



23-17452-PBD Primaria Brad 10.02.2023

S.C. DOREVAL S.R.L. DEVA, MEMBRU CORPORATIV A.N.E.V.A.R. NR. AUT. 0446

RAPORT DE EVALUARE NR. 8 D/09.02.2023

Opinare valoare piață pentru:

Teren intravilan categoria curți – construcții cu suprafața de 751 mp., proprietate a PAROHIA REFORMATĂ BRAD, înscris în CF 69084 – Brad, nr. crt. A1, Nr. cadastral 69084, situat pe str. Fnd. Castanilor, f.n.

În scopul eventualei achiziționări a parcelei de teren intravilan, amintită mai sus, pentru aceasta fiind necesară, opinarea valorii de piață a acesteia,

într-un raport de evaluare autorizat.

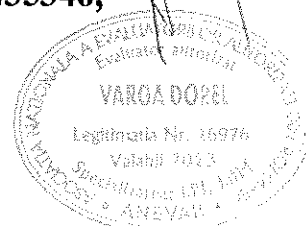
Executant: S.C. DOREVAL S.R.L. DEVA,

Client: MUNICIPIULUI BRAD ,

**Destinatar: MUNICIPIULUI BRAD ,
PAROHIA REFORMATĂ BRAD, C.U.I. 16435346,**

Proprietar: PAROHIA REFORMATĂ BRAD, C.U.I. 16435346,

Evaluator: ec. VARGA DOREL.



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului , al clientului și destinatarului lucrării.

–FEBRUARIE 2023 –

I INTRODUCERE

I.2 Sinteza raportului

Stimate Beneficiar, vă prezentăm rezumatul raportului de evaluare solicitat de către dumneavoastră, raport ce a avut ca obiect evaluarea proprietății imobiliare :

Teren intravilan categoria curți – construcții cu suprafața de 751 mp., proprietate a PAROHIA REFORMATĂ BRAD, înscris în CF 69084 – Brad, nr. crt. A1, Nr. cadastral 69084, situat pe str. Fnd. Castanilor, f.n.,

În scopul eventualei achiziționări a parcelei de teren intravilan, amintită mai sus, pentru aceasta fiind necesară, opinarea valorii de piață a acesteia, într-un raport de evaluare autorizat.

Menționăm că documentele prezentate sunt anexate la prezentul raport în scop informativ, pentru prezentarea situației de fapt a proprietății.

Prin prezenta, evaluatorul declară că a fost imparțial și nu are nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea analizată. Analizele opiniile și concluziile se bazează numai pe ipotezele și condițiile limitative prezentate pe larg în raportul de evaluare. Afirmările susținute în raportul de evaluare sunt reale și corecte.

Investigațiile, analizele efectuate și concluziile rezultate au avut la bază informațiile și documentele puse la dispoziție de către clientul **Primăria Municipiului Brad**, precum și datele, documentele și informațiile culese de către evaluator în cursul inspecției.

Data evaluării este **08.02.2023**, dată la care este valabilă valoarea estimată.

Curs BNR la data 08.02.2023, 1 EURO = 4,8962 LEI.

Valoarea de piață a terenului intravilan evaluat, obținută prin

Metoda Comparației vânzărilor (A1), este :

Teren intravilan categoria curți – construcții cu suprafața de 751 mp., proprietate a PAROHIA REFORMATĂ BRAD, înscris în CF 69084 – Brad, nr. crt. A1, Nr. cadastral 69084, situat pe str. Fnd. Castanilor, f.n.,

31.512 lei, respectiv 6.436 euro;

41,96 lei/mp. respectiv 8,57 euro /mp.

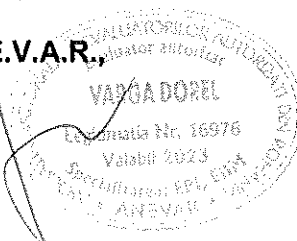
Valoarea de piață este exprimată fără TVA.

09.02.2023,

S.C. DOREVAL S.R.L. DEVA,

Evaluator E.P.I., E.B.M. - A.N.E.V.A.R.,

Varga Dorel.



