

ANEXA NR. 2.5 LA HCL NR. 184/6.10.2022

PETRE ION Evaluator Autorizat – membru titular ANEVAR

■ Nr. legitimație 15176, specializare: EPI, EBM, F-mail: ionpetrebuzau@yahoo.com.
■ Str. Unirii, bloc 19 D, etaj 2, ap. 8, Buzău ■ Tel./Fax: 0338-103.560, Mobil: 0722-764.386

Nr. 063/04.08.2020

PRIMĂRIA ORĂȘULUI BREAȚA
REGISTRATURĂ

NR. 12273 DATA 02/09/20

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan, situat în:

Jud. Prahova, oraș Breața, str. Republicii, nr. 63, în
suprafață de 13.392,00 mp.

Proprietatea: S.C. UZIN INTERNAȚIONAL S.A.

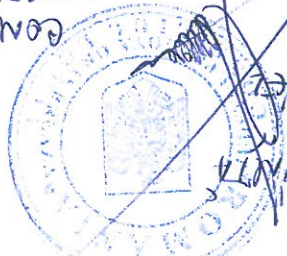
Valoarea estimată:

2.201.000,00 lei, echivalent 455.300,00 euro, valoare fără TVA



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 beneficiarului PRIMĂRIA ORAȘ BREAȚA, Jud. Prahova.

PREȘEDINTE DE JEDINȚĂ
CONSILIER LOCAL
MITREȘ RADU DIMITRIE



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL ORAȘ
GOREN MIHAILA CATTALINĂ



Stimate beneficiar,

Conform solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreat. Obiectul prezentului raport îl reprezintă teren intravilan, situat în jud. Prahova, oraș Breaza, str. Republicii, nr. 63.

Tipul evaluării: valoarea de piață.
Scopul evaluării: cumpărare.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR. Inspectia, investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator autorizat PETRE ION.

Această scrisoare însoțește raportul de evaluare complet.

Analizând datele expuse în raportul de evaluare, concluzia mea asupra valorii de piață a proprietății imobiliare menționate este următoarea :

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ NU CONȚINE T.V.A.	
VALOAREA DE PIATĂ RECOMANDATĂ	A FOST DETERMINATĂ PRIN
2.201.000,00 LEI Echivalent 455.300,00 EUR	METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Cursul BNR este: 1 EURO – 4,8341 LEI, din data de 04.08.2020.

Valoarea de piață a fost stabilită de către un Evaluator autorizat, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la bază Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2018. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client cât și date furnizate din piața de sector și baza de date propriie.

Totodată, confirmăm că evaluatorul nu are niciun interes direct asupra activului sau asupra părților asociate acestuia și, de aceea, este capabil să ofere consultanță, independent.

Vă rog să luați la cunostință că datorită contextului economic internațional care generează lipsa de lichiditate și limitează accesul la finanțare, dar și datorită lipsei de transparență a informațiilor, contextul actual al pieței imobiliare nu reflectă condițiile unei piețe normale.

PETRE ION – evaluator autorizat EPI, EBM
Membru titular ANEVAR



SINTEZA LUCRĂRII

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință curți construcții, arabil și fâneată, identificat prin numărul cadastral 29633, situat în Jud. Prahova, oras Breaza, str. Republicii, nr. 63 în suprafață de 13.392,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018, în vederea **cumpărării**.
Tipul valorii (valoare de piață) este adecvat și este determinat de scopul evaluării.

Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele ANEVAR în vigoare, aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea:

➤ **STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR**, ediția 2018 :

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Cadru legal – Legislația în vigoare

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.
Raportul a fost structurat după cum urmează: *Certificarea evaluării*; *termenii de referință* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării; *Dreptul de proprietate asupra terenului supus evaluării* – cu informații referitoare la proprietar, respectiv la terenul în cauză; *Evaluarea terenului* – conține aplicarea metodei de evaluare și opinia evaluatorului privind valoarea stabilită; *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

În urma aplicării metodei de evaluare, concluzia evaluatorului este că **valoarea de piață estimată** a terenului intravilan, categoria de folosință curți construcții, fâneată și arabil, situat în Jud. Prahova, oras Breaza, str. Republicii, nr. 63, în suprafață de 13.392,00 mp este de **2.201.000,00 lei**, respectiv **455.300,00 euro**, la cursul valutar de 4,8341 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei concluzii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:
➤ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și raționamentele exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

➤ Valoarea estimată se referă la un teren intravilan;

➤ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

➤ Valoarea reprezintă concluzia evaluatorului privind valoarea de piață a terenului;

➤ Valoarea este o predicție, valoarea nu este un fapt cert ci este o opinie;

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

Cu stimă,

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR

ing. Ion Petre



CUPRINS

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....5
Pag.

1. Termenii de referință.....6

- 1.1. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Clientul și destinatarul raportului. 6
- 1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate. 6
- 1.3. Data estimării valorii. 6
- 1.4. Moneda raportului. 6
- 1.5. Standardele aplicate. 6
- 1.6. Procedura de evaluare (Etapela parcurse, surse de informații). 7
- 1.7. Cauza de nepublicare. 7
- 1.8. Responsabilitatea față de terți. 8
- 1.9. Ipoteze și condiții limitative. 8
- 1.9.1. Ipoteze. 8
- 1.9.2. Restricții de utilizare, Condiții limitative: 8
- 1.10. Identitatea și competența evaluatorului. 9

2. Identificare și descriere juridică.....9

- 2.1. Clientul. 9
- 2.2. Proprietarul. 9
- 2.3. Dreptul de proprietate. 9
- 2.4. Date privind documentația cadastrală. 9
- 2.5. Sarcini. 9

3. Descriere proprietate.....9

- 3.1. Informații generale. 9
- 3.2. Zona. 10
- 3.3. Informații specifice. 10

4. Analiza pieței imobiliare.....11

5. Cea mai bună utilizare. 16
6. Evaluarea proprietății. 17

- 6.1. Metodologia. 17
- 6.2. Metoda comparației directe. 17

7. Analiza rezultatelor.....19

8. Anexe.....20



DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certific că:

- Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analiză nepărținătoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare, nu am nici un interes personal și nu sunt părținitor față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună măturie 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 permisa de reglementările deontologice și de conduită ale profesunii și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.
- Analizele și concluziile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul de etică al meseriei sale;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Prezentul raport poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate Standerdele de Evaluare ANEVAR, ediția 2018 : SEV 400 – Verificarea evaluarii
- Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.
- In prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă.

