



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRĂILA
ORAȘUL ÎNSURĂȚEI
CONSILIUL LOCAL

Str.Șoseaua Brăilei nr. 18, telefon 0239 660312, fax 0239 660480,
e-mail: primariaininsuratei@yahoo.com

HOTĂRÂREA NR. 55
din 28.09.2023

privind aprobarea vânzării prin negociere directă a terenului în suprafață de 940 mp, aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale oraș Însurăței și administrat de Consiliul Local al orașului Însurăței, aferent construcției cu destinație locuință în suprafață de 79 mp, înscris în Carte Funciară nr. 82597 Însurăței, situat în intravilanul orașului Însurăței, Cvartal 106 Parcela 1317/3, Lot 9, str. Garofiței nr.30, județul Brăila, către domnul Grigoraș Ionel, proprietarul construcției cu destinație locuință potrivit contractului de vânzare autentificat sub nr.898/08.07.2022

Consiliul Local al Orașului Însurăței, județul Brăila, întrunit în ședință ordinară, azi data de mai sus,

Având în vedere:

- referatul de aprobare al primarului orașului Însurăței înregistrat la Primăria orașului Însurăței, județul Brăila, cu nr. 9636/18.09.2023;
- raportul de specialitate comun al Serviciului financiar contabil, al compartimentului proiecte și achiziții publice și al compartimentului de urbanism înregistrat la Primăria Orașului Însurăței, județul Brăila, cu nr. 9638/18.09.2023;
- avizele cu caracter consultativ ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al orașului Însurăței, județul Brăila;
- aducerea la cunoștință publică a Proiectului de Hotărâre, prin anunțul publicat pe pagina web a autorității publice și la sediul acesteia, nr.8513/21.08.2023;
- cererea domnului Grigoraș Ionel înregistrată la Primăria orașului Însurăței sub nr. 5924/30.05.2023 prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 940 mp înscris în Carte Funciară nr. 82597 Însurăței pe care se află edificată construcția cu destinație locuință proprietate privată a acestuia dobândită prin contractul de vânzare – cumpărare autentificat sub nr.898/08.07.2022;
- acordul de principiu dat de Consiliul Local al orașului Însurăței, județul Brăila în ședința ordinară din data 28 iunie 2023 privind vânzarea terenului antemenționat conform legii;
- raportul de evaluare nr.10125/22.09.2023 elaborat de expert evaluator ANEVAR, doamna Lazăr Mihaela;

Luând în considerare prevederile art.1650, art. 1657 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil;

Ținând seama de prevederile art.108, lit.e), art. 363 alin.(6)-(8), art. 364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Proiectul de hotărâre propus are caracter individual, context în care nu sunt incidente dispozițiile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

În temeiul prevederilor art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.b) coroborate cu prevederile art.139 alin.(2), art.140, alin.(1), art. 196, alin.(1), lit.a), art.197, art.240 și art.243, alin.(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.- Se aprobă vânzarea prin negociere directă a terenului în suprafață de 940 mp, aparținând domeniului privat al unității administrativ-teritoriale oraș Însurăței și administrat de Consiliul Local al orașului Însurăței, aferent construcției cu destinație locuință în suprafață de 79 mp, înscris în Carte Funciară nr. 82597 Însurăței, situat în intravilanul orașului Însurăței, Cvartal 106 Parcela 1317/3, Lot 9, str. Garofiței nr.30, județul Brăila, către domnul Grigoraș Ionel, proprietarul construcției cu destinație locuință potrivit contractului de vânzare autentificat sub nr.898/08.07.2022.

Art.2.- Se aprobă raportul de evaluare nr. 10125/22.09.2023 elaborat de expert evaluator ANEVAR, Lazăr Mihaela, conform anexei, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.-(1) Prețul minim pentru începerea negocierilor de vânzare a terenului este 22,95 lei/mp = 4,62 Euro/mp, conform raportului de evaluare prevăzut la art.2, calculat la cursul de referință a Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății.

(2) Vânzarea terenului se face la prețul rezultat în urma negocierii, conform procesului-verbal de negociere încheiat de către comisia de negociere cu cumpărătorul.