I.3 Cuprinsul

I.	INTRODUCERE	
I.1.	Pagina de titlu	pag. 1
I.2.	Sinteza raportului	pag.
I.2.	Cuprins	pag.
II.	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	
II.1.	Identificarea și competența evaluatorului	pag.
II.2.	Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	pag.
II.3.	Scopul evaluării	pag.
II.4.	Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	pag.
II.5.	Tipul valorii	pag.
II.6.	Data evaluării	pag.
II.7.	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	pag.
II.8.	Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea	pag.
II.9.	Ipoteze și ipoteze speciale	pag.
II.10.	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	pag.
II.11.	Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare A.N.E.V.A.R.	pag.
II.12.	Descrierea raportului	pag.
III.	PREZENTAREA DATELOR	
III.1.	Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	pag.
III.2.	Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	pag.
III.3.	Date despre zonă, localitate, vecinătăți și amplasare	pag.
III.4.	Informații despre amplasament	pag.
III.5.	Descrierea terenului evaluat	pag.
III.6.	Date privind impozitele și taxele	
III.5.	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	pag.
IV.	ANALIZA PIEȚEI BUNURILOR IMOBILIARE	pag.
V.	EVALUARE	
V.1.	Abordarea prin metoda Comparației vânzărilor	pag.
VI.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	
VI.1.	Analiza datelor	pag.
VI.2.	Reconcilierea valorilor	pag.
VI.3.	Valoarea estimată și concluziile	pag. 12

VII. ANEXE

- Anexa 1 CF 69084, plan de încadrare în zonă – copie,*
- Anexa 2 Anexa de calcul metoda comparației vânzărilor nr. 1,*
- Anexa 3 Oferte de proprietăți relativ asemănătoare de pe piața de profil,*
- Anexa 4 Fotografii ale proprietății imobiliare.*

II TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

II.1 Identificarea și competența evaluatorului

- subsemnatul Varga Dorel, absolvent de economie și drept, expert evaluator autorizat din anul 2002, posesor al legitimației A.N.E.V.A.R. nr. 16976, valabilă în anul 2023, director al S.C. DOREVAL S.R.L. DEVA – MEMBRU CORPORATIV A.N.E.V.A.R., am procedat la evaluarea proprietății imobiliare formată din:

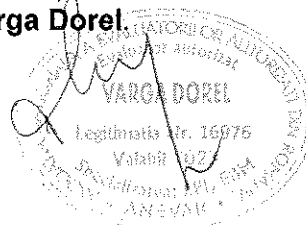
Teren intravilan categoria curți – construcții cu suprafața de 751 mp., proprietate a PAROHIA REFORMATĂ BRAD, înscris în CF 69084 – Brad, nr. crt. A1, Nr. cadastral 69084, situat pe str. Fnd. Castanilor, f.n.,

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale;
 - analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale și se constituie ca analiza nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale;
 - nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport;
 - nu am nici un interes personal și nici nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
 - remunerarea mea nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
 - analizele, opiniile și concluziile raportate au fost elaborate, iar acest raport a fost elaborat în conformitate cu cerințele Standardelor A.N.E.V.A.R. (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) - 2022;
 - utilizarea prezentului raport poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardele de verificare;
 - nimeni altcineva nu a oferit asistență profesională semnificativă celui ce semnează prezentul raport;
 - evaluatorul menționează că nu are nici un interes personal prezent sau viitor referitor la bunurile evaluate, sau o posibilă tranzacție a acestora.
- pentru acoperirea riscurilor profesionale am încheiat o poliță privind asigurarea de răspundere civilă profesională prin AON Broker București, la Allianz Tiriac Asigurări și Omniasig în valoare de 60.000 euro.

Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Data: 09.02.2023,

**Evaluator,
Ec. Varga Dorel.**



II.2 Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați

Client: **MUNICIPIUL BRAD,**
Destinatar: **MUNICIPIUL BRAD , PAROHIA REFORMATĂ BRAD,**
Evaluator: Varga Dorel, Nr. Legitimăție:16976, valabilă pe anul 2023,
Date identificare: Adresa: Deva, Al. Neptun, bl. 37, ap. 30, Jud. Hunedoara,
Telefon contact :0752156165.