Ion Petre,

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR



1. Termenii de referință, SEV 101

1.1 Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Beneficiarul raportului.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra terenului intravilan, categoria de folosință curți construcții, fâneață și arabil, identificat prin numărul cadastral 29633 situat în Jud. Prahova, oraș Breaza, str. Republicii, nr. 63, în suprafață măsurată de 13.392,00 mp, teren descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea **valorii de piață** a terenului specificat mai sus, așa cum este definită în Standardele ANEVAR în vigoare, ediția 2018, în vederea *cumpărării*.

Tipul valorii (**valoare de piață**) este adecvat și este determinat de scopul evaluării.

Prezentul Raport de evaluare se adresează în calitate de **client** și de **beneficiar** PRIMĂRIEI ORAȘ BREAZA, Jud. Prahova. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și beneficiar.

1.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare) a proprietății imobiliare așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018, SEV 100 – Cadrul general.

Valoarea nu este un fapt cert, ci o opinie:

- fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb,
- fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

Conform acestui standard, **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.** (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, ediția 2018, SEV 100 – Cadrul general, pag.11, paragraful 29)

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor ANEVAR în vigoare.

1.3. Data estimării valorii.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de 04.08.2020, dată la care evaluatorul a efectuat inspecția în teren, personal, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. La inspecție evaluatorul a fost însoțit de d- Richcea Gheorghe, primar. Identificarea terenului a fost efectuată pe baza informațiilor primite de la client și a actelor prezentate evaluatorului.

Data evaluării este: **04.08.2020**

Data efectuării raportului: 30.08.2020.

1.4. Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EURO.

1.5. Standardele aplicate.

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde: Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018, standarde ce sunt conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), ediția 2013, conținând inclusiv patru Standarde Europene de Evaluare (EVS), ediția 2012;

- SEV 100 – Cadru general;
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- SEV 102 – Implementare;
- SEV 103 – Raportare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.6. Procedura de evaluare (Etapale parcurse, surse de informații).

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapale parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
 - inspecția terenului;
 - stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
 - selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
 - deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
 - analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării și aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.
- Procedura de evaluare este conformă cu Standardele ANEVAR în vigoare, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Surse de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Extras de carte funciară;
- Contract de vânzare cumpărare;
- Certificat de urbanism;
- Plan de amplasament și delimitare imobil.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Buletinele documentare de expertiză tehnică, editate de Corpul experților tehnici din România ;
- Cursul de referință al monedei naționale ;
- Publicații privind piața imobiliară (rețeaua internet);
- Baza de date proprii a evaluatorului;

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.7. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.8. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinației precizat la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale, condiții limitative.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seamă în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul terenului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul terenului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminărilor sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi încorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de scopul evaluării, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **toate** informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcludând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

1.9.2 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare (Condiții limitative)

- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună măturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

➤ raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

1.10. Identificarea și competența evaluatorului

Acest raport este întocmit de către un evaluator autorizat, competent să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea unei proprietăți de acest tip și competent să efectueze evaluarea. Evaluatorul autorizat, membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), Petre Ion cu legitimația nr. 15176, valabilă 2020, specialitatea EPI și EBM, poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială, nu are nici o legătură sau implicare cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

2. Identificare și descriere juridică

2.1. Clientul

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PRIMĂRIEI ORAȘ BREAZA, jud. Prahova, CUI: 2845486.

2.2. Proprietarul

SC UZIN INTERNAȚIONAL SA, București, CUI 8807414.

2.3. Dreptul de proprietate

Terenul în suprafață de 13.392,00 mp, este proprietatea deplină a SC UZIN INTERNAȚIONAL SA. Terenul are atribuit număr cadastral și este înregistrat în cartea funciară a UAT Breaza.

2.4. Date privind documentația cadastrală

Proprietatea este înscrisă în cartea funciară nr. 29633/UAT Breaza, are atribuit numărul cadastral 29633, conform Extras de carte funciară nr. 21287 din 05.08.2020, emis de OCPI Prahova, BCPI Câmpina.

2.5. Sarcini

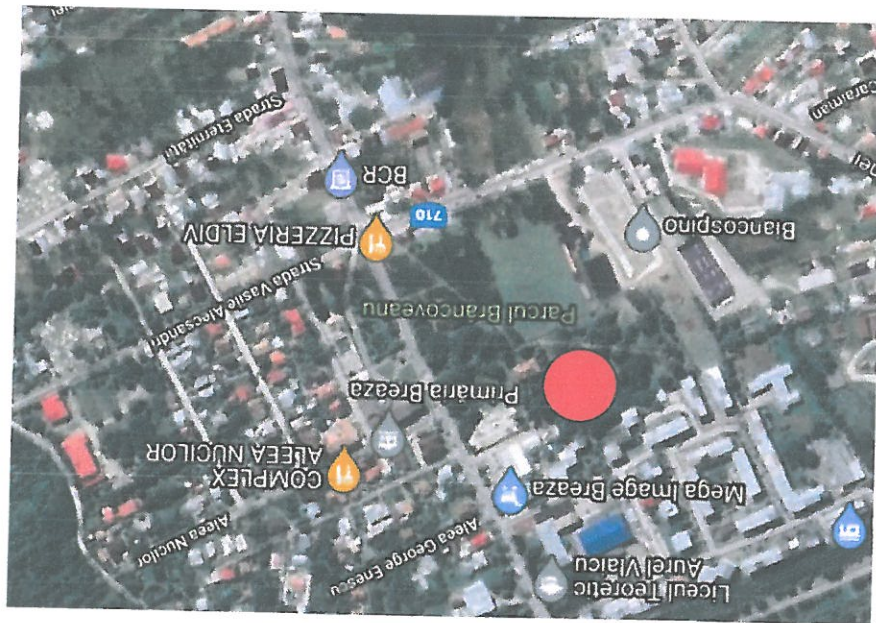
Conform extras de carte funciară nr. 21287/05.08.2020 Partea III. SARCINI: NU SUNT.