Art.4.- Se aprobă componența comisiei de negociere, după cum urmează:

- a. Lipan Marioara, șef Serviciu financiar contabil- președinte;
- b. Caragață George, inspector de specialitate cu atribuții privind gestionarea patrimoniului, compartiment proiecte și achiziții publice - membru;
- c. Colibă Mihail-Liviu, referent, compartiment urbanism-membru;
- d. Nicolai Veronica, inspector, compartiment impozite și taxe locale - membru;
- e. Burlacu Georgeta, referent, compartiment camera agricolă-membru
- f. Moraru Fănel, consilier local - membru;
- g. Ciocoi Ștefan, consilier local – membru;
- h. Măcrineanu Mihaela, inspector, compartiment buget contabilitate, Serviciu financiar contabil-secretar fără drept de vot.

Art.5.- Se împuternicește viceprimarul orașului Însurăței, care exercită temporar atribuțiile primarului orașului Însurăței să reprezinte Unitatea Administrativă Teritorială oraș Însurăței, la încheierea și semnarea contractului de vânzare în formă autentică.

Art.6.- Contravaloarea raportului de evaluare va fi achitată la casieria unității de către cumpărător, care va suporta financiar și taxele de autentificare a contractului de vânzare, precum și taxele de intabulare.

Art.7.- Terenul prevăzut la art.1 nu a făcut obiectul unor cereri de retrocedare formulate în temeiul legilor fondului funciar sau a legislației privind restituirea proprietăților, nu este grevat de sarcini și nu se află în litigiu.

Art.8.-(1) Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri, se însărcinează viceprimarul orașului Însurăței, care exercită temporar atribuțiile primarului orașului Însurăței, responsabilul cu gestiunea patrimoniului, comisia de negociere și compartimentele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului orașului Însurăței, județul Brăila.

(2) Nerespectarea sau îndeplinirea necorespunzătoare a atribuțiilor, obligațiilor și a responsabilităților prevăzute de prezenta hotărâre, de actele normative în vigoare sau încălcarea acestora de către persoanele responsabile, atrage răspunderea administrativ-disciplinară, civilă sau penală, în condițiile legii și ale codului administrativ.

Art.9.-Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștință celor interesați și publicată pe pagina proprie de internet, prin grija secretarului general al orașului Însurăței și a administratorului rețelei electronice.

Aceasta hotărâre a fost adoptată cu respectarea cerințelor art.139 alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu un număr de 14 voturi "pentru" din numărul total de 14 consilieri locali prezenți. Numărul consilierilor locali în funcție 15.

Președinte de ședință,
consilier local,

IACOB FĂNICA



Contrasemnează pentru legalitate,
secretarul general al orașului Însurăței,

PÎRLOG FĂNICA

JUDETUL BRAILA
PRIMĂRIA ORĂȘULUI
INSURATEI

Nr. 10125

Ziua 22, Luna 09, Anul 2023

RAPORT DE EVALUARE

Centralizator proprietate imobiliară evaluată							
Nr. Cad.	Suprafață teren		Drept proprietate	Categoria de folosinta	Construcții		Drept proprietate
	din acte	localizare			Nr cad	Scd	
82597	940 m ²	Insuratei, Jud Braila, Cv106, P1317/3, Lot 9	UAT Insuratei	intravilan cc	82597-C1 - locuinta NU FACE OBIECTUL EVALUĂRII	79 m ²	Grigoras Ionel

CLIENT: UAT INSURATEI

Proprietar: UAT INSURATEI

BENEFICIAR : UAT INSURATEI

Data evaluării: 18.09.2023

Data raportului: 21.09.2023

Data inspecției : 18.09.2023

Datele, informațiile si conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate și nu vor fi transmise unor terți fara acordul scris și prealabil al evaluatorului.