II.3 Scopul evaluării:

**Eventuala achiziționare a parcelei de teren intravilan, amintită mai sus,
pentru aceasta fiind necesară, opinarea valorii de piață a acesteia,**

într-un raport de evaluare autorizat. conform cu Standardele de evaluare A.N.E.V.A.R.

II.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Obiectul raportului: Proprietate imobiliară formată din:

**Teren intravilan categoria curți – construcții cu suprafața de 751 mp., proprietate a
PAROHIA REFORMATĂ BRAD, înscris în CF 69084 – Brad, nr. crt. A1,
Nr. cadastral 69084, situat pe str. Fnd. Castanilor, f.n.,**

II. 5 Tipul valorii

Valoarea estimată este valoarea de piață.

Valoarea de piață este definită în Standardul Național de Evaluare A.N.E.V.A.R. din 2022. Conform standardului, valoarea de piață se definește:

***Valoarea de piață** reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

II.6 Data evaluării

Data evaluării: **08.02.2023.**

II.7 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Valoarea este o estimare a celui mai probabil preț, care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată.

În estimarea valorii dreptului de proprietate asupra bunurilor mobile specificate mai sus, am folosit Standardele Naționale de Evaluare - A.N.E.V.A.R. ediția 2022 :

- S.E.V. 100 - Cadru general (I.V.S. Cadru general),
- S.E.V. 101 – Termeni de referință ai evaluării (I.V.S. 101),
- S.E.V. 102 – Implementare (I.V.S. 102),
- S.E.V. 103 - Raportare (I.V.S. 103),
- S.E.V. 104 - Tipuri ale valorii,
- S.E.V. 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare,
- G.E.V. 630 – Evaluarea bunurilor imobile

II.8 Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

Situația juridică a proprietății supuse evaluării s-a bazat exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de solicitant care poartă răspunderea pentru eventualele neconcordanțe ale acestora cu realitatea.

Informațiile de pe piața imobiliară au fost obținute studiind publicitatea locală și județeană din publicațiile imobiliare de pe piață, oferte de vânzare de pe internet de proprietăți relativ similare cu proprietatea evaluată, de asemenea culegând informații de la agenții imobiliare din zona analizată, precum și din discuții cu părți ce s-au aflat relativ recent într-o tranzacție (vânzători și cumpărători).

II.9 Ipoteze și ipoteze speciale

Raportul de evaluare a fost făcut în baza următoarelor ipoteze:

- a) Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru existența unei alte situații juridice a proprietății evaluate.
- b) Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor.
- c) Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății imobiliare evaluate, care ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice care ar fi necesare pentru descoperirea acestora.
- d) Valoarea estimată are un caracter convențional și reprezintă opinia evaluatorului, formulată pe baza informațiilor culese în condițiile unei economii de piață instabile, fără a lua în considerare influența unor factori de mediu și administrativi.
- e) Lucrarea s-a efectuat pe baza datelor prelevate la inspectarea proprietății subiect, precum și a informațiilor furnizate de client.

II.9.1 Ipoteze speciale

- a) Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.
- b) Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- c) Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță privind subiectul evaluării, în afara cazului când s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- d) Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori și identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris al evaluatorului.

II.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Utilizarea prezentului raport de evaluare este limitată doar la client/destinatar/ utilizator desemnat și numai în scopul menționat mai sus, iar valoarea estimată pentru proprietatea imobiliară evaluată formată din teren intravilan de 751 mp., nu are voie să fie utilizată în alte evaluări și dacă este utilizată, valoarea nu este valabilă.

II.11 Declarația conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022

În estimarea valorii de piață asupra proprietății imobiliare specificate mai sus, s-a folosit abordarea prin piață, respective metoda comparației vânzărilor, metodă de evaluare conformă cu scopul acestui raport și cu Standardele de evaluare a bunurilor - A.N.E.V.A.R. ediția 2022.

