectul prezentului raport de evaluare.



II.12. Descrierea raportului

- ⇒ Raportul de evaluare prezentat este un raport de tip explicativ (narativ) și este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, emise de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).
- ⇒ Raportul de evaluare a fost întocmit și redactat sub aspectul conținutului și al structurii pe baza recomandărilor Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018 – SEV 103 – Raportare, astfel că, pentru a asigura comparabilitatea, relevanța și credibilitatea sa, raportul prezintă o descriere precisă și clară a termenilor de referință ai evaluării, a scopului și utilizării desemnate acesteia, ipotezele și ipotezele speciale, incertitudini și condiții limitative importante care influențează în mod direct valoarea.
- ⇒ Raportul de evaluare cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și raționamentelor relevante pe baza cărora s-a bazat opinia referitoare la estimarea valorii de piață pentru proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la Standarde.
- ⇒ Raportul de evaluare este structurat pe 7 capitole, astfel:

Cap.I.Introducere (Sinteza raportului) - care cuprinde rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante
Cap.II.Termenii de referință ai evaluării - în care sunt prezentate atât identificarea evaluatorului și a utilizatorilor, scopul evaluării, cât și principalele elemente care prezintă proprietatea evaluată
Cap.III.Prezentarea datelor. Descrierea proprietății imobiliare subiect - în care este descrisă proprietatea evaluată
Cap.IV.Analiza pieței imobiliare - în care sunt prezentate analiza cererii, analiza ofertei și analiza echilibrului pieței
Cap.V.Analiza celei mai bune utilizări (CMBU)
Cap.VI.Evaluarea proprietății imobiliare - evaluarea terenului și amplasamentului, și exprimarea concluziei asupra valorii de piață estimate - pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietății imobiliare, evaluatorul a utilizat metode de evaluare specifice
Cap.VII.Anexe - conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raportul de evaluare

II.13. Abordări utilizate în cadrul procesului de evaluare

Abordări utilizate în evaluare. Conform specificului proprietății imobiliare care face obiectul raportului de evaluare și existând suficiente oferte de vânzare disponibile, cu informații credibile care au indicat caracteristicile valorii și tendințele de pe piață, metoda utilizată în evaluare este **metoda comparației directe**. Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018-GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile-alin.83, atunci când este utilizată **metoda comparației directe**, "prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului”.

II.14. Valoarea obținută în urma aplicării abordărilor în evaluare. Concluzia asupra valorii

În urma aplicării metodei comparației directe, valoarea de piață estimată este:

Valoarea de piață (€) : 41 euro/mp 9 400 euro
Valoarea de piață (ron): 45 441 ron
Curs de schimb BNR 05.08.2020: 1 euro = 4.8341 ron

Luând în calcul *criteriul preciziei, al calității și cantității de informații*, am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul metodei comparației directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind mare.



Pentru analiza rezultatului s-a procedat la revizuirea întregului proces de evaluare pentru a confirma faptul că datele disponibile, metodele utilizate și rationamentul aplicate mai sus au condus la o concluzie imparțială, profesională și logică.

Cap.III. – PREZENTAREA DATELOR. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII SUBIECT

III. 1. Descrierea ariei de piață, orașului, vecinătăților și localizarea proprietății subiect

Brăila este un oraș mic, situat în sud-estul României, cu o economie locală stagnantă, ce a înregistrat un regres economic și demografic accentuat în ultimii ani. Conform statisticilor efectuate la nivelul orașului (www.braila.insse.ro), în ultimii ani s-a înregistrat o creștere a cererii pentru proprietăți imobiliare-terenuri libere, disponibile pentru dezvoltări ulterioare pentru locuințe rezidențiale unifamiliale, cererea venind în special de la proprietarii de apartamente care vor să se mute la casa sau de la familii tinere care doresc să își construiască proprietăți imobiliare rezidențiale unifamiliale.

Proprietatea imobiliară evaluată este amplasată într-o zonă periferică rezidențială, în dezvoltare, în Cartierul Brailita, zonă cu locuințe individuale pe parcelă cu regim redus de înălțime¹⁶, cu proprietăți imobiliare rezidențiale cu finisaje medii sau superioare. Oferta pentru terenuri libere disponibile în zonă se află în intervalul de preț 32-53 euro/mp de teren liber, în funcție de locație (zonă mediană sau periferică), utilități disponibile, suprafață disponibilă, acces auto și pietonal, precum și accesul față de punctele de interes și facilitățile acordate de proprietățile complementare (supermarketuri, hypermarketuri, zone de agrement, școli, grădinițe, stații de autobuz, etc).

Majoritatea terenurilor libere sunt proprietate personală, multe dintre ele fiind lăsate moștenire de părinți/bunici iar ofertele de vânzare plasate pe site-urile imobiliare au perioade mari de expunere, timp în care prețurile se modifică în funcție de schimbările sociale, economice și legislative. Aspectele importante în cuantificarea timpului de expunere al unei proprietăți imobiliare îl reprezintă faptul că ofertanții nu sunt dispuși să negocieze sau nu cunosc piața și implicit valoarea proprietății pe care doresc să o tranzacționeze.

Cartierul este locuit preponderent de familii de origine română, formate din persoane cu diferite grupe de vârstă, iar în familiile tinere numărul de copii este de 1 sau 2, gradul creștere al populației din punct de vedere demografic fiind scăzut, nu numai în zonă ci este o tendință care caracterizează întregul oraș. În cartier încă mai există case construite din paiantă, încălzite iarna cu foc cu lemne la sobe de teracotă iar multe familii nu folosesc racordurile la rețeaua de gaze, alimentarea făcându-se cu butelii cu gaze. Cartierul nu are prevăzute zone special amenajate pentru copii sau parcări și este un cartier marginal al orașului Brăila. Are acces indirect la o artera de circulație principală, Calea Galati, care realizează accesul auto către oraș și Soseaua de Centura și care facilitează accesul la complexe comerciale, zonă de birouri, zone industriale și administrative.

Cartierul nu este afectat de poluare fonică (nu există strazi cu trafic intens și viteză de mare circulație) sau alte forme de poluare (fizică, chimică, biologică, umană). Momentan nu există informații despre dezvoltarea unor noi proiecte de construcție de amploare, ci doar proiecte de construcții rezidențiale conjuncturale, realizate de către proprietarii finali. Piața imobiliară brăileană este oricum caracterizată momentan de reducerea amplitudinii proiectelor rezidențiale și a ritmului activității de construcție datorită vânzărilor scăzute și grevării condițiilor de finanțare, cauzate de nerespectarea nivelului anticipat al veniturilor.

Ansamblul rezidențial beneficiază de toate utilitățile edilitare și de câteva servicii ale proprietăților complementare (piață, magazine, instituții de învățământ, unități comerciale, farmacii, lăcașe de cult). Transportul auto se realizează doar cu mașina personală, taxi sau autobuze. Stațiile de autobuz sunt la distanță rezonabilă iar accesul auto și pietonal către artera principală care traversează orașul se realizează pe străzi adiacente, asfaltate sau pietruite, cu o singură bandă pe sensul de mers.

Ansamblul rezidențial este racordat la utilități de: energie electrică, apă, gaze, partial canalizare.

¹⁶ PUG Brăila

Poziționarea cartierului oferă locuitorilor acestuia acces îngreunat la cel mai mare complex comercial din zonă, Promenada Mall Brăila , prevăzut și cu cinematograf, și la Grădina zoologică, Grădina Mare, zone importante de promenadă și recreere pentru locuitorii micului oraș. De asemenea, distanța către zonele de birouri, zone industriale și administrative este mare, uneori fiind necesară utilizarea mai multor mijloace de transport pentru a ajunge la destinație.

Zona este în curs de dezvoltare și de implementare a unor lucrări de infrastructură a strazilor, neglijată, terenurile din fața proprietăților sunt parțial amenajate și îngrijite de către proprietarii terenurilor sau proprietăților rezidențiale unifamiliale.

III. 2. Descrierea situației juridice

Proprietatea imobiliară este situată în Str. Timis nr.192F, Brăila, județul Brăila, județul Brăila, este înscrisă în Cartea Funciară nr.85549 a municipiului Brăila, județul Brăila, având număr cadastral 85549.

Starea tehnică a amplasamentului este rezonabilă, constând în faptul că dispune de toate utilitățile necesare și de împrejurimi care delimitează amplasamentul, iar cea mai bună utilizare a sa (CMBU) este cea rezidențială- cu disponibilitate de dezvoltare ulterioară pentru proprietate rezidențială unifamilială.

⇒ Dreptul evaluat este dreptul real principal, exclusiv și perpetuu de proprietate, *constituit din drept de posesie și dispoziție asupra acesteia*, transferabil la data evaluării, deținut de către Municipiul Braila Domeniul Privat.

- **Dreptul de folosință gratuită este intabulat în favoarea sotilor** **conform** Extras de Carte Funciara pentru informare nr.85549 Braila nr cerere 68890/25.09.2018

Documentele care confirmă adresa proprietății imobiliare, descrierea legală, descrierea tehnică precum și drepturile evaluate sunt:

- Duplicat Contract de comodat cu încheiere de autentificare nr.361 din 01.02.2016 emis de BIN Lutea Aurel
- Hotărârea nr.363 din 25.11.2015 emisă de Consiliul Local Municipal Braila
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr.85549 Braila nr cerere 68890/25.09.2018
- Încheiere nr.68890/25.09.2018
- Proces verbal de predare amplasament din 09.02.2016
- Plan de încadrare în zona nr.RGI 32122/07.05.2018
- Adeverința certificare îndeplinire prevederi art.30 alin(1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, și prevederilor art.43 alin(1) din Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările ulterioare emisă de Inspectoratul Regional în Construcții Sud-Est, Inspectoratul Județean în Construcții Braila
- Autorizație de construire nr.681/16.08.2017 (construcția C1)
- Comunicare privind încheierea executiei lucrărilor nr.33288/05.09.2018 (construcția C1)
- Proces Verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr.1/05.09.2018 (construcția C1)

În timpul inspecției proprietății evaluate nu au fost identificate neconcordanțe referitor la amplasarea fizică și situația scriptică a proprietății imobiliare . În extrasul de Carte Funciara pentru informare nr.85549 nr cerere 68890/25.09.2018 sunt menționate sarcini în favoarea Unicredit Bank asupra construcției. Nu sunt menționate sarcini asupra terenului și evaluarea a fost realizată în această ipoteză.