Contents

PARTEA INTAI – SINTEZA RAPORTULUI.....	3
PARTEA A DOUA – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII.....	5
1. Identificarea si competenta evaluatorului	5
2. Identificarea clientului si a utilizatorilor/beneficiarilor desemnati	6
3. Scopul evaluarii.....	6
4. Identificarea activului supus evaluarii	6
4.1. Identificarea proprietatii de evaluat.....	6
4.2. Identificarea dreptului de proprietate.....	6
5. Tipul valorii.....	7
6. Data evaluării	7
7. Moneda în care se exprima valoarea estimata si modalitatile de plata	7
8. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	7
9. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea.....	8
Abordările utilizate în cadrul procesului de evaluare	8
10. Ipoteze si ipoteze speciale	9
11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	10
12. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	10
13. Descrierea raportului	11
Raportul va fi prezentat in forma scrisa, indosariat ,numerotat semnat si stampilat.	11
PARTEA A TREIA - PREZENTAREA DATELOR	11
1. Descrierea dreptului de proprietate	11
2. Localizare	11
PARTEA A PATRA – ANALIZA PIETEI	14
4.1. Analiza pietei / Definitii/Delimitare piata specifica	14
4.2. Analiza pietei imobiliare.....	15
PARTEA A CINCEA - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI (CMBU)	20
PARTEA A ȘASEA - EVALUAREA PROPRIETĂȚII	21
6.1. Abordarea prin piață.....	21
6.2. Abordarea prin venit.....	26
6.3. Abordarea prin cost	27
Metodologie	27
PARTEA A ȘAPTEA - CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	27
Comparabile utilizate în procesul de evaluare	29
Anexe: Anunturi comparabile, poze imobile si doc de proprietate	

PARTEA INTAI – SINTEZA RAPORTULUI

Catre,

UAT INSURATEI

Stimati Domni/Doamne vă înaintez Raportul de Evaluare întocmit la solicitarea dumneavoastră pentru determinarea valorii de piață a dreptului de proprietate real principal, exclusiv și perpetuu, transferabil la data evaluării, pentru proprietatea imobiliară cu datele de identificare de mai jos:

Centralizator proprietate imobiliară evaluată							
Nr. Cad.	Suprafață teren		Drept proprietate	Categorie de folosință	Construcții		Drept proprietate
	din acte	localizare			Nr cad	Scd	
82597	940 m ²	Insuratei, Jud Braila, Cv106, P1317/3, Lot 9	UAT Insuratei	intravilan cc	82597-C1 - locuinta NU FACE OBIECTUL EVALUĂRII	79 m ²	Grigoras Ionel

Scopul raportului: tranzactionare imobil; informarea clientului si a utilizatorilor desemnati asupra „valorii de piata” a bunului imobil supus evaluarii, asa cum este definita in Standardele de evaluare ANEVAR în vederea tranzacționării acestuia la un preț corect și real, în funcție de preferințele pieței

Raportul de evaluare este anexat prezentei scrisori, în exemplar original.

Tipul valorii – valoarea de piață

Conform **Standardelor de evaluare a bunurilor, editia 2022** – SEV 104 – Cadru general, **„valoarea de piata”** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

La realizarea Raportului s-au avut în vedere cerintele din Standardele de evaluare, editia 2022 si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociația Naționala a Evaluatorilor Autorizați din Romania).

Evaluarea s-a realizat prin abordarea prin piata – metoda comparațiilor directe

Având în vedere relevanța și cantitatea informațiilor care au stat la baza aplicării metodelor de evaluare, precum și tipul proprietății și scopul evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață pentru proprietatea evaluată, la stadiul la care se prezintă la data evaluării, este cea obținută în cadrul abordării prin piață, astfel:

Centralizator proprietate imobiliară evaluată						
Nr. Cad.	Suprafață teren		Valoare de piata estimata		Valoare de piata estimata	
	din acte	localizare	EURO	LEI	euro/mp	lei/mp
82597	940 m ²	Insuratei, Jud Braila, Cv106, P1317/3, Lot 9	4,343 €	21,600 lei	4.62 €/m ²	22.95 lei/m ²

Valoare exprimată este valabila doar în ipotezele prezentate în raport și agreate de client.

Valorile nu contin TVA

Cursul de schimb utilizat pentru transpunerea in RON/EUR este 4,9670 curs BNR la data evaluarii

Valoarea NU conține TVA.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente perioadei specificate in raport;

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in prezentul Raport;

Pieseile anexate și documentele luate in considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar in scop informativ și pentru atingerea scopului evaluarii, neputând fi utilizate in alt scop.

Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale.