II.12 Descrierea raportului

Raportul de evaluare întocmit cu scopul precizat mai sus, formatul său respectă Standardele de evaluare a bunurilor - A.N.E.V.A.R. ediția 2022, deasemenea analizele, opiniile și concluziile raportate, au fost elaborate în conformitate cu cerințele acestui standard, utilizarea prezentului raport poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardele de Verificare A.N.E.V.A.R.- Verificarea evaluării (S.E.V. 400);

III PREZENTAREA DATELOR

III.1 Identificarea bunurilor imobiliare subiect. Descrierea juridică

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de a-l folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale. Proprietatea imobiliară formată din:

Teren intravilan categoria curți – construcții cu suprafața de 751 mp., proprietate a PAROHIA REFORMATĂ BRAD, înscris în CF 69084 – Brad, nr. crt. A1, Nr. cadastral 69084, situat pe str. Fnd. Castanilor, f.n.,

Inspecția acestuia a fost efectuată în data de 03.02.2023, în prezența reprezentanților clientului acestui raport. S-au preluat documentele de proprietate, s-au făcut fotografii ale proprietății subiect, am cules date suplimentare privind locația, vecinătățile și amplasamentul, date despre utilități.

III.2 Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate .

În acest caz nu s-au evaluat bunuri mobile corespundente cu proprietatea imobiliară.

III.3 Date despre zonă, comună, vecinătăți și amplasare.

Brad este un municipiu în județul Hunedoara, Transilvania, România, format din localitatea componentă Brad, și din satele Mesteacăn, Potingani, Ruda-Brad, Țărățel și Valea Bradului. În anul 2011 avea o populație de 13.909 locuitori. Mineritul în zona Brad este atestat documentar din anul 21 î.e.n. Aurul extras din minele de aici a ajuns în piramidele egiptene, la Roma, în Imperiul Austro-Ungar, dar și în Uniunea Sovietică. Ultimul gram de aur a fost scos în anul 2006. Oprirea exploatării aurului s-a mai întâmplat în toți acești mii de ani, doar o singură dată și doar pentru 3 luni, în perioada Revoluției de la 1848. Orașul Brad este situat la 37 km de Deva, pe drumul național DN76, care-și urmează traseul spre Oradea (154 km). Aradul se găsește la o distanță de 177 km. Din oraș, porneste o ramificație a drumului național DN74 spre Abrud (40 km, județul Alba). Orașul mai este legat de Arad printr-o cale ferată, ce a fost dată în folosință în anul 1896.

Obiective turistice

- Centrul istoric al orașului
- Casa de Cultură
- Muzeul Aurului
- Muzeul de Istorie locală și Etnografie, fondat în anul 1987, ce cuprinde exponate reprezentative pentru etnografia țării Zarandului.
- Copia Statuii Lupoacei (*Lupa Capitolina*), simbolul latinătății poporului român.
- Statuia "Noi, Dacii" din Piața Centrală
- Statuia lui Horia

- Gara CFR, clădire de patrimoniu, construită în stil austriac, cu 115 ani în urmă, după proiectul unei stații realizate în Tirol
- Mormântul lui Avram Iancu, în apropierea municipiului Brad, la Tebea.

III.4 Informații despre amplasament .

Proprietatea evaluată se află amplasată în zonă relativ periferică a Municipiului Brad, teren amplasat pe strada Fundătura Castanilor, zonă rezidențială, la marginea unui teren curți construcții vândut deja ca loturi de casă, parcela de teren este de fapt un canal în care se adună apele pluviale de pe versanți.

III.5 Descrierea terenului .

Proprietatea imobiliară formată din:

Teren intravilan categoria curți – construcții cu suprafața de 751 mp., proprietate a PAROHIA REFORMATĂ BRAD, înscris în CF 69084 – Brad, nr. crt. A1, Nr. cadastral 69084, situat pe str. Fnd. Castanilor, f.n.,

Terenul intravilan este relativ plan, dreptunghiular, categoria de folosință curți - construcții , formă alungită, front stradal 5 ml., toate utilitățile se află în apropiere. Parcela de teren este de fapt un canal colector în care se adună apa de pe versanți, plin de arbuști și vegetație pe margini.