A fost identificată construcția C1 , aflată în proprietatea sotilor Madularu conform:

- **Extras de Carte Funciara pentru informare nr.85549 Braila nr cerere 68890/25.09.2018**
- **Autorizație de construire nr.681/16.08.2017**



- Comunicare privind încheierea executiei lucrarilor nr.33288/05.09.2018
- Proces Verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.1/05.09.2018

constructie edificata pe terenul asupra caruia exista un drept de folosinta gratuita in favoarea [redacted], conform Duplicat Contract de comodat cu incheiere de autentificare nr.361 din 01.02.2016 emis de BIN Lutea Aurel si Hotararea nr.363 din 25.11.2015 emisa de Consiliul Local Municipal Braila.

Conform indicatiilor utilizatorilor, am întocmit raportul de evaluare în ipoteza specială că terenul este liber de construcții. Astfel, nu am considerat constructia existenta pe teren ca făcând obiectul prezentului raport de evaluare.

Nu a fost efectuată o verificare amănunțită și nici nu am cunoștință de existența unor vicii ascunse. Am evaluat dreptul real principal de proprietate, exclusiv și perpetuu, transferabil la data evaluării asupra proprietății imobiliare, considerând o stare normală de utilizare.

În cazul în care aceste date sau parte din acestea se vor dovedi incorecte sau incomplete, corectitudinea evaluării ar putea fi afectată, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate referitoare la acest aspect.

III. 3. Descrierea terenului

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018 – Glosar, termenii de teren și amplasament sunt definiți astfel:

- terenul - pentru a descrie "o parcelă de pământ căreia nu i s-a adus nicio îmbunătățire și care se află în starea sa naturală"
- amplasamentul – pentru a descrie o suprafață de teren liber, delimitată fizic și „amenajată astfel încât să fie pregătită pentru a anumită utilizare"

Conform documentelor care confirmă adresa proprietății imobiliare, descrierea legală, descrierea tehnică precum și drepturile evaluate, ***dreptul real de proprietate, exclusiv și perpetuu, transferabil la data evaluării asupra proprietății imobiliare subiect este constituit din drept de posesie, folosință și dispoziție*** asupra acesteia.

⇒ ***Adresa proprietății imobiliare:*** proprietatea imobiliară este situată în Str. Str. Timis nr.192F, Brăila, județul Brăila, este înscrisă în Cartea Funciară nr.85549 a municipiului Brăila, județul Brăila și are număr cadastral 85549.

- Suprafața teren = 230 mp
- Categoria de folosință: Cc
- Natura hotar: gard și construcții
- Delimitare zonală: stradă de acces și proprietăți imobiliare rezidențiale-locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P și P+1

Caracteristici legate de amplasament:

- ✓ Topografie/relief: drept
- ✓ Forma în plan: regulată
- ✓ Deschidere: 14.061ml
- ✓ Perimetru: 14.061ml + 16.63ml + 14.10ml + 16.08ml
- ✓ Acces: auto și pietonal din Str Timis-strada pietruită, cu o singură bandă pe sensul de mers
- ✓ Bransamente existente: racord la rețeaua urbană de apă potabilă și canalizare, energie electrică, gaze.
- ✓ Influența colțului – nu este cazul.



- ✓ Comasare – nu este cazul.
- ✓ Mediul înconjurător – nu au fost identificate riscuri legate de mediul înconjurător reale sau potențiale.
- ✓ Nu există teren în surplus sau în exces, raportat la celelalte terenuri existente în zonă
- ✓ Amenajare:
 - Gard din tabla ondulata pe o latura (spate) iar pe celelalte trei laturi-gard din beton
 - Amenajat cu covor vegetal tip gazon pe terenul liber
- ✓ Vecinătăți:
 - nord: strada acces
 - sud: imobil Str Timis 186
 - est: imobil, Str Timis 192E
 - vest: imobil, Str Timis 192G
- ✓ Caracteristici juridice:
 - Utilizare legală - rezidențială
 - Servituți de trecere - nu sunt
 - Alte restricții - nu sunt.
- ✓ Caracteristici economice:
 - taxele și impozitele locale, precum și alte taxe asimilate sunt stabilite prin Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Titlul IX
 - avantaje fiscale - nu este cazul.

⇒ Cea mai bună utilizare a proprietății (CMBU) este cea rezidențială - cu disponibilitate de dezvoltare ulterioară pentru proprietate rezidențială unifamilială.

III. 4. Istoricul proprietății subiect

Dreptul de proprietate evaluat în prezentul raport de evaluare este un drept real principal, exclusiv și perpetuu, transferabil la data evaluării asupra proprietății imobiliare subiect.

În prezent situația juridică a proprietății imobiliare evaluate este următoarea:

- ***drept de posesie și dispoziție asupra acesteia***, transferabil la data evaluării, deținut de către Municipiul Braila Domeniul Privat, în calitate de comodat
- ***Drept de folosință gratuită intabulat în favoarea*** [REDACTED] ***în calitate de comodatari,***

conform Contract de comodat și Extras de Carte Funciara pentru informare.

La data evaluării, proprietatea evaluată era în întreținerea comodatariilor. Proprietatea imobiliară subiect este formată din teren 230mp și 1 construcție, construcție care nu face obiectul raportului de evaluare. În prezent proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare nu este oferită spre vânzare pe piața imobiliară specifică și nici nu face obiectul vreunui contract de vânzare.

Cap.IV. – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

IV.1. Definirea noțiunilor privind tematica pieței imobiliare

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor imobiliare care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor.



Tranzacția imobiliară reprezintă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte implicată în tranzacție la cealaltă, în schimbul unei sume de bani.

Prețul tranzacției imobiliare este stabilit de interacțiunea dintre cererea și oferta pentru proprietăți imobiliare.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018-Glosar și SEV 101 – Cadru general, termenii de piață, piață activă, preț și proprietate imobiliară sunt definiți astfel:

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

O piață activă este piața pentru care se înregistrează suficiente tranzacții astfel încât se poate stabili o valoare de piață pentru bunurile specifice acelei piețe.

Prețul este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018-Glosar, **"proprietatea imobiliară include următoarele elemente corporale:**

- a) terenul
- b) toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copacii sau mineralele
- c) toate elementele care sunt adăugate terenului de oameni, cum ar fi construcțiile

În plus, în mod uzual, sunt considerate ca făcând parte din proprietatea imobiliară toate dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile electrice, de încălzire, ca și elemente încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele. Proprietatea imobiliară include toate elementele situate în subsol și deasupra solului, în conformitate cu legislația națională în vigoare."

Piața imobiliară diferă de piețele bunurilor sau serviciilor prin următoarele caracteristici:

- fiecare proprietate imobiliară este unică și amplasamentul său este fix
- numărul de vânzători și cumpărători care activează pe piața imobiliară este relativ mic
- proprietățile imobiliare au valori ridicate și necesită o putere de cumpărare mare din partea cererii
- piața imobiliară este sensibilă la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă și poate fi influențată de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.
- piața imobiliară nu se autoreglează și este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale
- cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă
- proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții, sunt puțin lichide și de obicei, procesul de vânzare este lung; deseori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate
- evoluția piețelor imobiliare este dificil de previzionat
- subtipuri de piețe imobiliare, clasificate pe baza nevoilor, dorințelor, motivațiilor, localizării, tipului și vârstei participanților la piață, amplasarea, designul și restricțiile privind proprietățile: rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, cu utilizare specială, cu utilizări mixte.

Brăila este un oraș mic, situat în estul Munteniei, port situat pe Dunăre, ce a înregistrat un mare regres economic și demografic în ultimii 28 de ani. Populația orașului este preponderent de origine română, iar structura pe grupe de vârstă, conform unor studii socio-economice efectuate de către Primăria Brăila în anii trecuți, denotă faptul că populația orașului este în curs de îmbătrânire, predominând populația cu studii medii și cu venituri minime pe cap de locuitor.

Cele mai importante companii locale sunt din domeniul comerțului sau domeniul agricol, domenii care nu creează o valoare adăugată mare, nu generează prea multe locuri de muncă iar salariile plătite în astfel de domenii nu sunt foarte mari. De altfel, salariile plătite în județul Brăila sunt printre cele mai mici din regiunea de Sud-Est a României și printre cele mai mici din țară (nivel III).

- Lei -				
CAEN Rev.2 (activități ale economiei naționale)	2013	2014	2015	2016
Județul Brăila - Total	1263	1348	1462	1587

Procentul alocat pentru consumul de marfuri nealimentare și construcții este de aproximativ 23,6% iar pentru investiții de aproximativ de 0.4% din valoarea specificată mai sus (www.braila.insse.ro).