Destinatar: UAT INSURATEI

Cu stimă,

Evaluator autorizat – Lazar Mihaela,
Membru titular ANEVAR - **EPI, EBM** Legitimatie nr. 18540



PARTEA A DOUA – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

EVALUATOR: LAZAR MIHAELA- EVALUATOR MEMBRU TITULAR ANEVAR;
Nr. legitimatie 18540; specializarea EPI / EBM
Adresa : Braila, strada Școlilor, nr.1
Contact: tel 0740108586; fax 0239-634904;
email : lazarmihaela_cii@yahoo.ro

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute sau care mi-au fost puse la dispoziție și sub aceasta rezerva, certific următoarele:

Evaluarea a fost efectuată de persona care semnează ca evaluator al proprietății. Evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare.

Prezentarea faptelor din raport este corectă și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;

Afirmațiile proprii ce au fost prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; acestea se bazează într-o anumită măsură pe informațiile primite de la beneficiar/client sau terțe părți implicate în cadrul activității de evaluare, de aceea am presupus că informațiile prezentate de aceștia au fost de asemenea adevărate, corecte și complete; dacă astfel de informații se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectată;

Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale descrise, și sunt analizele, opiniile și concluziile personale imparțiale și, nepartinitoare din punct de vedere profesional;

Nu am niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea / portofoliul ce face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea care să favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.

Certific faptul că dețin cunoștințele, informațiile necesare pentru a îndeplini misiunea în mod competent. Nicio altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.

Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege;

La data elaborării acestui Raport de Evaluare, **evaluatorul este membru titular ANEVAR cu specializarile:**

-EPI –Evaluarea Proprietății Imobiliare

-EBM –Evaluarea Bunurilor Mobile, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă, are asigurare de răspundere profesională și are competența și specializarea necesară întocmirii acestui raport.

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.

Prezentul Raport de Evaluare trebuie luat ca un intreg, nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. Raportul de Evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

Prezentul raport este in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022.

2. Identificarea clientului si a utilizatorilor/beneficiarilor desemnati

Solicitant : UAT INSURATEI ; CIF 4721220

Utilizatorul / Destinatarul : UAT INSURATEI

Proprietar: UAT INSURATEI -Domeniul privat

3. Scopul evaluarii

Scopul evaluarii: tranzacționare imobil; informarea clientului și a utilizatorilor desemnați asupra „valorii de piață” a bunului imobil supus evaluării, așa cum este definită în Standardele de evaluare ANEVAR în vederea unei tranzacționării la un pret corect și real, în funcție de preferințele pieței.

Prezentul raport este realizat pentru scopul mai sus menționat

4. Identificarea activului supus evaluării

4.1. Identificarea proprietatii de evaluat

Obiectul evaluat îl constituie dreptul de proprietate deplin, asupra proprietății imobiliare cu datele de identificare de mai jos:

Centralizator proprietate imobiliară evaluată							
Nr. Cad.	Suprafață teren		Drept proprietate	Categorie de folosință	Construcții		Drept proprietate
	din acte	localizare			Nr cad	Scd	
82597	940 m ²	Insuratei, Jud Braila, Cv106, P1317/3, Lot 9	UAT Insuratei	intravilan cc	82597-C1 - locuinta NU FACE OBIECTUL EVALUARII	79 m ²	Grigoras Ionel

Descrierea imobilului este prezentata detaliat in Partea a 3a.

4.2. Identificarea dreptului de proprietate

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul real principal, exclusiv și perpetuu de proprietate, constituit din drept de posesie, folosință și dispoziție asupra acesteia, transferabil la data evaluării, detinut de către UAT INSURATEI - DOMENIUL PRIVAT asupra terenului în suprafața de 940 mp - conform documentelor anexate în copie prezentului raport, respectiv:

⇒ Extras de Carte Funciară pentru informare

Dreptul de proprietate asupra construcției este deplin și aparține persoanei fizice Grigoras Ionel.

Construcția nu face obiectul evaluării

Evaluatorul nu a întreprins alte investigații cu privire la titlul de proprietate, neavând competența necesară pentru aceasta.

Nicio opinie exprimată în acest raport nu trebuie să fie interpretată ca o opinie legală referitoare la titlul de proprietate.

Acest raport este realizat plecând de la premisa că dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini, ca nu au fost ridicate cereri de restituire, neexistând niciun fel de problemă de ordin legal.