Având în vedere caracteristicile acestui teren și necesitatea amenajării acestui canal în folosul comunității, toate acestea conduc la interesul unei eventuale achiziționări de către Municipiul Brad. Pentru eventuala achiziționare este absolut necesar opinarea valorii de piață a acestui teren într-un raport de evaluare autorizat.

III.6 Date privind impozitele locale

Impozitarea proprietăților imobiliare rezidențiale de pe raza municipiului, se face în conformitate cu Legea administrației publice locale și a prevederilor Codului fiscal actual.

III.7 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Piața imobiliară este interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de o serie de reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă), cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației.

Având în vedere caracteristicile proprietății și estimările cu privire la cea mai bună utilizare, piața de studiu este *pieța proprietății imobiliare de tip teren intravilan din zona municipiului Brad.*

Municipiul Brad, ca și în întreg județul Hunedoara, a trecut printr-o perioadă de declin economic prin restrângerea principalei activități din zonă anume industria minieră .

Reducerea și scumpirea finanțării au scăzut solvabilitatea cererii. Slaba posibilitate de a avea acces la finanțare precum și creșterea puternică a costului creditării au condus la o limitare drastică a cererii.

Unele proiecte specifice ale unor proiecte imobiliare au probleme în ceea ce privește utilizatorii finali. Piața percepe riscuri mari „pe proiectele în curs” față de cele „finalizate”.

Piața imobiliară pentru proprietățile de tip terenuri se confruntă cu o stagnare a numărului tranzacțiilor la nivel redus. Aceeași tendință de stagnare la nivel scăzut s-a manifestat și în anul 2022, nefiind șanse mari ca această tendință să se schimbe curând. Piața proprietăților imobiliare de tip terenuri intravilane în zona analizată, se află la un nivel relativ scăzut, atât ca volum cât și ca număr de tranzacții concrete.

IV ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Definiție

Piața este definită ca fiind mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor.

Raportul cerere – ofertă

IV.1 Analiza cererii

Cererea este cantitatea dintr-un tip de proprietate imobiliară care se dorește a fi cumpărată sau închiriată la diferite prețuri, pe o anumită piață și într-o anumită perioadă de timp.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea impactul pe produsul final identificând potențialii utilizatori ai proprietății. Analiza cererii pentru acest tip de piață cere o investigație amănunțită a societăților sau a persoanelor fizice din zona respectivă.

Economia la nivelul județului Hunedoara este în stagnare. Cererea de proprietăți imobiliare de tipul celei analizate este în stagnare, la un nivel relativ scăzut; se apreciază că cererea este foarte sensibilă la condițiile economice generale din perioada analizată; prezentările se referă la perioada actuală (criza postsanitară, energetică, inflație, creșterea costului creditării, etc).

Climatul actual nu este unul propice creșterii cererii de proprietăți imobiliare.

IV.2 Analiza ofertei

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

Analiza ofertei pornește de la proprietățile imobiliare care sunt comparabile cu cea supusă evaluării și anume:

- stocul de proprietăți existente;
- stocul de proprietăți în construcție sau în curs de amenajare.

Un factor important care influențează valoarea unei proprietăți de acest tip este principiul substituției – principiu care ne arată că un cumpărător al unei astfel de proprietăți are două posibilități:

- să cumpere una identică cu cea de evaluat sau cu utilitate egală
- să cumpere teren, apoi să construiască o proprietate cu utilitate egală.

În baza informațiilor pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție de pe piața proprietăților imobiliare de tipul celei evaluate, rezultă că în zona de interes a evaluării, ca și în întreaga localitate, oferta de proprietăți relativ similare pentru vânzare (respectiv închiriere) este în

stagnare la un nivel relativ scăzut. Se observă totuși existența unui decalaj minor în favoarea ofertei. Piața imobiliară este percepută ca o așa numită piață a cumpărătorilor – în care aceștia dictează.

IV.3 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare (C.M.B.U.) este definit de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC), astfel: *“ utilizarea cea mai probabilă a unui activ (proprietate) care este posibilă din punct de vedere fizic , permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă din punct de vedere financiar justificată în mod corespunzător și din care rezultă cea mai mare valoare a activului supus evaluării”*.