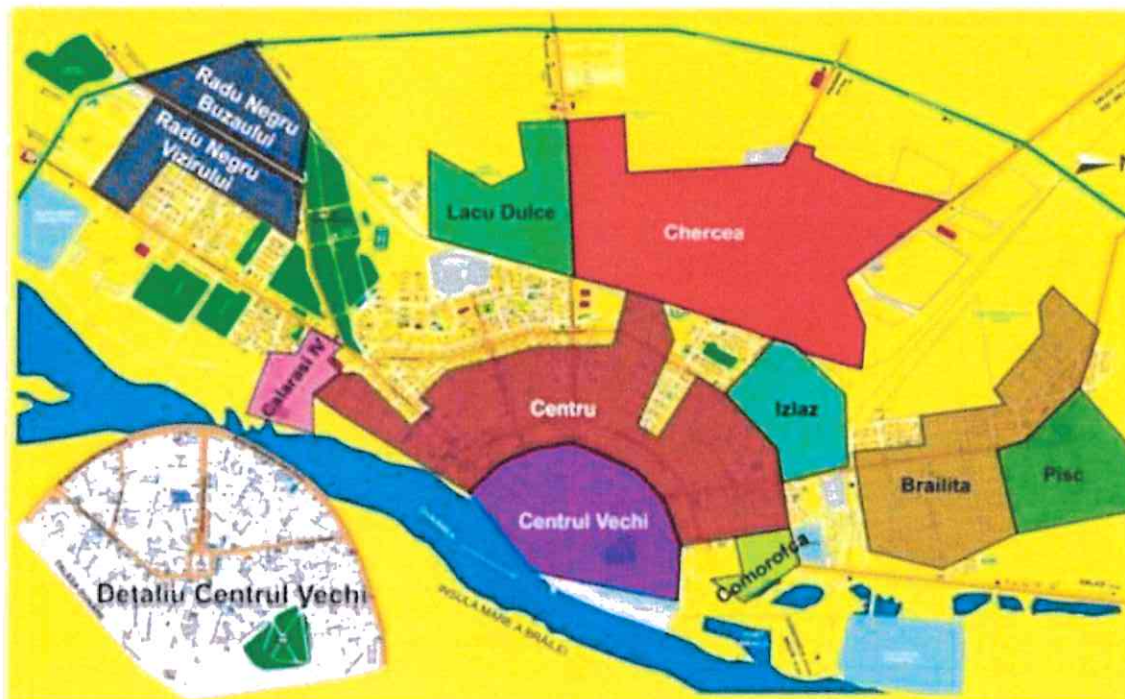
Ca și structură pe tipuri de activități realizate de către angajați, 27,7% din totalul populației angajate lucrează în unități cu obiect principal industria prelucrătoare, 16,8% în activități de comerț, 8,9% în sănătate și asistență socială, 8,1% în învățământ și 6,7% în domeniul construcțiilor.

În ceea ce privește piața imobiliară, numărul de locuințe construite nu a crescut semnificativ, Brăila aflându-se în top 10 județe cu cea mai mica suprafață utilă pentru care au fost emise autorizații de construire în 2016 pentru clădiri rezidențiale, aproximativ 39 210 mp.

Factorii interni și externi perturbatori care au afectat piața imobiliară din Brăila în ultimii ani se referă în special la devalorizarea leului în raport cu principalele monede, scumpirea creditului prin epuizarea creditului "Prima Casă", evoluția indicelui ROBOR, scăderea numărului de proprietăți la vânzare ceea ce a condus la scăderea numărului de tranzacții și o ofertă mai mare în raport cu cererea.

Încadrare în municipiu a cartierelor cu proprietăți de tip rezidențial-locuințe unifamiliale

HARTA CARTIERELOR DIN MUNICIPIUL BRAILA



Proprietățile scoase la vânzare au timp îndelungat de expunere pe piață iar marjele de negociere sunt mari, în unele cazuri fiind cuantificate chiar și la 10-15% din valoarea proprietății. Cererea mult mai mică în raport cu oferta pentru proprietăți imobiliare conduce la definirea actuală a pieței ca fiind o piață a cumpărătorului.

IV.2. Analiza pieței imobiliare

Generalități

Potrivit datelor ANCPI, în al doilea trimestru din 2020 au fost încheiate, la nivel national, 105.928 de vânzări de imobile. Aceasta cifra marchează, pe de o parte, o scădere de aproximativ 20,4% fata de trimestrul anterior (când erau consemnate 133.181 de vânzări) iar, pe de alta parte, un declin de circa 16% fata de perioada similara din 2019 (când erau înregistrate 125.474 de operatiuni).

Interesant este ca, în ciuda situatiei create de COVID-19, activitatea de tranzactionare din primul semestru al anului în curs se situează, de fapt, la un nivel foarte apropiat de cel consemnat în perioada similara din 2019: în primele șase luni din 2020 au avut loc, astfel, 239.109 vânzări de imobile (case, terenuri și apartamente), acest nivel marcând o scădere de doar 1% fata de anul anterior (când erau înregistrate, la nivel national, 241.583 de achizitii).

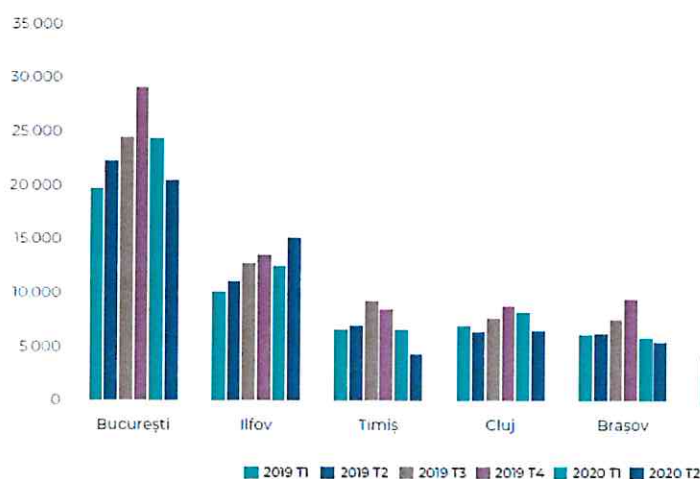
În prima jumătate a anului în curs, în București au fost încheiate chiar mai multe contracte de vânzare-cumpărare decât în 2019: este vorba despre un total de 44.850 de acorduri, fata de 41.963 în anul precedent; aceeași tendință poate fi observată și în Ilfov, unde anul acesta au fost achiziționate 27.716 imobile, fata de 21.175 în 2019. Creșteri ale numărului de achiziții au mai fost consemnate în Cluj (de la 13.404 la 14.754) și Constanța (de la 8.339 la 8.843), în vreme ce scăderi au avut loc în Timiș (de la 13.567 la 10.867), Iași (de la 7.507 la 7.095) și, respectiv, în Brașov (de la 12.314 la 11.210).

Potrivit datelor furnizate de ANCPI, cele mai multe achiziții de imobile desfășurate la nivel national au ca obiect terenuri intravilane fara construcții – ceea ce sugerează menținerea unui apetit ridicat pentru dezvoltări imobiliare (din care, dat fiind necesarul locativ national, putem presupune ca o bună parte ar fi rezidențiale). Pe locul al doilea în clasament se situează tranzacțiile ce vizează terenuri intravilane cu construcții, acestea fiind urmate de unități individuale, apoi de terenuri extravilane agricole și apoi, la o distanță considerabilă, de terenuri extravilane neagricole.

În cel de-al doilea trimestru din 2020, terenurile intravilane fara construcții au făcut obiectul a 39.764 de contracte, în scădere de la nivelul de 45.951 de operațiuni consemnate în primele trei luni ale anului. Achizițiile de terenuri intravilane cu construcții s-au cifrat, pe de alta parte, la un total de 28.702 în perioada aprilie-iunie, ceea ce marchează, de asemenea, un declin fata de nivelul înregistrat în ianuarie-martie (33.564 de achiziții).

Scăderi comparativ cu primul trimestru al anului au avut loc și pe segmentul unităților individuale (de la 28.056 la 18.526 de tranzacții), dar și pe cel al terenurilor extravilane agricole (de la 24.601 la 18.191 de operațiuni). Deși curba activității de tranzactionare pe segmentul terenurilor extravilane neagricole este, în mod normal, semnificativ mai plată, și aici poate fi observat un recul trimestrial, în cuantum de aproximativ o patrimă (de la 1.009 la 745 de achiziții, mai exact).

Total imobile vândute



Sursa ANCPI, date prelucrate de Analize Imobiliare



Analiza pieței imobiliare specifice

Analiza pieței imobiliare este un proces în șase pași:

1. **Analiza productivității pieței** (identificarea și analiza caracteristicilor care determină dacă o proprietate poate concura efectiv cu proprietăți similare).
2. **Delimitarea pieței specifice** (regiunea geografică ce cuprinde o proprietate și în cadrul căreia este localizat un competitor direct al proprietății subiect).
3. **Analiza cererii.**
4. **Analiza ofertei**
5. **Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă** (cererea pieței este comparată cu oferta pieței, atât în prezent cât și în viitor, pentru a determina dacă există cerere sau ofertă în exces).
6. **Previziunea absorbției proprietății subiect pe piață.**

1. **Analiza productivității pieței:** constă în identificarea caracteristicilor proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea vor fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

În această etapă sunt identificate și analizate caracteristicile care determină dacă o proprietate poate concura în mod efectiv cu proprietăți similare.

⇒ Adresa proprietății imobiliare: proprietatea imobiliară este situată în Str. Str. Timis nr.192F, Brăila, județul Brăila, este înscrisă în Cartea Funciară nr.85549 a municipiului Brăila, județul Brăila și are număr cadastral 85549.

- Suprafața teren = 230 mp
- Categoria de folosință: Cc
- Natura hotar: gard și construcții
- Delimitare zonală: stradă de acces și proprietăți imobiliare rezidențiale-locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P și P+1

2. **Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă):** impune segmentarea geografică a pieței ce cuprinde o proprietate și în cadrul căreia este localizat un competitor direct al proprietății subiect și determină amploarea investigațiilor pe piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice am analizat următorii factori:

- Tipul proprietății imobiliare subiect: teren intravilan cu destinație curți-construcții
- Caracteristicile proprietății imobiliare:
 - Modul de ocupare/utilizare: comodatarii, D-I Madularu Vasilica și Madularu Cristina
 - Profil potențiali utilizatori/clienți: persoane fizice, utilizare proprie, rezidențială
 - Calitatea construcției: nu este cazul
 - Dotări funcționale: nu este cazul
 - Design-ul și funcționalitatea: nu este cazul
 - Topografie/relief: drept
 - Forma în plan: regulată
 - Deschidere: 14.061ml
 - Perimetru: 14.061ml + 16.63ml + 14.10ml + 16.08ml
 - Acces: auto și pietonal din Str Timis-strada pietruită, cu o singură bandă pe sensul de mers
 - Bransamente existente: racord la rețeaua urbană de apă potabilă și canalizare, energie electrică, gaze.