În cazul în care ar apărea astfel de probleme, evaluatorul își rezervă dreptul de a modifica în consecință raportul și concluziile acestuia

5. Tipul valorii

Tipul valorii este adecvat scopului evaluării respectiv stabilirea valorii de piață a imobilului menționat așa cum este recunoscută aceasta în cadrul Standardelor de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2022. Conform acestui standard „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vânzător hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

6. Data evaluării

Data evaluării este data de referință a evaluării și la care aceasta este valabilă. Data evaluării este data valabilă a valorii de piață estimată 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. Valoarea de piață estimată în acest raport este valabilă pentru data evaluării și pentru scopul evaluării.

⇒ Data evaluării – 18.09.2023

⇒ Data inspecției – 18.09.2023

⇒ Data raportului- 21.09.2023

7. Moneda în care se exprima valoarea estimată și modalitățile de plată

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și în EUR.

Cursul de schimb LEU/EUR valabil la data evaluării este cel afișat de BNR 4,9670 lei/eur.

8. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

În vederea realizării prezentului raport au fost puse la dispoziția evaluatorului următoarele documente:

⇒ Extras de Carte Funciară pentru informare 82597/Însurteii din 13,09,2023

⇒ Plan de amplasament și delimitare a bunurilor imobile

Procedura de evaluare

- Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:
- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului/proprietarului;
- inspecția proprietății imobiliare și efectuarea de fotografii din exteriorul și din interiorul acesteia;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- obținerea de informații asupra valorilor de tranzacționare sau oferta a proprietăților imobiliare similare și a nivelului chiriilor;
- obținerea de informații asupra veniturilor generate de proprietăți imobiliare similare;
- obținerea de informații despre costurile de reconstrucție-inlocuire a construcțiilor;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale a evaluatorului.

- analiza valorilor obtinute prin rationament profesional si prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantitatii si calitatii informatiilor utilizate; estimarea valorii de piata in urma aplicarii abordarii considerata adecvata

9. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea

Documentele si schitele puse la dispozitie de catre beneficiar mentionate anterior;

Alte informatii necesare din bibliografia de specialitate respectiv:

Cursul de referinta al monedei nationale afisat de BNR;

Publicatii privind piata imobiliara;

bazele de date si informatii publice, uzuale evaluatorilor din Romania (www.olx.ro; www.romimo.ro, www.publi24.ro; www.imoradar24.ro, www.imobiliare.ro etc.);

informatii preluate de la agentii imobiliare zonale si birouri notariale.

Standardele de Evaluare, Ghidurile metodologice si recomandarile ANEVAR 2022 care sunt compuse din:

Editia 2022 a Standardelor Internationale de Evaluare, la care se adauga:

Ghidurile de evaluare (GEV),

Baza evaluarii

Standarde generale

⇒ Standardele de evaluare a bunurilor de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt:

- ✓ SEV 100 – Cadrul General
- ✓ SEV 101 – Documentare și conformare
- ✓ SEV 102 – Implementare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 - Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- ✓ Glosar 2022

Metodologia de calcul a „valorii de piata” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandarile Standardelor de evaluare.

Evaluatorul nu își asuma niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către proprietari și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Abordările utilizate în cadrul procesului de evaluare

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare subiect, au fost aplicate 1 din cele 3 abordări utilizate în cadrul procesului de evaluare:

1. **Abordarea prin piață**¹ - DA deoarece, la momentul realizării evaluării asupra proprietății imobiliare subiect, au existat suficiente informații credibile privind oferte de

¹ Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. – Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

vânzare recente, care au putut fi verificate. Au fost identificate suficiente proprietăți imobiliare comparabile care, după analizarea și efectuarea ajustărilor pentru diferențele constatate între caracteristicile acestora și cele ale proprietății imobiliare au condus la definirea unui interval de valori în care este așteptat să se situeze și valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect.

2. **Abordarea prin cost²** - NU- având în vedere natura bunului aceasta abordare nu a putut fi aplicată;
3. **Abordarea prin venit³**- NU a fost aplicată deoarece, la momentul evaluării asupra proprietății imobiliare subiect, nu au existat suficiente informații credibile privind proprietăți imobiliare similare pentru care există o piață activă a închirierilor. Astfel, nu au putut fi identificate date despre veniturile și cheltuielile proprietăților imobiliare subiect și cele ale comparabilelor care să conducă la estimarea formei de venit corespunzătoare proprietății imobiliare subiect și ratei de capitalizare (multiplicator al venitului) corespunzătoare ca, mai apoi, să poată fi aplicată metoda capitalizării venitului și a obține o estimare a valorii proprietății imobiliare subiect.

10. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipotezele „sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate”.

Ipoteza speciala „este o ipoteza care presupune fie date care difera de datele reale existente la data evaluarii, fie date care nu ar fi presupuse de catre un participant tipic de pe piata intr-o tranzactie la data evaluarii”.

Prezentul raport a fost elaborat in urmatoarele ipoteze :

- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre beneficiarul lucrarii. Acestea au fost presupuse ca fiind autentice;
- Prin reglementarile profesionale carora ma supun, nu am calitatea juridica de a certifica corectitudinea din punct de vedere legal a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra proprietatii imobiliare evaluate, considerat existent in raportul de evaluare ca ipoteza de lucru. Nu imi asum nicio responsabilitate privind situatia juridica, suprafata prezentata in documente si consideratiile privind titlul de proprietate asupra proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport. Se presupune ca dreptul de proprietate este considerat un drept real principal de proprietate, exclusiv si perpetuu.
- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe documentele puse la dispozitia mea (anexate in copie) si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare
- Proprietatea imobiliara a fost evaluata in ansamblul ei, in ipoteza transferului integral al dreptului real principal, exclusiv si perpetuu de proprietate.
- Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora pentru ca

² **Abordarea prin cost** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării. – Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include: construcții noi sau construcții relativ nou construite; construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și

adecvate pentru estimarea deprecierii acestora; construcții aflate în faza de proiect; construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată. – Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

³ **Abordarea prin venit** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar). – Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate.

➤ Am considerat ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile conform datelor care au fost disponibile la data evaluarii.

➤ Evaluatorul nu a facut o masuratoare a proprietatii. Limitele proprietatii au fost preluate din documentele puse la dispozitie (anexe, relevee, planuri, extrase CFI, documentatie cadastrala) si indicate de proprietar/beneficiar care poarta toata responsabilitatea cu privire la indicarea granitelor proprietatilor; Planurile, schitele, dimensiunile puse la dispozitie evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate in aceasta privinta.

➤ Am utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-am avut la dispozitie, existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care nu am avut cunostinta.

➤ Am considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza.

➤ Valoarea estimata in EURO este valabila atît timp cît premisele si conditiile in care s-a realizat evaluarea nu se modifica semnificativ (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb).

➤ Evaluarea s-a efectuat in ipoteza unei vanzari cu plata integrala, cash;

Ipoteze speciale: evaluarea a fost efectuada in ipoteza terenului liber neafectat de constructii, chiar daca pe teren este edificata o locuinta in suprafata construita desfasurata de 97 mp care apartine dlui Grigoras Ionel.

Exceptand elementele mentionate si rezervele explicite mentionate mai sus, evaluarea este realizata fara alte limitari sau instructiuni speciale.

Evaluarea a fost pregatita in baza ipotezelor din cadrul instructiunilor agreeate si cu luarea in considerare a mentiunilor din cadrul raportului si rezumat. Mentionez insa ca daca aceste ipoteze de lucru se dovedesc a nu fi valide, valoarea estimata ar putea fi afectata.

11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinat si autorul nu il va dezvalui unei terte parti cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele de Evaluare;

Evaluatorul a fost de acord sa isi asume realizarea misiunii incredintate de catre client in scopul utilizarii precizate in raport.

Consimtamantul scris al evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului sau a oricaror altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in cuprinsul raportului.

12. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Continutul acestui raport este confidential pentru client si destinat si autorul nu il va dezvalui unei terte parti cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele de Evaluare;

Evaluatorul a fost de acord sa isi asume realizarea misiunii incredintate de catre client in scopul utilizarii precizate in raport.

Consimtamantul scris al evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului sau a oricaror altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in cuprinsul raportului. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare sau orice parte a lui sa poata fi modificata sau transmisa unor terte parti. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii imobiliare evaluate, iar valoarea prezentata in raport nu are legatura cu

valoare de asigurare. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV valoarea a fost realizata in concordanta cu Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2022.