3. Descriere proprietate

3.1. Informații generale

Proprietatea imobiliară este situată în oraș Breaza, str. Republicii, nr. 63, jud. Prahova, în zona centrală a localității, zonă de protecție a monumentului-conacul Basarab- Brâncoveanu .

Orasul Breaza, poarta de intrare în pitoreasca Vale a Prahovei, este poziționat pe coordonatele de 25°38' longitudine estică și 45°12' latitudine nordică. Datorită izolării de trafic rutier intens de pe Valea Prahovei, climatul moderat, aerului unic în România, pitorescului asezării, Breaza este considerată un Dăvos al României. Râul Prahova străbate localitatea de la nord la sud, despărțind cartierele Podu Corbului, Nistorești și Frăsinet situate de-a lungul lui DN1, pe stânga râului, de restul orașului situat pe dreapta râului, în lungul DJ101R. În Breaza se poate intra din DN1 București-Brasov, localitatea fiind foarte accesibilă datorită existenței a patru benzi de circulație, de la București până la intrarea în Comarnic, oraș situat la nord.



Terenul este amplasat în Orașul Breaza, jud. Prahova, str. Republicii, nr. 63, (parc Brâncoveanu), în zonă centrală, zonă rezidențială de case și blocuri cu regim de înălțime maxim P+4. Terenul subiect, este plan, nelmprejmuit pe latura estică și sudică. Dotări edilitar-gospodărești: electricitate, gaze, apă și canalizare la limită, dotări ale zonei. Terenul are vecini: la nord domeniul public și numerele cadastrale 23543, 23544, 26478, 24514, la est str. Republicii și NC 29290, la sud și vest domeniul public.

La data inspecției, terenul este liber de construcții, acoperit de arbori, arboreți, buruieni și gunoari. Pe teren sunt depozitate haotic gunoale și moluz rezultat din demolări. Trenul face parte din parcul ce înconjură conacul Brâncoveanu și este limitrof actualului "parc orașenesc Brâncoveanu".

Puncte de interes în zonă: Primăria orașului, poliția, conacul Tanase Cantacuzino, biserica sf. Gheorghe, parcul central orașenesc, Colegiul Militar "Dimitrie Cantemir", bibliotecă orașenească, market Mega Image, grădiniță, stadionul orașenesc, spații comerciale, pensiuni și restaurant, etc..

Zonă cu interes imobiliar mediu pentru potențialii investitori.

Poluare sub media orașului datorită traficului redus. Poluare fonică: mică (rezultat din observații și informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinare de laborator ale noxelor).

3.3. Informații specifice

Terenul subiect al raportului de evaluare se află situat în zona centrală a orașului Breaza și a făcut parte din vechiul domeniu aparținând marelui ban Grigore Brâncoveanu, astăzi cunoscut sub numele de parcul Brâncoveanu. Familia Bibescu-Brâncoveanu a amenajat în veacul al XIX-lea un superb parc în stil englezesc, de aprox. 15 hectare, cu alei și ronduri de flori, cu iaz de agrement și multe specii de arbori.

3.2. Zona

municipiului este de 15.926 locuitori și o suprafață de 50,16 km².

temperat continentală moderată, de deal. Conform recensământului efectuat în 2012 populația Orașul Breaza, datorită poziției geografice și altitudinii (500 - 550 m), are o climă acestă. Breaza se află la o distanță de 100 km de București, 42 km de Ploiești și 20 km de Sinaia. Breaza este "poarta vail Prahovei", "un oraș-grădiniță", "al școlilor și sanatorilor", este "Davosul României", "Sectorul 7 al Bucureștiului", "capitala golfului românesc" sau cel puțin câte ceva din toate acestea. Breaza se află la o distanță de 100 km de București, 42 km de Ploiești și 20 km de Sinaia.

Nord.

O altă cale de acces este calea ferată București-Brasov, la gara Breaza sau haltele Nistorești și Breaza Adunați și Talea.

La sud, Breaza se învecinează cu municipiul Câmpina, la est cu comuna Cornu, la vest cu comunele

4. Analiza pieței imobiliare (studiu de vandabilitate).

Aspecte generale

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.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul locurilor de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plată, dobânzi, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci 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. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprii. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea, designul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Principalul factor de influență a contextului economic internațional și național este reprezentat în această perioadă de izbușnirea și persistența pandemiei de Covid-19 care a impus măsuri de izolare socială cu efecte asupra nivelului activității economice. Pentru a înțelege dimensiunea acestui efect și riscurile asociate, este necesară o introducere mai largă în contextul economic al anului 2019. Deși rămân multe necunoscuturi în privința efectelor viitoare ale contextului global actual, putem afirma că anul 2020 este unul de moderare a activității pe toate segmentele pieței imobiliare, investitorii adoptând mai degrabă o atitudine defensivă și alegând investiții cu nivel redus de risc. După o creștere economică importantă, de 7% în 2017, economia românească a evoluat în perioada 2018-2019 spre o creștere sustenabilă pe termen lung estimată de analiști în jurul valorii de 3%. Creșterea economică a rămas robustă, de peste 4% în 2018 și aproximativ 4% în 2019, dar în scădere față de anii precedenți. Această tendință este de așteptat să continue și pe termen lung, în timp ce pe termen scurt nivelul de incertitudine extrem de ridicat de pe piețele internaționale face imposibilă estimarea realistă a unor tendințe.