- Influența colțului – nu este cazul.
 - Comasare – nu este cazul.
 - Mediul înconjurător – nu au fost identificate riscuri legate de mediul înconjurător reale sau potențiale.
 - Nu există teren în surplus sau în exces, raportat la celelalte terenuri existente în zonă
 - Amenajare:
 - Gard din tabla ondulată pe o latură (spate) iar pe celelalte trei laturi-gard din beton
 - Amenajat cu covor vegetal tip gazon pe terenul liber
- *Aria pieței:* am analizat toate informațiile avute la dispoziție din cadrul pieței locale referitoare la proprietăți imobiliare substitute oferite spre vânzare în zonele periferice ale orașului.
- *Facilități zonale:* nu sunt
 - *Căi de acces:* drumuri pietruite
 - *Proprietăți substituite disponibile:* am identificat suficiente proprietăți cu disponibilitate prezentă și viitoare, cu o atractivitate similar, proprietăți ce concurează cu proprietatea imobiliară subiect, în aria de piață definită.
 - *Proprietăți complementare* (magazine, stații auto, grădinițe, bănci, hypermarket-uri)

În concluzie, ținând cont de aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei în care este încadrată proprietatea imobiliară subiect, având în vedere toate aspectele tehnice și juridice ce țin de aceasta precum și pe cele ce vizează celelalte proprietăți cu care aceasta concurează în cadrul pieței imobiliare delimitate, putem afirma că piața specifică proprietății imobiliare subiect este cea a proprietăților imobiliare de tip teren liber, intravilan, cu categorie de folosință curți-construcții localizate în zone periferice ale orașului Braila, zone în curs de dezvoltare imobiliară rezidențială.

3. Analiza cererii: presupune măsurarea cererii actuale și a celei viitoare manifestate în cadrul ariei delimitate a pieței.

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru un anumit tip de proprietate. Totodată, pentru fiecare proprietate analiza pieței urmărește activități/utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic a se efectua aceste modificări). Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes în a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au putere financiară) să îl achiziționeze.

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

Atributele cererii sunt reprezentate de dorința¹⁷ și puterea de cumpărare¹⁸ a cumpărătorului de proprietăți imobiliare comerciale-spății comerciale cu front stradal, astfel că am urmărit acel segment de piață al potențialilor cumpărători cu interes de a achiziționa o astfel de proprietate și care au și puterea financiară să o achiziționeze.

Evoluția actuală a pieței imobiliare relevă un declin puternic al tuturor segmentelor de piață pe fundalul transformărilor rapide și numeroase din domeniul economico-financiar, care au condus la intensificarea vulnerabilităților unei piețe aflate în faza de dezvoltare incipientă.

Efectele negative ale diminuării activității economice și a celei în domeniul construcțiilor și-au regăsit reful pe piața imobiliară, conducând la o atitudine rezervată a investitorilor în zonă și, implicit, la contractări succesive ale pieței.

Tendința actuală a pieței imobiliare este de stagnare, chiar de reducere a numărului de tranzacții mai ales în zonele în care activitatea economică și segmentul de producție s-au restrâns.

¹⁷ Dorința reprezintă voința cumpărătorului de a deține un bun care să satisfacă o nevoie umană.

¹⁸ Puterea de cumpărare reprezintă capacitatea unei persoane sau a unui grup de persoane de a lua parte la activitatea de piață, adică de a achiziționa bunuri și servicii cu numerar sau cu echivalent de numerar.

Exista CERERE, momentan in stangare, pe piata imobiliara in zonele periferica a orasului datorata dezvoltarii din ultimii ani. Este o zona periferica Municipiului Braila, zona in dezvoltare din punct de vedere imobiliar. Proiectele de dezvoltare imobiliara sunt reduse, executate in regie proprie. Zona este greu accesibila, cu drumuri pietruite si asfaltate, racordata la utilitati-energie electrica,gaze, apa si canalizare.

Cererea este orientata, in principal, pe constructii mai noi deoarece nu necesita cheltuieli mari dupa achizitionare (reparatii, modernizari, etc), dar se cauta si constructii mai vechi - solide, in principal sau pentru demolare.

Loturile de teren cautate in zona sunt cele care dispun de utilitati, acces facil si suprafata atractiva (250-500 mp).

Cererea pentru proprietati similare cu proprietatea evaluata este formata din persoane cu venituri medii - mari , care pot accesa credite imobiliare, sau persoane care castiga venituri in strainatate si doresc achizitionarea unui imobil rezidential in Romania.

Piata din Romania, in acest moment, se confrunta cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung, situatie care influenteaza direct cererea de locuinte. Astfel, in timp ce creditarea imobiliara si achizitiile de locuinte au scazut pe parcursul ultimilor ani, programul guvernamental Prima Casa a incercat sa incurajeze achizitia prin punerea la dispozitia cumparatorilor de conditii preferentiale pentru achizitia de locuinte, in conditiile in care Statul garanteaza pentru aceste imprumuturi. Desi acest program a reusit sa sustina activitatea imobiliara si de creditare, efectele au vizat in special proprietatile de mici dimensiuni, cu preturi relativ mici (in limita a 100.000 Euro), adresandu-se unui segment larg de cumparatori (tineri cu venituri mici); astfel ca celelalte segmente ale subpietei rezidentiale au continuat sa scada.

Pe segmentul proprietatilor care se adreseaza unor persoane cu venituri mai mari sau investitorilor imobiliari, proprietati de lux, etc, in afara mentinerii unei evolutii negative (preturi si tranzactii in scadere), nu s-au inregistrat totusi, evenimente remarcabile.

- 4. Analiza ofertei** (investigarea și previziunea concurenței): presupune estimarea ofertei disponibile și care este așteptată să fie disponibilă pentru a satisface cererea determinate în etapa precedent. Se fac investigații asupra concurenței, construcțiilor noi, demolărilor, conversiilor și spațiilor libere.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. Conform principiului substituției, un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul de achiziție/inchiriere al unei alte proprietăți imobiliare cu aceleași caracteristici. Astfel, proprietatea imobiliară subiect este doar una dintre variantele alternative existente pe piața imobiliară, fiind în competiție cu proprietățile imobiliare existente pe piață si care prezintă caracteristici similare.

Oferta competitivă este formată doar din acele proprietăți imobiliare oferite spre vânzare sau spre inchiriere și care sunt asimilabile proprietății subiect. Atributele ofertei sunt reprezentate de utilitatea¹⁹ și raritatea²⁰ oferită de proprietățile imobiliare de tip industrial, expuse pe piața imobiliară sub formă de ofertă de vânzare.

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. Conform principiului substituției, un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât costul de achiziție/inchiriere al unei alte proprietăți imobiliare cu aceleași caracteristici. Astfel, proprietatea imobiliară subiect este doar una dintre variantele alternative existente pe piața imobiliară, fiind în competiție cu proprietățile imobiliare existente pe piață si care prezintă caracteristici similare.

Oferta competitivă este formată doar din acele proprietăți imobiliare oferite spre vânzare sau spre inchiriere și care sunt asimilabile proprietății subiect.

Atributele ofertei sunt reprezentate de utilitatea²¹ și raritatea²² oferită de proprietățile imobiliare de tip industrial, expuse pe piața imobiliară sub formă de ofertă de vânzare.

¹⁹ Utilitatea reprezintă capacitatea unui produs de a satisface o nevoie, o dorință sau de a suplini o lipsă.

²⁰ Raritatea exprimă raportul dintre cererea și oferta actuală sau anticipată pentru o anumită categorie de bunuri.

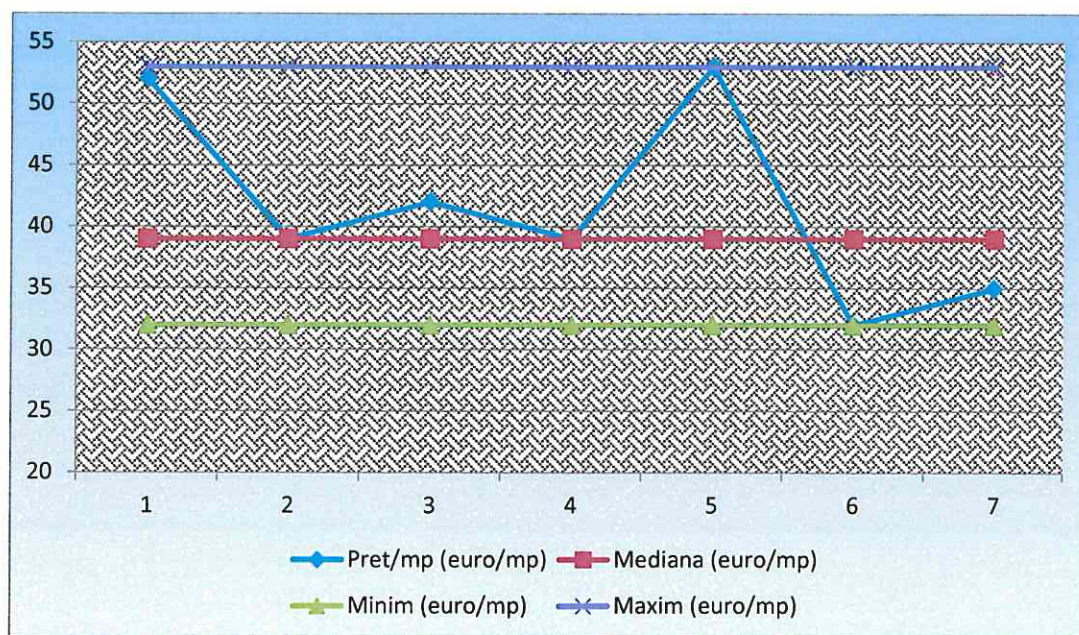
²¹ Utilitatea reprezintă capacitatea unui produs de a satisface o nevoie, o dorință sau de a suplini o lipsă.