13. Descrierea raportului

Raportul va fi prezentat in forma scrisa, indosariat ,numerotat semnat si stampilat.

PARTEA A TREIA - PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea deptului de proprietate

In cadrul prezentului raport a fost evaluat *dreptul real principal, exclusiv si perpetuu de proprietate, constituit din drept de posesie, folosinta si dispozitie asupra acesteia*, transferabil la data evaluarii, detinut de catre UAT INSURATEI - DOMENIUL PRIVAT asupra terenului in suprafata de 940 mp , conform documentelor anexate in copie prezenului raport si mentionate anterior in termenii de referinta, respectiv:

- Extras de CF
- Incheiere de intabulare

Nr. Cad.	Suprafata teren		Drept proprietate	Categoria de folosinta
	din acte	localizare		
82597	940 m ²	Insuratei, Jud Braila, Cv106, P1317/3, Lot 9	UAT Insuratei	intravilan cc

Constructia edificata pe teren nu face obiectul evaluarii, dreptul de proprietate asupra acesteia apartinand dlui Grigoras Ionel

Evaluatorul nu a intreprins alte investigatii cu privire la titlul de proprietate, neavand competenta necesara pentru aceasta.

Nicio opinie exprimata in acest raport nu trebuie sa fie interpretata ca o opinie legala referitoare la titlul de proprietate.

Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza ipotezei că aceasta se află în posesie legală, responsabilă fără piedici de niciun fel în tranzacționare. Pentru evidențierea sarcinilor înscrise în cartea funciară, a se vedea extrasul de carte funciară pentru informare anexat.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care proprietatea este liberă de sarcini și servituți

Acest raport este realizat plecand de la premisa ca dreptul de proprietate nu este afectat de sarcini, ca nu au fost ridicate cereri de restituire, neexistand niciun fel de problema de ordin legal.

In cazul in care ar aparea astfel de probleme, evaluatorul isi rezerva dreptul de a modifica in consecinta raportul si concluziile acestuia

ÎNCADRAREA URBANISTICĂ a Proprietății Subiect este de teren cu destinație intravilan, CMBU curți/construcții conform vecinătăților și utilizării actuale.

Nu sunt cunoscute la momentul evaluării alte limitări sau dispoziții urbanistice asupra proprietății, iar datele sunt conforme cu imobilele din jur.

2. Localizare

Zona de amplasare



Proprietatea se află localizată în Însuratei, jud Braila pe strada Infratirii colt cu Garofitei, zona periferica a localitatii.

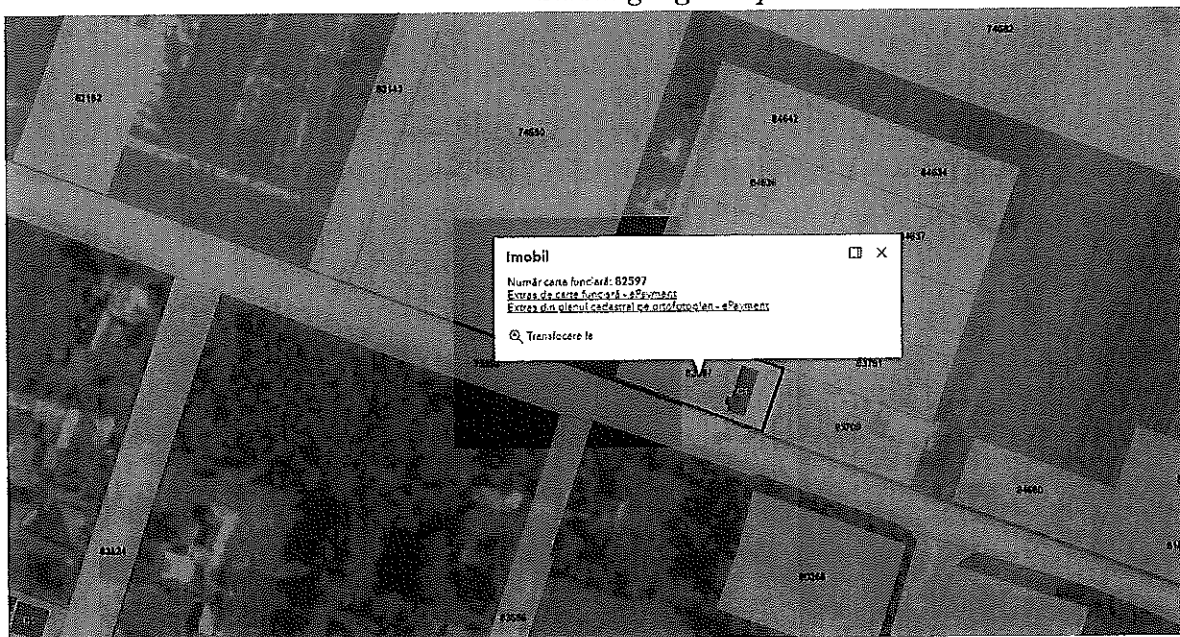
Microzona analizată este formată, în prim plan, din proprietăți imobiliare cu destinație rezidențială (locuințe unifamiliale) și, în plan secund, de proprietăți complementare.