Un factor important de influență a contextului economic național în anul 2019 a stat sub semnul unei politici financiare publice expansioniste, în condițiile unui deficit bugetar programat foarte aproape de limita maximă de 3% și a executiei bugetare relaxate din primele 9 luni ale anului. Luna octombrie a fost marcată de o schimbare politică neașteptată prin care guvernarea cu o orientare politică de stângă a fost înlocuită cu una de dreapta, cu opțiuni de decizie economică semnificativ diferite. Aceasta schimbare a fost însoțită de revizuirea principalilor indicatori macroeconomici în sensul îndepărtării lor de la echilibru, ceea ce s-a reflectat și în percepția agenților economici interni și internaționali despre mediul economic românesc.

Astfel, anul 2019 s-a încheiat cu un deficit bugetar peste nivelul proiectat, cu o rată a inflației peste așteptări, de 3,8% conform estimării Băncii Naționale a României și cu o devalorizare a monedei naționale față de principalele valute care a continuat și în primele luni ale anului 2020, cursul de schimb la 31 decembrie 2020 fiind de 4,7793 lei/euro.

Contextul macroeconomic descris mai sus s-a dovedit cu deosebire favorabil pieței imobiliare în anul 2019, toate segmentele acestea înregistrând o activitate intensă de tranzacționare, dar și de investiții. Anul 2019 a înregistrat totodată intrarea sau consolidarea poziției pe piața imobiliară românească a unor investitori interni și internaționali de talie mare. Dintre tranzacțiile de referință ale anului 2019 amintim achiziția de către AFI Properties de la NEPI Rockastle a unui portofoliu de clădiri de birouri de referință în peisajul capitalei pentru o valoare de aproximativ 290 mil Euro, după ce același fond de investiții a vândut participația sa în cea mai reprezentativă clădire de birouri din Cluj-Napoca - The Office - într-o tranzacție cu valoare totală de aproximativ 120 mil Euro care a făcut din cumpărătorii - frații Pavel - cei mai importanți investitori autohtoni pe piața de spații de birouri.

O altă tranzacție de peste 100 mil Euro s-a desfășurat între Prime Kapital Developments și MAS Real Estate și a vizat achiziția a nouă centre comerciale aflate în orașe secundare, aceasta reprezentând cea mai mare tranzacție pe segmentul de retail pentru anul 2019.

Activitatea de dezvoltare imobiliară a atins niveluri mari pe toate segmentele în anul 2019, fiind centrată, ca tendință, pe proiecte de anvergură, cu risc redus și care speculează oportunități pe o piață aflată în creștere solidă.

Politica expansionistă dusă de autoritățile publice în primele nouă luni ale anului 2019 și care a vizat cu deosebire creșterea salariilor în sistemul bugetar și creșterea pensiilor publice s-a reflectat în menținerea unui apetit ridicat pentru consum în rândul populației. Acest lucru a făcut ca activitatea investițională, ca și nivelul tranzacțiilor, să înregistreze valori importante atât pe segmentul rezidențial al pieței imobiliare, cât și pe segmentul spațiilor de retail.

În piața rezidențială, prioritate s-a acordat proiectelor de calitate ridicată, aflate în zone centrale sau în dezvoltare rapidă, care oferă un confort ridicat în utilizare și prezintă nivelul de risc redus pentru dezvoltatori. În acest sens, este de amintit activitatea intensă de dezvoltare dusă de ONE United în capitală, unde premium precum Floreasca, Aviației, Timpuiri Noi. Alți dezvoltatori importanți pe segmentul rezidențial precum Forte Partners sau Forty Management s-au orientat de asemenea spre zone premium - Aviației sau zona centrală a capitalei în vecinătatea bd. Ștefan cel Mare.

Programul Național "Prima Casă" care a constituit o lungă perioadă motorul creșterii pieței rezidențiale va fi funcțional și în anul 2020, dar cu condiții ușor schimbate care adresează dimensiunea socială a programului. Este de așteptat ca acesta să contribuie cu precădere la menținerea lichidității în zonele periferice nou-dezvoltate ale marilor orașe. Pentru capitală, este de așteptat ca zonele vizate să fie cele din sud - Metalingiei Park și proiectele adiacente, vest - Prelungirea Ghencea, Militari Residence și dezvoltările din comunele Roșu, Chiajna și Bragadiru și est - zona Pallady. Este de așteptat ca efectul programului "Prima Casă" asupra volumului pieței rezidențiale în 2020 să fie ușor mai redus, segmentul far fiind cel al proprietăților rezidențiale adresate cumpărătorilor cu venituri medii și mari care înregistrat creșteri semnificative și în anul 2019.

Pe segmentul spațiilor comerciale de retail, activitatea de investiții a continuat în 2019, cu proiecte de centre comerciale mari în orașe principale și secundare precum cel dezvoltat de AFI la Brașov sau prin extinderi ale unor centre existente. Pentru anul 2020, activitatea de dezvoltare va cunoaște un ritm mai moderat, vizând câteva extinderi ale unor centre comerciale în orașe principale, dar și dezvoltări de astfel de centre în orașe secundare, cele mai reprezentative fiind proiectele centrelor comerciale de la Târgu Mureș și Târgoviște dezvoltate de NEPI Rockastle. Alți investitori semnificativi în acest domeniu sunt Oasis Retail, Development & Consulting și Supernova cu proiecte anunțate la

Sibiu și Timișoara și Prime Kapital care a anunțat proiecte de anvergură mai redusă la Sfantu Gheorghe și Pitești pentru anii următori. Capitala va cunoaște în extinderea unui centru comercial important – Colosseum Mall aflat în zona Nord – Vest, cu o suprafață închirială suplimentară de aproximativ 16500 mp.