Piața imobiliară comercială este unul dintre cele mai afectate segmente datorită acțiunii mai multor factori ce au rezultat în scăderea semnificativă a cererii și diminuarea numărului de proprietăți imobiliare. Con tracția acestui segment a fost determinată de diminuarea puterii de cumpărare indusă de devalorizarea monedei naționale, acest lucru ducând la creșterea prețurilor de vânzare pentru proprietățile imobiliare cotate în alte valute și creșterea costurilor de finanțare.

În ceea ce privește piața de locuințe care se adresează bugetelor medii sau mari, este vizibilă o relativă stagnare, datorită evoluției slabe a consumului și a apetentei reduse la risc a investitorilor pe o astfel de piață.

Există oferte pe piața imobiliară în zona periferică analizată a orașului Braila datorată dezvoltării din ultimii ani. Este o zonă periferică Municipiului Braila, în fază incipientă de dezvoltare rezidențială, greu accesibilă cu drumuri pietruite și asfaltate, racordată la utilități-energie electrică, cu potențial de dezvoltare a rețelelor de utilități aflate în imediată apropiere. În zona am identificat proiecte de dezvoltare imobiliară realizate în regie proprie. În zona terenurile au suprafețe cuprinse între 200-500 mp. Prețurile terenurilor sunt cuprinse în intervalul 30-45 euro/mp, zona e cotată inferior.

Oferte vanzare terenuri intravilane Cc, periferic, zona IV Braila												
Nr crt.	Oferta/ tranzactie	Localitate/ zona	Suprafata (mp)	Deschidere (ml)	Forma in plan/Topografie	Utilitati	Acces	Pret/mp (euro/mp)	Mediana (euro/mp)	Minim (euro/mp)	Maxim (euro/mp)	Sursa informatii
1	oferta	Vidin-Progresu	600	6	neregulata/drept	la limita proprietatii	sosea asfaltata	52	39	32	53	https://www.imoradar24.ro/anunturi/600-mp-teren-vanzare-vidin-progresu-3283621
2	oferta	Pisc-Str Gh Murgoci	540	9	regulata/drept	in zona	strada pietruita	39	39	32	53	https://www.terenunibraila.ro/?i=5&id_oferta=2208
3	oferta	Pisc-Str Pisc	800	14	regulata/drept	la limita proprietatii	strada pietruita	42	39	32	53	https://www.imoradar24.ro/anunturi/800-mp-teren-vanzare-pisc-2637853
4	oferta	Chercea-Str Cantonului	345	13	regulata/drept	la limita proprietatii	sosea asfaltata	39	39	32	53	https://www.imoradar24.ro/anunturi/345-mp-teren-vanzare-braila-braila-t26158207
5	oferta	Chercea-Str Garoafelor	235	15	regulata/drept	la limita proprietatii	sosea asfaltata	53	39	32	53	https://www.pbx.ro/oferta/teren-intravilan-345-mp-chercea-IdGdXro.html#59cb3c0c98
7	oferta	Brailita-limita cu zona	460	30	regulata/drept	in zona	strada pietruita	32	39	32	53	https://www.terenunibraila.ro/?i=5&id_oferta=2206
8	oferta	Brailita-limita cu zona industrială	425	12	regulata/drept	in zona	strada pietruita	35	39	32	53	https://www.imoradar24.ro/anunturi/235-mp-teren-vanzare-chercea-32949276



5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă: presupune definirea raportului cerere-ofertă, în prezent și în viitor pentru a determina preferințele pieței, susținerea ierarhiei valorilor, prezentarea istoricului relevant de

²² Raritatea exprimă raportul dintre cererea și oferta actuală sau anticipată pentru o anumită categorie de bunuri.

evoluție recentă și definirea cotațiilor de piață la elementele de bază și componentele urmărite în abordări (calcularea cererii marginale).

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică. Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare subiect, am identificat și selectat alte proprietăți competitive (oferta) pentru a înțelege avantajele și/sau dezavantajele comparative pe care proprietatea imobiliară subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea). Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, am identificat relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată - curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru sau dezechilibru care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Activitatea pieței imobiliare este ciclică, ciclul imobiliar fiind caracterizat prin perioade succesive de expansiune, declin, recesiune și recuperare. Ciclul pe termen lung depinde de schimbările în caracteristicile gradului de ocupare a forței de muncă existente, populației, veniturilor și modificări în preferințele de consum. Ciclul pe termen scurt depinde, în principal, de disponibilitatea creditului și de situația generală a economiei.

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

Echilibrul pieței:- Dezechilibru în favoarea cererii (oferta este mai mare decat cererea)

Pentru obtinerea de cotații ale proprietăților imobiliare, publicul s-a bazat în mod tradițional pe ziare, reviste și agenții imobiliare. Din moment ce cumpărătorii și vânzătorii nu au un bun acces la prețurile de vânzare, ei pot pune un accent prea mare pe prețul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietății. În unele cazuri, prețul cerut este "prețul dorit" de către vânzatori, care poate fi mult peste valoarea de piață. Prețurile mari de oferta sunt întâlnite în zonele unde există puține vânzări similare, nesiguranta cu privire la tendințele valorii proprietăților imobiliare și informații puține despre acestea.

Speculațiile de creștere a prețurilor. Pe termen scurt este posibil să existe o tendință de creștere moderată a prețurilor. Vânzătorii trebuie să calculeze dacă produsul lor va mai avea succes în cazul în care solicită un preț prea mare. Pe termen lung, piața are mecanisme proprii de reglare. Acestea își vor demonstra eficiența în momentul în care oferta va fi absorbită de cerere. În acest moment prețurile stagnează pentru că cererea a scăzut față de oferta pieței.

Piața ca ansamblu este la acest moment într-o etapă de dezechilibru, stocul disponibil de proprietăți neputând fi absorbit și circulat rezonabil, în aceste condiții fiind favorizate construcțiile eficiente ca preț și costuri, desigur, în condiții de localizare similare.

La momentul actual piața este caracterizată printr-o cerere aflată într-o ușoară scădere, pe fondul unei oferte în stagnare, astfel că oferta este superioară cererii, o astfel de piață fiind denumită piața cumpărătorilor, întrucât cumpărătorii pot obține prețuri mai mici pentru proprietățile imobiliare constituite în ofertă.

6. Previziunea absorbției proprietății subiect pe piață: prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, evaluatorul poate determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive cunoscute.

Prin compararea caracteristicilor proprietății imobiliare subiect cu cele ale proprietăților imobiliare competitive, se poate determina absorbția proprietății imobiliare subiect, în condiții de piață, cerere și ofertă competitive cunoscute.

Ratele de absorbție istorice pot sprijini o fundamentare a duratei generale a schimbărilor ciclice ale cererii și ofertei de spații comerciale cu front stradal de tipul proprietății imobiliare subiect.

În momentul de față nu dețin informații despre tranzacții de proprietăți similare cu subiectul, piața fiind puțin activă. La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte redus. Pe fondul economic actual datorat crizei sanitare, având în vedere situația de pe piața bancară: scăderea gradului general de îndatorare, creșterea dobânzilor, scăderea numărului de tranzacții pe

piața specifică, limitarea unor activități economice, urmează o perioadă de scadere și mai mare a cererii în raport cu oferta și, implicit există posibilitatea scăderii prețurilor.

Incertitudinea pieței

Extinderea masivă a noului coronavirus (COVID-19), care a fost declarată pandemie globală de către OMS în 11 martie 2020 a avut un impact asupra piețelor financiare globale. Mai multe țări au impus restricții de călătorie.

Activitatea pieței imobiliare este afectată în multiple sectoare. La data evaluării, considerăm că nu ne putem baza pe informațiile istorice prezente în piață, deoarece reacțiile curente la COVID-19 indică faptul că avem de a face cu un set de circumstanțe nemaiîntlnite pe baza cărora să fie făcute raționamente.

Astfel, informațiile folosite în prezentul raport, cum ar fi; date financiare, riscuri asociate cu diferite instrumente financiare, tranzacțiile sau ofertele comparabile, sunt valabile exclusiv la data evaluării, evaluatorul neasumându-și răspunderea pentru viitoarele fluctuații negative asupra valorii de piață, rezultate în urma pandemiei declarate de către OMS în 11 Martie 2020.

De aceea, estimările noastre, sunt, astfel, raportate pe baza unor "incertitudini materiale de evaluare" conform SEV 103 – Raportare din Standarde. În consecință, mai puțină certitudine - și un grad mai mare de prudență - trebuie atașată evaluării noastre decât este normal. Dat fiind impactul necunoscut al COVID-19 asupra pieței imobiliare, vă recomandăm să reevaluați proprietatea subiect în mod frecvent.

Cap.V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI (CMBU)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare (CMBU) este primul punct de analiză a variantelor de utilizare a proprietăților și a pieței specifice ce ar pune cel mai bine în valoare proprietatea. Piața specifică poate fi piața existentă, aferentă utilizării existente sau o altă piață care se dovedește a fi mai avantajoasă.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018-Glosar, CMBU (cea mai bună utilizare) este definită ca fiind "*utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare*".