Ținând seama de caracteristicile, mărimea și amplasamentul proprietății - toate acestea putând fi eficient utilizate- cea mai bună utilizare este aceea de **teren intravilan construit**.

V EVALUARE

Procedura de evaluare

Baza evaluării realizată în prezentul raport este **valoarea de piață** - așa cum este definită în Standardele A.N.E.V.A.R. de Evaluare a bunurilor, ediția 2022.

Analizând cele trei metode posibile de evaluare conform standardelor A.N.E.V.A.R., prin prisma caracteristicilor proprietății de evaluat, s-a ales abordarea prin piață respectiv **metoda comparației vânzărilor**, ca fiind relevantă scopului evaluării și găsirii de suficiente oferte de vânzare ale unor proprietăți relativ similare cu cea evaluată.

V.1.Abordarea prin piață metoda comparației vânzărilor

Pentru determinarea **valorii de piață a terenului intravilan categoria curți – construcții evaluat**, s-a folosit **metoda comparației vânzărilor (A1)** recomandată de Standardele de evaluare A.N.E.V.A.R.

Această metodă utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți relativ similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de estimat.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Principiul substituției, aplicat la metoda comparației directe, arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate relativ similare, într-un interval de timp rezonabil.

Aplicarea acestei metode presupune următoarele faze:

1. Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții (oferte) de proprietăți imobiliare ce sunt relativ similare cu proprietatea evaluată, în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea.
2. Verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile (oferțele) au fost obiective.
3. Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu.
4. Compararea proprietăților relativ similare cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile sau dacă nu e posibilă compararea, se trece la scoaterea din categoria comparabile.
5. Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori unice sau a unui interval de valori. Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață.

În urma analizării datelor (ofertelor de vânzare) obținute din piață, în grila de calcul A1, s-au folosit ajustări ale comparabilelor găsite pe piață față de subiectul evaluării noastre, cuprinse între -10% și 10%, bazate pe asemănările și diferențele mai bune sau mai slabe între acestea.

Trebuie precizat că la aplicarea acestor ajustări din grila de calcul s-a ținut cont în principal că acest teren intravilan curți – construcții, este de fapt un canal pluvial natural plin cu arbuști și vegetație și nu un teren de aceeași categorie pe care s-ar putea construi locuințe.

Din consultarea agențiilor de specialitate și a publicațiilor s-au găsit trei oferte de vânzare pentru proprietăți relativ similare, conform anexei nr. 3 la raportul de evaluare.

Valoarea de piață a terenului intravilan categoria curți – construcții evaluat, obținută prin

Metoda Comparației vânzărilor (A1), este :

Teren intravilan categoria curți – construcții cu suprafața de 751 mp., proprietate a

PAROHIA REFORMATĂ BRAD, înscris în CF 69084 – Brad, nr. crt. A1,

Nr. cadastral 69084, situat pe str. Fnd. Castanilor, f.n.,

31.512 lei, respectiv 6.436 euro;

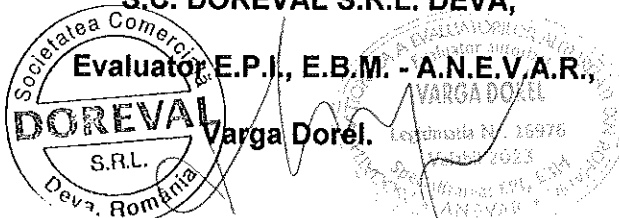
41,96 lei/mp. respectiv 8,57 euro /mp.

Valoarea de piață este exprimată fără TVA.

Curs BNR la data 08.02.2023, 1 EURO = 4,8962 LEI.

09.02.2023,

S.C. DOREVAL S.R.L. DEVA,



VI ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru obținerea rezultatelor alternative și pentru a ajunge la o estimare finală a valorii, s-au avut în vedere toate datele disponibile care au putut fi obținute, care să conducă la concluzii logice în scopul evaluării.