Stocul de spații industriale moderne a depășit în 2019 4 mil. de metri pătrați la nivelul național, în condițiile în care numeroase alte proiecte sunt în curs de realizare, cele mai reprezentative fiind cele anunțate de Globalworth la Pitești și Constanța. Cererea de spații industriale rămâne importantă în ciuda numeroșilor factori de incertitudine de pe piața internațională, în special referitoare la evoluția exporturilor și la creșterea economică fragilă în Uniunea Europeană în contextul separării Marii Britanii de blocul comunitar. Menținerea unui nivel ridicat al consumului prin politici publice expansioniste a condus în ultimii ani la dezvoltarea remarcabilă a comerțului electronic și de aici la o creștere semnificativă a cererii pe sectorul spațiilor de depozitare și serviciilor de logistică.

Pe piața spațiilor de birouri, nivelul ridicat atins de activitatea de dezvoltare imobiliară în anii 2018-2019 a făcut ca în prezent investitorii să se orienteze în special spre proiecte premium, cu risc redus și aflate în centre de afaceri importante și în hub-uri principale de cladiri de birouri. Activitatea de tranzacționare a cunoscut valori record în 2019, cele mai importante două tranzacții imobiliare vizând acest segment. Ambele au reprezentat dezinvestiri ale fondului NEPI Rockcastle prin vânzarea unor cladiri reprezentative de birouri în București (în valoare de 290 mil. Euro vândute către AFI Propties care a devenit astfel unul din jucătorii importanți la nivel național pe piața spațiilor de birouri) și Cluj – Napoca (aprox. 120 mil. euro, vândute către grupul Dedeman deținut de frații Pavăl). Pentru anii următori, în lipsa unor șocuri majore, analiștii economici previzionează o moderare a creșterii economice, care va rămâne totuși robustă – cu ritmuri de creștere economică de 3 % sau peste în următorii ani. O asemenea evoluție este de natură să mențină o cerere robustă pe segmentul spațiilor de birouri, în paralel cu operațiunile de consolidare a activității și de relocare în spații de lucru cu confort ridicat pe care le desfășoară unii utilizatori de calibru. Principalul factor de incertitudine pe această piață este reprezentat de efectele epidemiei de COVID-19 care în funcție de dezvoltările viitoare poate crea modificări semnificative ale comportamentului chiriașilor cu efect asupra renegociilor viitoare de chirii pe termen scurt.

Tendința anului 2019 ce se va menține și în viitor în domeniul spațiilor de birouri și industriale este dată de preferința mai accentuată a utilizatorilor pentru încorporarea în proiectele de construcție a celor mai noi tehnologii SMART care le oferă un confort mai mare în utilizare, precum și de accentul mare pus pe certificarea spațiilor închiriate ca și cladiri verzi.

Principalele surse de incertitudine ale finalului de an 2019 vin pe plan intern din intervențiile publice asupra echilibrului economic, cu cât mai greu de anticipat cu cât anul 2020 este și an electoral, precum și din provocările importante din plan internațional. Astfel, izbucnirea epidemiei de COVID-19, precum și răspândirea ei rapidă la nivel mondial a condus la o cădere a principalelor piețe bursiere pe plan mondial ca urmare a sentimentului generalizat de panică. Aceste dezvoltări sunt mult prea recente pentru a anticipa efectele lor pe termen lung pe diferite piețe, dar este totuși de menționat că ar putea avea ca și consecință pe termen scurt o orientare a investitorilor către activele cu risc scăzut în încercarea de a prezerva valoarea capitalului investit. Din acest punct de vedere, piața imobiliară poate înregistra influențe complexe dintre care amintim o posibilă amânare a unor proiecte încă neîncepute sau în stadiu incipient, o perioadă mai mare markeabilitate și o reducere a lichidității pe anumite segmente ale pieței imobiliare. Nu trebuie totuși să ignorăm și un posibil rol de activ de refugiu al pieței imobiliare sau măcar al unora dintre produsele sale, în contextul în care fluctuația de pe piețele bursiere a devenit extrem de importantă.

Printre alți factori de incertitudine de plan internațional, menționăm ieșirea Marii Britanii din Uniunea Europeană și incertitudinile legate de desfășurarea pe baze noi a comerțului internațional al Uniunii Europene cu noua ieșită, precum și politicile de migrație ce ar putea însoți această ieșire, care sunt elemente cu consecințe importante asupra contextului economic al anului 2020. Totodată, apropiatele alegeri prezidențiale din Statele Unite ale Americii, precum și scăderea importanță a prețului petrolului în prima parte a anului 2020 reprezintă alți factori de incertitudine demni de considerat pe plan internațional.

Pentru prima jumătate a anului 2020 este așteptat să se mențină politica financiară publică relaxată, având în vedere că acesta este an electoral, preocuparea principală a autorităților publice rămânând centrată pe acumularea de capital electoral. Acest lucru va face probabil ca și nivelul creșterii economice

să fie susținut în acest fel, deși este hazardat să facem estimări în acest moment asupra valorii ce va fi atinsă, având în vedere efectele înregistrate în plan financiar în urma extinderii în plan mondial a epidemiei de COVID-19. Drept urmare, menționăm ca foarte probabil o tendință de moderare a pieței imobiliare, dar nu putem face precizări asupra modului în care evenimentele recente vor afecta comportamentul investitorilor de pe această piață sau amplitudinea fluctuațiilor ce vor fi înregistrate. De asemenea, având în vedere activitatea investițională importantă din ultimii ani, este de așteptat să se înregistreze o tendință pe termen mediu și lung de maturizare a pieței imobiliare, caracterizată prin randamente investiționale în scădere, care se apropie astfel de cele de pe alte piețe europene importante.