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

- ⇒ Permisibilitatea legală
- ⇒ Posibilitatea fizică
- ⇒ Fezabilitatea financiară
- ⇒ Profitabilitatea maximă

Premisele analizei celei mai bune utilizări (CMBU) în cazul proprietății imobiliare subiect sunt:

- **Identificarea utilizărilor probabile în mod rezonabil**

În cadrul analizei pieței au fost observate terenurile construite și terenurile libere de pe Str. Timis și de pe strazile din imediata apropiere.

Concluziile care se rețin sunt următoarele:

- Toate terenurile construite sunt ocupate de locuințe unifamiliale, preponderent cu P și P+M, arareori cu P+1 niveluri iar suprafața construită a acestora este, în medie, de circa 70-120mp.
- În imediata vecinătate există puține terenuri libere; au fost identificate oferte de vânzare cu terenuri libere către utilizatorii finali, familii care doresc să-și edifice locuințe de obice, în regie proprie.



- S-au identificat câteva amplasamente în curs de dezvoltare, pe acestea urmând a fi locuințe unifamiliale cu P și P+1 niveluri realizate direct de către proprietarii terenului.
- În cartier s-au identificat puține construcții cu alte utilizări (afaceri de familie), dezvoltate conjunctural, de tipul micilor magazine cu amănuntul, service-uri auto sau spălătorii auto, dezvoltate tot în cadrul construcțiilor de tip locuință familială sau pe terenuri cu specific rezidențial (camera dinspre stradă sau terenul utilizat special pentru astfel de activități).

Ca urmare, singura utilizare probabilă este cea de proprietate rezidențială unifamilială. Amplasamentele în curs de dezvoltare indică existența cererii pentru o astfel de dezvoltare. Concluzia care se desprinde este că utilizarea ca proprietate rezidențială unifamilială este probabilă în mod rezonabil.

- **Testul de permisibilitate legală**

Observarea vecinătății nu relevă aspect care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidențială. Ca urmare, consider că dezvoltarea rezidențială unifamilială este permisă legal. Nu se identifică niciun fel de constrângeri care să afecteze regimul tehnic permis dezvoltării.

- **Testul pentru posibilitate fizică**

Faptul că în imediata vecinătate sunt edificate locuințe unifamiliale, aduce indicii suficiente pentru a considera că terenul este destinat dezvoltării de proprietăți de tip rezidențial-locuință unifamilială. Forma, dimensiunile și topografia terenului, existența bransamentelor la utilități și faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor dezastre, permit edificarea unei locuințe unifamiliale conforme cu standardul zonei.

Nu se identifică niciun fel de constrângeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării. Se apreciază că nu există teren în surplus sau teren în exces în comparație cu loturile existente în vecinătate. Drept urmare, apreciez că dezvoltarea rezidențială unifamilială este fizic posibilă.

- **Testul fezabilității financiare**

Analiza pieței a relevat tranzacții și oferte de vânzare de terenuri libere către utilizatorii finali precum și construcții în curs de dezvoltare, pe acestea urmând a fi locuințe unifamiliale cu P și P+1 niveluri, realizate direct de către proprietarii terenului, iar acest lucru nu s-ar fi realizat dacă dezvoltarea nu ar fi fezabilă financiar.

O astfel de utilizare poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung.

- **Testul valorii maxime**

Intrucât există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă a proprietății imobiliare, aceasta este cea mai bună utilizare.

- **Concluzii**

- Cea mai bună utilizare a terenului evaluat este pentru o proprietate rezidențială unifamilială
- Utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung
- Cumpărătorul cel mai probabil este utilizatorul final (familii care doresc să-și edifice o locuință)
- Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cap.VI. EVALUAREA TERENULUI ȘI AMPLASAMENTULUI

VI.1. Metodologie

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018-Glosar, termenii de teren și amplasament sunt utilizați astfel:

- terenul - pentru a descrie "o parcelă de pământ căreia nu i s-a adus nicio îmbunătățire și care se află în starea sa naturală"
- amplasamentul – pentru a descrie o suprafață de teren liber, delimitată fizic și „amenajată astfel încât să fie pregătită pentru a anumită utilizare"

⇒ În raportul de evaluare am utilizat preponderent sintagma de "**teren considerat liber**", considerată a defini cel mai bine proprietatea imobiliară descrisă corelată cu analiza celei mai bune utilizări la data evaluării.

Conform analizei celei mai bune utilizări, pentru terenul considerat liber, situat în Str. Str. Timis nr.192F, Brăila, județul Brăila, concluziile sunt:

- Cea mai bună utilizare a terenului evaluat este pentru o proprietate rezidențială unifamilială
- Utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung
- Cumpărătorul cel mai probabil este utilizatorul final (familii care doresc să-și edifice o locuință)
- Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Metodele de evaluare a terenului considerat liber, utilizate în practica profesională, sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Metodele de evaluare a terenului considerat liber sunt:

⇒ **Metoda comparației directe:** "cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile"²³. În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect.

⇒ **Metode alternative:**

- Extracția de pe piață²⁴
- Alocarea (proporția)²⁵
- Tehnicile capitalizării venitului (Capitalizarea directă-Metoda reziduală²⁶, Capitalizarea directă-Capitalizarea rentei funciare²⁷, Analiza fluxului de numerar actualizat-Metoda parcelării și dezvoltării²⁸).

²³Standardele de evaluare a bunurilor, București, 2018-GEV 630 Evaluare bunurilor imobile

²⁴Metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimate prin metoda costului de înlocuire net.

²⁵Se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptual contribuției, ambele afirmând că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

²⁶Capitalizarea directă-Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea terenului atunci când nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber. Această metodă se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, care se referă la echilibrul dintre cei patru factori de producție (pământul, capitalul, munca și coordonarea antreprenorială), adică teren, capital, forță de muncă și management.

²⁷Capitalizarea directă-Capitalizarea rentei funciare este utilă în cazul în care analiza terenurilor comparabile vândute sau închiriate indică intervalul de variație al rentelor și ratelor de capitalizare. Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, estimarea valorii prin aplicarea ratei de capitalizare de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului real principal de proprietate.

²⁸Analiza fluxului de numerar actualizat-Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată pentru evaluarea terenurilor libere, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin aplicarea analizei fluxului de numerar actualizat (DCF). Terenul trebuie să susțină cea mai bună utilizare

Etapetele parcurse în aplicarea abordării de piață în cazul proprietății imobiliare subiect sunt următoarele:

- ⇒ **Identificarea proprietății imobiliare subiect** (Cap.III.Prezentarea datelor. Descrierea proprietății subiect). În cadrul acestei etape a fost identificată aria de piață, vecinătățile, localizarea proprietății subiect, descrierea proprietății din punct de vedere juridic și fizic, au fost prezentate date referitoare la istoricul proprietății imobiliare subiect, la caracteristicile fizice și amenajările amplasamentului.
- ⇒ **Cercetarea pieței imobiliare specifice** (Cap.IV.Analiza pieței imobiliare).În cadrul acestei etape au fost identificate caracteristicile pieței imobiliare delimitate de localizarea și specificul proprietății imobiliare subiect, oferte de vânzare comparabile cu proprietatea evaluată în ceea ce privește tipul proprietății, data ofertării, dimensiunile, localizarea și zonarea, caracteristicile fizice și amenajările existente. Astfel, prin accesarea de site-uri de specialitate în domeniul imobiliar, am identificat 5 oferte de vânzare pentru proprietăți similare cu proprietatea imobiliară subiect.
- ⇒ **Verificarea informațiilor**. Am considerat toate informațiile primite ca fiind corecte și reale. În cazul în care aceste informații sau parte din acestea se vor dovedi incorecte sau incomplete, corectitudinea evaluării ar putea fi afectată, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate referitoare la acest aspect. Informațiile au fost verificate și completate telefonic în data de 05.08.2020 astfel că, în urma detaliilor solicitate referitor la proprietățile imobiliare similare, am decis să utilizez în procesul de evaluare al proprietății subiect cele 5 proprietăți comparabile care, sub aspectul elementelor de comparație utilizate, sunt similare cu proprietatea subiect, comparabile concretizate în oferte de vânzare.
- ⇒ **Elementele de comparație**. Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2018-Glosar, elementele de comparație sunt reprezentate de "caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților imobiliare comparabile."

În analiza terenului considerat liber subiect, comparativ cu amplasamentele similare utilizate ca și comparabile, am utilizat următoarele elemente de comparație:

Elemente specifice tranzacției	Elemente specifice terenului considerat liber	
Drept de proprietate transmis	Localizare	Deschidere
Condiții de finanțare	Suprafața	Topografie/relief
Condiții de vânzare	Utilități disponibile	Utilizare
Cheltuieli de aducere la stadiul de teren constructibil	Acces	Restricții legale
Condiții de piață		

- ⇒ **Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată**. Fiecare element de comparație rezultat din analiza informațiilor centralizate în Grila datelor de piață-descrierea proprietăților comparabile utilizate în procesul de evaluare a terenului, a fost trecut în Grila datelor de piață-analiza comparativă, iar ajustările în plus sau în minus efectuate prețurilor de ofertă a terenurilor comparabile reflectă comportamentul vânzătorilor și cumpărătorilor implicați în tranzacții imobiliare similare. Astfel, am luat în considerare și am comparat toate diferențele rezonabile între amplasamentele comparabile și subiect, diferențe care influențează valoarea de piață și la care piața este deosebit de sensibilă la momentul evaluării. Pe baza acestor diferențe am aplicat ajustări fiecărei comparabile pentru a face aceste proprietăți echivalente cu cea de evaluat din punctul de vedere al prețului unitar sau prețului total, pe toată durata analizei.

Criteriul de comparație utilizat în analiză este prețul pe metru pătrat, criteriu recunoscut de piața terenurilor intravilane libere sau considerate libere la data evaluării.