Din cele trei tipuri de abordări posibile în Standardele de Evaluare a Bunurilor în vigoare **Abordarea prin piață, Abordarea prin venituri și Abordarea prin cost**, s-a ales a fi utilizată, în evaluarea proprietății imobiliare din acest raport, ca fiind cea mai **adekvată**, mai **precisă** și bazată pe cea mai mare cantitate de informații obținute din piață, **Abordarea prin piață respectiv Metoda comparației vânzărilor**, abordare conformă cu scopul acestui raport anume opinarea valorii de piață a terenului intravilan evaluat și cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - A.N.E.V.A.R. în vigoare la data prezentului raport .

Așa cum am arătat la capitolul privind metodele de evaluare folosite **opinia finală a evaluatorului privind Valoarea de piață** a terenului intravilan evaluat, este cea obținută prin **Metoda Comparației vânzărilor (A1)** și anume :

Teren intravilan categoria curți – construcții cu suprafața de 751 mp., proprietate a

PAROHIA REFORMATĂ BRAD, înscris în CF 69084 – Brad, nr. crt. A1,

Nr. cadastral 69084, situat pe str. Fnd. Castanilor, f.n.,

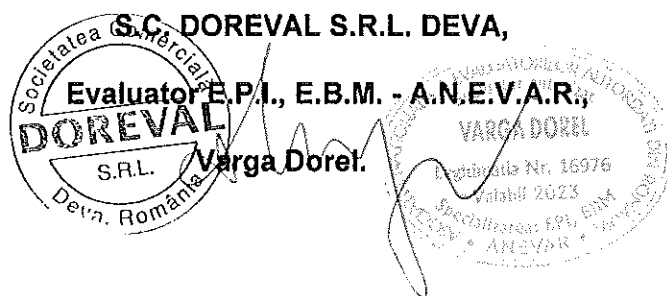
31.512 lei, respectiv 6.436 euro;

41,96 lei/mp. respectiv 8,57 euro /mp.

Valoarea de piață este exprimată fără TVA.

Curs B.N.R. la data 08.02.2023, 1 EURO = 4,8962 LEI.

09.02.2023,



Argumentele care au stat la baza alegerii acestei valori sunt:

1. Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele cuprinse în prezentul raport.
2. Valoarea prezintă presupune plata integrală (cash) la tranzacționare, ORICARE alte condiții care pot apare la vânzare vor influența această valoare.
3. Valorile obținute în prezentul raport de evaluare au avut la bază cursul de schimb, care la data de 08.02.2023, este de 4,8962 lei/euro.
4. Valoarea este o predicție.
5. Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu.

S.C. DOREVAL S.R.L. DEVA - MEMBRU CORPORATIV A.N.E.V.A.R.

6. Valoarea este subiectivă.
7. Valoarea nu conține T.V.A.
8. Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Data inspecției :
03.02.2023

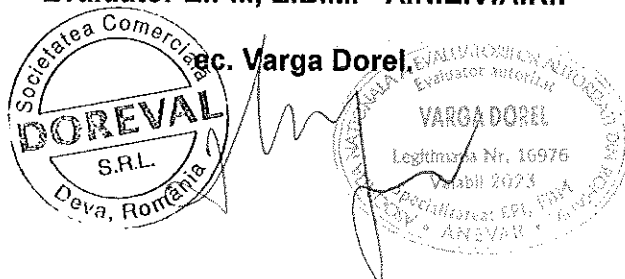
Data evaluării :
08.02.2023

Data redactării raportului :
09.03.2023.

S.C. DOREVAL S.R.L.

MEMBRU CORPORATIV A.N.E.V.A.R.

Evaluator E.P.I., E.B.M. - A.N.E.V.A.R.:



VII. ANEXE

- | | |
|----------------|---|
| Anexa 1 | CF 69084 – Brad, plan încadrare zonă – copie, |
| Anexa 2 | Anexa de calcul metoda comparației vânzărilor nr. 1(A1), |
| Anexa 3 | Oferte de terenuri intravilane din zona analizată, |
| Anexa 4 | Fotografii ale proprietății imobiliare. |