Piața terenurilor pentru construcții. După o perioadă în care piața terenurilor construite s-a bucurat de o lichiditate ridicată, având în vedere apetitul mare pentru dezvoltarea de noi proiecte imobiliare, volumul tranzacțiilor de pe acest segment de piață a început să se reducă ușor, pe măsura alinierii prețurilor cerute la așteptările mai ridicate de profit de pe piața imobiliară, ceea ce a contribuit la moderarea cererii.

Având în vedere că piața terenurilor pentru construcții este de obicei caracterizată printr-o lichiditate mai redusă decât celelalte segmente ale pieței imobiliare, condițiile economice actuale cel mai probabil se vor reflecta într-o măsură mai mare în activitatea acestui sector, în sensul creșterii perioadei de marketabilitate și probabil și a marjelor de negociere.

Momentul actual succede o lungă perioadă de activitate susținută în domeniul dezvoltării de noi proiecte imobiliare rezidențiale, comerciale și industriale, așa încât apetența dezvoltatorilor de a lansa proiecte noi este foarte sensibilă la fluctuațiile cererii potențiale. Factorii de incertitudine din mediul economic și în special scăderile semnificative ale indicilor bursieri din ultima perioadă determinate de extinderea epidemiei de COVID-19, la scară mondială reprezintă un element cu influență încontestabilă în sensul creșterii incertitudinii, motiv pentru care este de așteptat să producă o diminuare a cererii pe segmentul terenurilor pentru construcții. Desigur, pentru terenuri cu potențial ridicat care permit dezvoltarea de proiecte cu risc scăzut, fluctuațiile cererii vor fi în mod considerabil mai mici. Apreciem că perioada prezentă este una în care achizițiile se fac cu preponderanță în vederea dezvoltării pe termen lung a unor proiecte și nu au în vedere începerea imediată a unor investiții importante.

Acest lucru este reliefat și de declarațiile care au însoțit cele mai importante tranzacții cu terenuri de construcții din ultima perioadă. Astfel NEPI a achiziționat la Craiova, în zona Balta Craiovei un teren în suprafață totală de aprox. 17,5 ha pentru o sumă estimată la 22 mil. euro, ce va avea conform declarațiilor destinație comercială, acolo urmând a fi dezvoltat un centru comercial modern de tip mall. Reprezentativ fondului au arătat însă prudență menționând că pentru anul următor au în vedere finalizarea proiectelor deja începute, amânând demararea construirii pe terenul achiziționat.

O altă tranzacție importantă a fost cea în care Skanska a achiziționat aprox. 26.200 mp în zona stației de metrou Jiului din capitală, în vederea dezvoltării unui complex de birouri. Achiziția are în vedere diversificarea subpiețelor pe care Skanska este prezentă, reprezentanții grupului declarând că în cadrul acestui proiect se va implementa conceptul "futureproof workplaces". De asemenea alegerea zonei este una care permite diversificarea la nivelul capitalei a hub-urilor importante de birouri în vederea creșterii confortului utilizatorilor finali prin reducerea timpului petrecut pe drumul spre și de la muncă. Proiectul de 175.000 mp închiriat va fi dezvoltat pe două loturi din care unul aparține Interro Property Development și corespunde unei viziuni mai largi pe care o are Skanska și care include în zona București Noi și ansamblul rezidențial Skylight Residence.

În capitală, o tranzacție importantă a vizat achiziția de către Strabag a unui teren pe Calea Victoriei pe care ar urma să fie dezvoltat un hotel și un mall, tranzacția având loc la un preț aproximativ de 2400 eur/mp.

Pentru anul 2020 previzionăm o temperare semnificativă a activității pe piața terenurilor de construcții, cele mai atractive fiind terenurile de dimensiuni mici sau medii, în zone centrale sau semicentrale, bine deservite de rețeaua de transport în comun și conectate la întreaga gamă de utilități publice.

Pe de altă parte vor exista și clase de terenuri pentru care atractivitatea va scădea semnificativ, având în vedere că dezvoltarea lor ar presupune proiecte cu risc ridicat. Ne referim la suprafețe mari sau la terenuri situate limitrof, fără acces direct la rețeaua de transport public sau la utilități sau localizate în zone cu dezvoltare economică slabă (orașe secundare sau terțiare sau zone rurale).

De-a lungul anilor, prețuri de vânzare al terenurilor a crescut în funcție de scopul achiziției (tipul de clădire ce urmează să fie construită), locație și parametrii specifici.

Asa cum au demarat prețurile de la începutul acestui an și până în prezent, în conjunctura pandemiei de covid 19, prețurile la terenuri au manifestat stagnări. Creșterile destul de mici au fost locale doar în zonele unde introducerea utilităților - apă, canalizare, curent electric și gaze naturale - au justificat schimbarea prețurilor. Dacă pentru proprietățile construite este greu de spus cum vor evolua prețurile pe termen foarte lung - fiind posibil fie să crească, fie să scadă sau să stagneze o perioadă lungă de timp, în funcție de schimbările la nivelul cererii și ofertei de pe piață, la terenuri toate estimările specialiștilor imobiliari apreciază că întotdeauna prețurile vor crește, mai rapid pentru cele destinate construirii de proprietăți rezidențiale și mai lent, dar sigur, pentru altele destinate. Chiar dacă vor mai exista perioade mici de acalmie, precum cea actuală, prețurile vor urma tendința crescătoare și vor fi considerate investițiile imobiliare cele mai sigure și rentabile pe termen lung. Un teren bine ales - cu vecinătăți sigure, într-o zonă cu potențial de dezvoltare, poate să-și tripleze prețul în maximum cinci-zece ani în apropierea orașelor mari și să-l dubleze în localități cu potențial turistic.