- ⇒ **Analiza rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii**. După parcurgerea etapelor prezentate anterior și după aplicarea tuturor ajustărilor prezentate în Grila datelor de piață-analiza comparativă, a rezultat un interval de valori. Analizând proprietățile comparabile și ajustările aplicate

pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării sau să aibă cerere pe piață pe un timp relativ scurt după lansarea ofertei pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare defăbilă din punct de vedere financiar.

prețurilor de ofertă ale acestora, am selectat valoarea de piață a proprietății imobiliare comparabile care a prezentat cele mai multe similitudini din punct de vedere fizic, juridic și economic cu proprietatea subiect și care a avut nevoie de cel mai mic număr de ajustări determinat de diferențele rezultate din punctul de vedere ale elementelor de comparație luate în calcul în efectuarea analizei.

Tehnicile de analiză comparativă utilizate în cadrul comparației directe sunt:

Tehnici cantitative	Tehnici calitative
- Analiza pe perechi de date²⁹ - Analiza datelor secundare³⁰ - Analiza statistică³¹ - Analiza costurilor³²	- Analiza comparațiilor relative³³ - Analiza tendințelor³⁴ - Analiza clasamentului³⁵ - Interviu³⁶

Procesul de obținere a informațiilor relevante privind evaluarea terenului a constat în parcurgerea următoarelor etape :

- ⇒ *Planificare*: am evidențiat caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și în timpul inspecției în teren.
- ⇒ *Colectare*: am cules și verificat informații din diverse surse de informații.
- ⇒ *Analiza*: informațiile furnizate de client, informațiile culese din surse publice de informații și cele colectate în timpul inspecției în teren le-am filtrat în vederea restrângerii intervalului identificând oferte de vânzare ale unor proprietăți imobiliare similare cu terenul evaluat.
- ⇒ *Diseminare*: a constat în finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante prin completarea Grila datelor de piață-descrierea proprietăților comparabile utilizate în procesul de evaluare a terenului, cu date și informații verificate și documentate privind proprietăți imobiliare similare, oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.

Metoda de evaluare a terenului utilizată în prezentul raport de evaluare este metoda comparației directe, justificarea alegerii constând în existența pe piață de oferte de vânzări comparabile. Analiza comparativă a constat într-un proces de îmbinare a doua tehnici cantitative: analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare pentru a identifica pentru care elemente de comparație sunt necesare ajustări și pentru a cuantifica aceste ajustări.

Valoarea de piață estimată este în concordanță cu scopul evaluării și este o valoare stabilită pe bază de oferte de vânzare reale și recente, valabile la data evaluării, pentru care informațiile au fost verificate. Am considerat toate informațiile primite ca fiind corecte și reale. În cazul în care aceste informații sau parte din acestea se vor dovedi incorecte sau incomplete, corectitudinea evaluării ar putea fi afectată, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate referitoare la acest aspect.

²⁹ Proces în care două sau mai multe tranzacții de piață sunt comparate pentru a se obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici.

³⁰ Metodă de determinare a ajustărilor bazate pe date ce nu se referă direct la proprietăți imobiliare comparabile.

³¹ Include analiza grafică și analiza pe bază de scenariu.

³² Metodă prin care ajustările costului se bazează pe indicatorii costului (ex.costul net al construcției, costul pt remediere).

³³ Metodă prin care se studiază relațiile indicate de datele de piață fără a recurge la cuantificări.

³⁴ Este aplicabilă atunci când este disponibil un număr mare de date pe piață și este utilă când există puține date de vânzare comparabile, dar există date referitoare la proprietăți imobiliare cu un număr mai mic de caracteristici similar.

³⁵ Este utilizată pentru a sorta datele comparabile în funcție de diferențele dintre elementele de comparație specifice proprietății și pentru a testa sensibilitatea față de piață a elementelor de comparație specifice.

³⁶ Tehnică utilizată pentru culegerea de opinii ale unor persoane cunoscătoare în materie și ale unor participanți de pe piața imobiliară.

Descrierea proprietăților comparabile utilizate în evaluarea terenului prin metoda comparației directe

Fișa de colectare a informațiilor de piață						
Elemente de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
Suprafață (mp)	230.00	460.00	540.00	800.00	345.00	425.00
Preț de ofertă(euro/mp)		32.60	39.00	42.50	38.98	35.00
Marja de negociere(%)		10%	10%	10%	10%	10%
Preț de ofertă decotat(euro/mp)		29	35	38	35	31
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Dreptul de proprietate	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Restricții legale	nu sunt	similar	similar	similar	similar	similar
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente	curente	curente
Localizare	Braila, Cart Brailita, Str Timis nr.192F	Braila, Cart Brailita- limita zona industrială-similar	Braila, Cart Brailita, Str Gh.M. Murgoci-similar	Braila, Cart Brailita, Str Pisc-similar	Braila, Cart Chercea- Str Cantonului-similar	Braila, Cart Brailita- limita zona industrială-similar
Destinație	intravilan, Cc, rezidențial	intravilan, Cc, rezidențial	intravilan, Cc, rezidențial	intravilan, Cc, rezidențial	intravilan, Cc, rezidențial	intravilan, Cc, rezidențial
Amenajări exterioare	trotuare/alei gard	da da	nu nu	nu nu	nu nu	nu nu
Forma în plan/Topografie/relief	regulată/drept	regulată/drept	regulată/drept	regulată/drept	regulată/drept	regulată/drept
Utilități disponibile	electrică/apă-canalizare (g/e/a/a/alte)	e/g/a/c/alte* - pe proprietate	utilități în zona	utilități la limita proprietății	utilități în zona	utilități în zona
Deschidere (ml)	14	30	9	14	13	12
Acces	auto și pietonal-pietruit	sosea pietruită	sosea pietruită	sosea pietruită	sosea asfaltată	sosea pietruită
Construcții demolabile	nu	nu	nu	nu	nu	nu
Influența coltului	nu	nu	nu	nu	nu	nu
Teren în exces/surplus	nu	nu	nu	nu	nu	nu
Sursa oferta de vânzare:		https://www.terenuribraila.ro/?tip=v&id_oferta=2208	https://www.imoradar24.ro/anunturi/540-mp-teren-vanzare-pisc-26371953	https://www.imoradar24.ro/anunturi/800-mp-teren-vanzare-braila-braila-126158207	https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-345-mp-chercea-1DdGXro.html#59cb3c0c99	https://www.terenuribraila.ro/?tip=v&id_oferta=2106

Proprietățile comparabile au fost verificate telefonic, în descrierea acestora ținându-se cont de cele aflate în cadrul discuțiilor cu proprietarii, respectiv agenții imobiliari care se ocupa de vânzarea proprietăților. Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, printscreen-urile cu ofertele și datele de contact (link și nr. de telefon) (VII.Anexe).

După colectarea și analizarea datelor de piață, le-am ordonat într-o grilă a datelor de piață, repartizându-i fiecărui element de comparație câte un rând iar prețurile proprietăților comparabile le-am ajustat pentru a reflecta influența diferențelor asupra valorii proprietății subiect.

VI.2. Evaluarea terenului - Grila datelor de piață – analiza comparativă

Teren Str Timis nr.192F Brăila, nr cadastral 85549, CF 85549 Braila						
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
Preț de ofertă (€/mp)	-	33	39	43	39	35
Marjă de negociere (%)		10%	10%	10%	10%	10%
Preț estimat de vânzare (€/mp)		29	34	37	34	30
Ajustări specifice tranzacționării						
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		29	34	37	34	30
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		29	34	37	34	30
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		29	34	37	34	30
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		29	34	37	34	30
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente	curente	curente
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		29	34	37	34	30
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
Ajustări specifice proprietății						
Localizare	Braila, Cart Brailita, Str Timis nr.192F	Braila, Cart Brailita-limita zona industrială-similar	Braila, Cart Brailita, Str Gh.M.Murgoci-similar	Braila, Cart Brailita, Str Pisc-similar	Braila, Cart Chercea-Str Cantonului-similar	Braila, Cart Brailita-limita zona industrială-similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		29	34	37	34	30
Suprafața amplasament (mp)	230.00	460.00	540.00	800.00	345.00	425.00
Ajustare (%)		6%	7%	12%	4%	6%
Ajustare (€)		1.71	2.20	4.39	1.34	1.81
Preț ajustat (€)		30	36	41	35	32
Utilități disponibile	e/g/a/c/alte ³⁷ - pe proprietate	utilități in zona	utilități la limita proprietății	utilități la limita proprietății	utilități in zona	utilități in zona
Ajustare (%)		36%	16%	11%	37%	37%
Ajustare (€)		10.87	5.56	4.38	13.04	11.76
Preț ajustat (€)		41	41	45	48	44
Acces	auto și pietonal-pietruit	sosea pietruită	sosea pietruită	sosea pietruită	sosea asfaltată	sosea pietruită
Ajustare (%)		0%	0%	0%	-10%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	-5	0
Preț ajustat (€)		41	41	45	43	44

³⁷ Energie electrica/gaze/apa/canalizare/alte

Deschidere (ml)	14	30	9	14	13	12
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		41	41	45	43	44
Forma în plan/topografie	regulată/drept	regulată/drept	regulată/drept	regulată/drept	regulată/drept	regulată/drept
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		41	41	45	43	44
Utilizare	intravilan, Cc, rezidențial	intravilan, Cc, rezidențial	intravilan, Cc, rezidențial	intravilan, Cc, rezidențial	intravilan, Cc, rezidențial	intravilan, Cc, rezidențial
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		41	41	45	43	44
Restricții legale (reglementări urbanistice)	nu sunt	similar	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0	0	0
Preț ajustat (€)		41	41	45	43	44
Cost demolare	nu	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		41	41	45	43	44
Ajustare totală caracteristici fizice(%)		42%	22%	23%	31%	43%
Ajustare totală caracteristici fizice(€)		13	8	9	10	14
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
Preț ajustat (€)		41.00	41.00	45	43	44
Ajustare totală brută procentuală (%)		42%	22%	23%	51%	43%
Ajustare totală brută absolută (€)		13	8	9	19	14
Număr ajustări		2	2	2	3	2
Pentru comparabilele A,B, C si D s-au aplicat cate 2 ajustari dar comparabila cu cea mai mică ajustare bruta absoluta si care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic si economic cu proprietatea subiect este comparabila B astfel că am estimat valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect la nivelul comparabilei B.						
Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare subiect (rotunjit) (euro)				9,400	Curs valutar BNR: 4.8341 (05.08.2020)	
Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare subiect (ron)				45,441		

VI.3. Justificarea ajustărilor aplicate în analiza comparativă utilizată pentru evaluarea terenului

Marja de negociere

% 10% 10% 10% 10% 10%

(€/mp) 3 4 4 4 4

Explicatii

au fost determinate în funcție de analizele efectuate și în urma discuțiilor telefonice avute cu fiecare dintre ofertanții proprietăților imobiliare comparabile. Astfel, am aplicat o marjă de negociere de 10% tuturor comparabilelor pentru a prezenta încadrarea proprietăților în intervalul mediu specific de piață, iar sumele absolute rezultate și prezentate în Grila datelor de piață-analiza comparativă, au fost calculate ulterior în funcție de prețul pe mp al fiecăreia dintre proprietățile comparabile.