Marea ocazie de îmbogățire s-a crezut că este afacerea cu terenuri care, din motivul simplității, a fost considerată generator de profit de la sine. De aceea, piața terenurilor indică până anul trecut cel mai ridicat coeficient speculativ și, din punct de vedere al cotațiilor de bursă, și cele mai ridicate rate de creștere. Din păcate, era o creștere artificială și, nu în puține cazuri, riscantă. Ideea, primitivă, după care oriunde se plasează bani se va obține câștig, ar putea duce la pierderi spectaculoase dacă opțiunea nu este însoțită de o prospecție serioasă și de o evaluare rațională a potențialului obiectiv. Din acest punct de vedere, este evident că pot crește extrem de mult terenurile utilizate pentru ceea ce se cheamă afacere de întreprindere, deși este încă foarte răspândită legenda terenului bun pentru cartiere de vile (care, însă, din păcate, nu pot apărea oriunde). Astfel încât se vor înregistra creșteri semnificative mai degrabă în acele zone care dezvoltă deja ceea ce se cheamă parc industrial, ori parc comercial, ori acolo unde, prețul fiind suficient de scăzut, orice creștere ulterioară va fi satisfăcătoare. În orașe, scumpirea terenului în sectoarele clasice indică mai degrabă oferta extrem de redusă și, deopotrivă, apropierea unui plafon inevitabil care, făcând investiția ulterioară mult prea costisitoare, ar putea atrage prăbușirea preții în tocmai aceste arii și pe acest segment.

Dorința multor locuitori ai orașelor de a scăpa de apartamentele de bloc, precum și aderarea României la Uniunea Europeană au aruncat din nou în aer prețurile terenurilor intravilane din preajma orașelor. Tranzacțiile imobiliare cu terenuri au fost încurajate de creditele bancare pentru nevoi personale, ușor obținute de persoanele cu venituri peste medie, însușite de dorința de a evada din aerul poluat al orașelor.

Cererea de terenuri nu poate fi apreciată că a înregistrat o scădere semnificativă, deoarece oamenii se tem că în câțiva ani, nu-și vor mai putea cumpăra nimic din cauza creșterii permanente a prețurilor terenurilor. Doritorii de terenuri nu se sperie de absența utilităților în zonele vizate, deoarece majoritatea doresc să înceapă construcțiile de case peste 4-5 ani, în mod egalat. Unii au dorit inițial să-și achiziționeze apartamente cu credite de la bănci, dar s-au speriat de prețurile acestora și de dobânzile practicate de bănci. Astfel, au preferat să locuiască în continuare cu chirie, dar s-au orientat către terenuri. Au luat de la bănci credite mai accesibile și cu mai puține costuri adiacente, de pildă creditele pentru nevoi personale. Ei au înțeles că dozarea efortului financiar de construire a casei mult-visate pe câțiva ani este cea mai bună decizie posibilă în acest moment.

Terenurile situate în afara orașelor continuă să fie cele mai cautate. De obicei, cumpărătorii sunt persoane între 30 și 45 de ani, care câștigă bine, fie ca patroni, fie ca angajați ai unor companii. Mulți dintre ei preferă bucați mari de terenuri de 5.000-10.000 de metri, mai ieftine și pe care le pot împărți cu prietenii, rudele și chiar colegii de serviciu.

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Terenul este amplasat în jud. Prahova, Oraș Breaza, str. Republicii, nr. 63, în suprafață de 13.392,00 mp. Zona este caracterizată de o dezvoltare lentă a construcțiilor datorită numărului redus de terenuri oferite la vânzare. La nivelul orașului Breaza oferta de terenuri oferite spre vânzare este mai mare decât numărul potențialilor investitori. Piața locală a terenurilor în zona analizată se încadrează în tendința de stagnare a prețurilor ce caracterizează piața terenurilor din orașul Breaza. La data prezentului raport se poate aprecia faptul că oferta depășește cererea fapt ce determină un avantaj în favoarea cererii, piața cumpărătorului.

Oferta de proprietăți similare

În stagnare.

Cererea de proprietăți similare

În scădere ușoară.

Echilibrul pieței

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

5. Cea mai bună utilizare

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ca fiind "utilizarea cea mai probabilă a unui activ, posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar, justificată corespunzător și din care rezultă cea mai mare valoare a activului supus evaluării".

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

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

- Permisă legal.
- Posibilă fizic.
- Fezabilă financiar.
- Maxim productivă.

Potrivit Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2018, 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.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

- Elementele de comparație utilizate sunt următoarele:

Acasta metodă se utilizează la evaluarea terenurilor libere sau care se consideră libere în scopul evaluării și se preferă atunci când există date comparabile. Prin această metodă preții și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și ajustate funcție de asemănările și deosebirile dintre ele.

6.2. Metoda comparației directe.

Metoda comparației directe este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții similare. Nu am considerat relevante celelalte metode de evaluare a terenurilor în cazul acestei proprietăți deoarece proprietatea are destinație rezidențială și scopul achiziției este în cele mai multe cazuri utilizarea de către proprietar pentru construirea de locuințe și nu deținerea ca investiție. Drept urmare, cumpărătorii de pe piață, vor raționa mai degrabă în termeni de comparație cu alte proprietăți oferite pe piață la data evaluării și mai puțin în termeni de valoare a fluxurilor de numerar viitoare rezultate din folosirea proprietății.

Determinarea valorii este procesul de calcul și/sau estimare a întregului drept de proprietate. Calculul valorii trebuie prezentat în modul cel mai transparent și coerent posibil

6.1 Metodologia de evaluare

6. Evaluarea proprietății.

Având în vedere suprafața, localizarea terenului supus evaluării, specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată și nu în ultimul rând utilizarea actuală a terenurilor limitrofe, opinia evaluatorului este că CMBU este aceea **de utilitate publică** (agrement) cu alternativă de rezidențială.

productivă este cea de parc de agrement care corespunde cu utilizarea actuală a terenului limitrof.

- Permisă legal. Potrivit documentației cadastrale, terenul analizat face parte din zona locuințelor colective medii (P+4 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale și a spațiilor de agrement, fiind permisă dezvoltarea sa cu destinația de spațiu rezidențial sau spațiu de mici dimensiuni cu funcțiune comercială sau parc de distracții.
- Posibilități fizic. Localizarea într-o zonă cu vizibilitate foarte slabă și acces dificil exclud destinația comercială și rezidențială, utilizarea spațiului de agrement fiind apreciată ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului.
- Fezabilități financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare ca parc de agrement este alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că terenul analizat este

- localizare
- caracteristicile fizice (suprafață, deschidere la drum, topografie)
- utilități

La baza estimării au stat datele și informațiile culese de la proprietar și documentele puse la dispoziție de acesta, informații din publicații, notariate și agenții imobiliare, baza de date proprii a evaluatorului, cu privire la tranzacții de proprietăți similare.

Surse de informare :

Comparabila A: <https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-ID32XXXT.html#7fD3A426>,
 Comparabila B: <https://www.olx.ro/oferta/teren-breaza-1280-mp-tudor-vladimirescu-ideal-pensiune-casa-de-vacanta-IDdjmFT.html#7fd3a426cf>,
 Comparabila C: <https://www.olx.ro/oferta/vanzare-teren-1300mp-ideal-construcie-vila-breaza-liceul-militar-IDdkzfzfg.html#037383ce30>

Informațiile din oferte au fost verificate telefonic și au fost în concordanță cu informațiile primite de la cei apelați.

În ANEXA nr. 6 la raport este prezentat modul de calcul al valorii și explicații privind ajustările efectuate pentru fiecare element de comparație.

În cadrul analizei pieței imobiliare locale - specifice - sunt sintetizate rezultatele privind prețurile de tranzacționare a loturilor de teren similare cu cel evaluat. Amplasarea în zona proprietății imobiliare evaluate este criteriul de bază al selecției tranzacțiilor comparabile alături de mărimea suprafeței, formei, lungimea la față, topografia, vederea, drepturile de proprietate transmise, restricțiile legale, condițiile pieței, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile.

Prețul terenurilor intravilane în zona studiată sunt cuprinse, conform informațiilor de la agențiile imobiliare și anunșurilor publicitare, în intervalul 30-40 €/mp.

Având în vedere caracteristicile terenului ce face obiectul evaluării, forma și localizarea, poluarea scăzută, se alege prețul de 34,00 euro/mp² pentru suprafața deținută în exclusivitate (ANEXA nr. 6).

La alegerea prețului, evaluatorul a luat în calcul tendințele ce se manifestă pe piața locală pentru terenurile intravilane din zonă:
 - numărul terenurilor disponibile în intravilanul localității în zona în care se află terenul ce face obiectul prezentului raport de evaluare.
 - atractivitatea zonei,
 - dimensiunile proprietății,
 - tendința de scădere ușoară a prețurilor de tranzacționare a terenurilor ce se manifestă pe piața imobiliară locală
 - nivelul de poluare (zonă cu poluare medie, trafic auto mediu)

Prin aplicarea acestei metode rezultă că valoarea estimată pentru terenul evaluat este de:
 $V_{\text{teren}} = 13.392,00 \text{ mp} \times 34,00 \text{ euro/mp} = 455.328,00 \text{ euro}$, **rotund,**

$V_{\text{teren}} = 455.300,00 \text{ euro}$, echivalent **2.201.000,00 lei, valoare fără TVA**

7. Analiza rezultatelor. Concluzia asupra valorii

Terenul intravilan, identificat cu numărul cadastral 29633, situat în Jud. Prahova, oraș Breaza, str. Republicii, nr. 63, în suprafață de 13.392,00 mp, este proprietatea deplină a SC UZIN INTERNATIONAL SA, conform actelor prezentate de client, acte anexate în copie la prezentul raport.

Evaluarea terenului s-a făcut în scopul estimării valorii de piață în vederea *cumpărării*.

Valoarea de piață a fost stabilită utilizând abordarea prin piață datorită următoarelor considerente:
- valoarea obținută prin abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare pentru estimarea valorii de piață a terenului, întrucât la baza aplicării abordării au existat numai informații de pe piață.
- informațiile de piață sunt pertinente și credibile.

Pentru determinarea valorii de piață a proprietății analizate am ales abordarea menționată mai sus ca fiind cea mai relevantă în acest caz.

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor mele, adecvarea abordării prezentate și condițiile limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezintă la data inspecției, este aceea estimată prin abordarea prin piață:

Valoarea obținută prin metoda comparației directe = **455.300,00 euro**

Criteriile care au stat la baza raționamentului emiterii concluziei privind estimarea valorii de piață au fost: adecvarea, conținutul, calitatea și precizia informațiilor.

Având în vedere poziția terenului, nivelul de poluare, datele de pe piață despre tranzacții și oferte similare și ținând cont de scopul evaluării, concluzia evaluatorului este: valoarea terenului este cea estimată prin metoda comparației directe.

Potrivit acestei metode, evaluatorul opinează că valoarea de piață estimată a terenului subiect al evaluării este de : **2.201.000,00 lei**, respectiv **455.300,00 euro**, valoare fără TVA, la cursul valutar de 4,8341 lei/euro, valabil pentru data de referință a evaluării.

Evaluator autorizat – membru titular ANEVAR
Ing. Petre Ion



8. Anexe:

- ANEXA Nr. 1: Contract vânzare-cumpărare;
- ANEXA Nr. 2: Extras de Carte funciară;
- ANEXA Nr. 3: Certificat de urbanism;
- ANEXA Nr. 4: Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate;
- ANEXA Nr. 5: Oferte de pe piața specifică;
- ANEXA Nr. 6: Fișă calcul valoare proprietate – comparatie directă;
- ANEXA Nr. 7: Fotografii proprietate și vecinătăți.