□ Detalieri referitoare la ajustările specifice tranzacției efectuate în cadrul analizei

Dreptul de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Explicatii	O tranzacție este întotdeauna fundamentată pe dreptul de proprietate transmis. Nu au fost necesare ajustări deoarece evaluarea s-a făcut în ipoteza transmiterii unui drept de proprietate absolut. Nu au fost necesare					
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Explicatii	Chiar dacă prețul de tranzacționare al unei proprietăți imobiliare poate fi diferit de cel al unei proprietăți identice datorită aranjamentelor financiare diferite, definiția valorii de piață recunoaște termenii de plată ca fiind plăți integrală în numerar (plată numerar cash). În cazul estimării valorii de piață pentru proprietatea imobiliară subiect, nu am efectuat ajustări deoarece evaluarea s-a făcut în ipoteza unei plăți integrale în numerar. Nu au fost necesare ajustări.					
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Explicatii	În cazul condițiilor de vânzare, ajustările reflectă motivațiile speciale ale părților implicate într-o tranzacție, motivații care pot afecta prețul plătit și chiar pot genera tranzacții de natură diferită de cele efectuate pe piață. Astfel, pentru că nu au fost identificate motivații speciale ale părților implicate, motivații care să poată afecta valoarea estimate, nu am aplicat ajustări pentru condiții de vânzare. Nu au fost necesare ajustări.					
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Explicatii	Cheltuielile necesare imediat după cumpărare sunt cheltuielile care ar trebui realizate după achiziționarea proprietății subiect și pe care un cumparator avizat le-ar putea negocia în prețul de achiziție (ex. Chelt de reparatie sau de inlocuire a unor pari din constructie, cheltuieli pentru decontaminarea mediului, cheltuieli asociate cu modificările de zonare necesare pentru a permite dezvoltarea propusa). Nu au fost necesare ajustări					
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente	curente	curente
Explicatii	Condițiile de piață de la data vânzării/ofertei de vânzare a proprietăților comparabile pot fi diferite de cele existente la data evaluării proprietății imobiliare subiect. Având în vedere faptul că în procesul de evaluare am utilizat doar oferte de vânzare verificate personal, am considerat că prețul de vânzare este valabil la data evaluării și, implicit, nu am aplicat ajustări pentru condiții de piață diferite. Nu au fost necesare ajustări.					

Detalii referitoare la ajustările specifice proprietății efectuate în cadrul analizei					
Localizare	0	0	0	0	0
Explicatii	Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorită localizării în zonă. Ajustarea aplicată reprezintă practic cât ar plăti un cumpărător tipic mai puțin, pentru proprietatea amplasată într-o zonă mai puțin favorabilă față de proprietatea subiect. Nu au fost necesare ajustări.				
Suprafața amplasament (mp)	2	2	4	1	2
Explicatii	Ajustările se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței imobiliare specifice, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. Un lot de teren destinat dezvoltării unei proprietăți rezidențiale se va vinde mai ușor având o suprafață mai mică decât un lot similar care are o suprafață mai mare. Valoarea ajustărilor am stabilit-o pe baza observațiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferența de suprafață și suprafața proprietății imobiliare subiect.				
Utilități disponibile	11	6	4	13	12
Explicatii	Prezența/lipsa bransamentelor utilităților și serviciilor disponibile amplasamentului reprezintă o influență importantă asupra valorii amplasamentului. În situația dată, proprietatea imobiliară evaluată dispune de toate utilitățile pe proprietate în timp ce, pentru proprietățile comparabile, situația diferă pentru fiecare în parte astfel ca am estimat un interval valoric pentru aducerea utilitatilor pe proprietate de la limita proprietatii sau din zona, după caz. Pentru a stabili valoarea ajustărilor am luat în considerare cuantumul pe care un cumpărător pe piața imobiliară l-ar plăti în plus pentru a achiziționa un teren care dispune de aceste utilități pe proprietate. Din analiza datelor secundare am preluat un cost suplimentar de aducere a utilităților pe proprietate de aproximativ 3000-5000 euro, cost pe care apoi l-am raportat numeric la suprafața fiecărei comparabile pentru a obține o valoare a ajustării pe mp. Astfel, am aplicat ajustare în plus de : A: 11 euro/mp (38%) (energie electrică, gaze, apă, canalizare în zonă) B: 6 euro/mp (17%) (energie electrică și gaze în zonă, apă pe proprietate, canalizare la limita proprietatii) C: 5 euro/mp (14%) (energie, gaze, apă, canalizare în zonă) D: 13 euro/mp (39%) (energie electrică și gaze în zonă, apă la limita proprietatii, canalizare în zonă) E: 12 euro/mp (39%) (energie, gaze, apă, canalizare în zonă)				
Acces	0	0	0	-5	0
Explicatii	Am aplicat ajustare în minus comparabilei D care acces la sosea asfaltată. Proprietatea subiect și comparabilele A, B, C și D au acces la drum pietruit. Am considerat ajustare negativă comparabilei D în cuantum de aprox 10%, valoarea recunoscută pe piața imobiliară ca fiind luată în calcul în funcție de acces la proprietate pe sosea asfaltată în comparație cu acces pe un drum pietruit, neamenajat.				
Deschidere (ml)	0	0	0	0	0
Explicatii	nu au fost necesare ajustări				
Forma în plan/topografie	0	0	0	0	0
Explicatii	nu au fost necesare ajustări				
Utilizare	0	0	0	0	0
Explicatii	nu au fost necesare ajustări				
Restricții legale (reglementări urbanistice)	0	0	0	0	0
Explicatii	Nu au fost identificate niciun fel de restricții legale pentru proprietățile comparabile cu proprietatea imobiliară subiect astfel că nu au fost necesare ajustări în ceea ce privește acest aspect al evaluării.				
Cost demolare	0	0	0	0	0
Explicatii	nu au fost necesare ajustări				

Prin aplicarea acestor ajustări am considerat că am ajustat prețul de ofertă pe mp al comparabilelor astfel încât valoarea de piață estimată a proprietății subiect să reflecte la data evaluării o valoare veridică și conformă cu cerințele pieței imobiliare actuale în vederea vânzării terenului evaluat.

VI.4. Concluzia asupra valorii – evaluarea terenului - metoda comparației directe

După aplicarea tuturor ajustărilor prezentate în Grila datelor de piață-analiza comparativă, a rezultat un interval valoric al valorii de piață pentru terenuri libere construibile cuprins între 41€/mp -45€/mp. Analizând proprietățile imobiliare comparabile și ajustările aplicate asupra prețurilor de ofertă ale acestora, s-a constatat că proprietatea comparabilă B are cele mai multe similitudini cu proprietatea subiect, această comparabilă având și ajustarea brută procentuală cea mai mică. Prin urmare, am concluzionat că valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect

analizată în cadrul prezentului raport de evaluare, este de 41 euro/mp și de 9 400 euro/proprietate (rotunjit) valoare de piață totală, echivalentul a 45 441 ron, la nivelul prețului de ofertă ajustat al comparabilei B.

Criteriile care au stat la baza alegerii valorii finale sunt:

Adecvarea – pe baza acestui criteriu am analizat cât de pertinentă este metoda utilizată, dacă este adecvată scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Astfel, am considerat metoda comparației directe cea mai potrivită pentru acest tip de proprietate, deoarece tendința pe piața specifică este în mod specific de tranzacționare și nu de închiriere.

Precizia – este exprimată prin încrederea în acuratețea informațiilor și ajustărilor efectuate pentru fiecare comparabilă analizată. Pe baza acestui criteriu, ținând cont de numărul și mărimea corecțiilor aplicate, am considerat că metoda comparației directe este cea mai precisă în acest caz.

Cantitatea informațiilor - Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile. Luând în calcul **criteriul adecvării**, cea mai potrivită metodă de estimare a valorii de piață, având în vedere tipul de proprietate și scopul evaluării, este metoda comparației directe.

Luând în calcul **criteriul preciziei** și al **cantității de informații**, am concluzionat că informațiile utilizate în cadrul aplicării metodei comparației directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informațiilor de piață disponibile fiind mare.

Rezultatul evaluării, conform GEV 630-Evaluarea bunurilor imobile, ediția 2018, poate fi o singură valoare, de obicei rotunjită, sau un interval de valori, în cazul în care există factori de risc cu influență semnificativă asupra valorii.

Prin aplicarea metodei comparației directe a fost estimată următoarea valoare:

9 400 EURO echivalentul a 45 441 RON

Pentru analiza rezultatului s-a procedat la revizuirea întregului proces de evaluare pentru a confirma faptul că datele disponibile, metodele utilizate și rationamentul aplicate mai sus au condus la o concluzie imparțială, profesională și logică.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