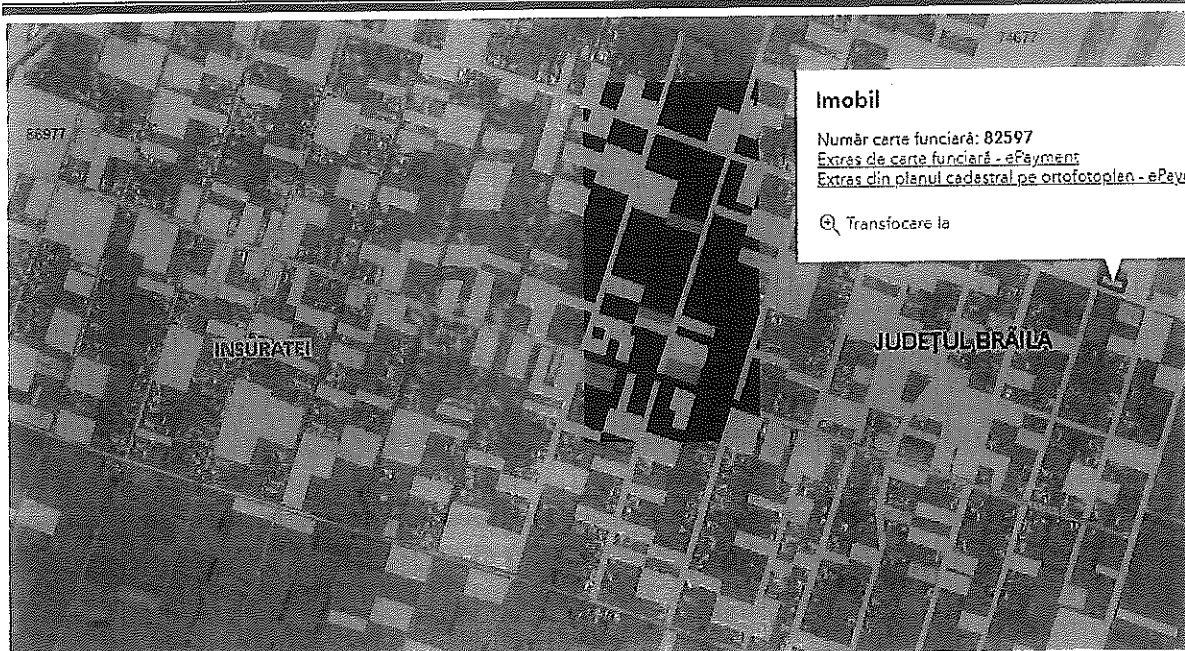
Traficul este mic si nu au fost constatate forme de de poluare fizică, chimică, biologică.

Localizarea in zona – identificare



Sursa: google maps





Sursa <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

Descrierea terenului și amplasamentului

➤ **Date referitoare la amplasament**

Nr. Cad.	Suprafață teren		Drept proprietate	Categorია de folosința
	din acte	localizare		
82597	940 m ²	Insuratei, Jud Braila, Cv106, P1317/3, Lot 9	UAT Insuratei-Domeniul Privat	intravilan cc

- **Categoria de folosință:** curți construcții⁴

- **Topografie/relief:** plan;

- **Forma în plan:** regulată nr cad 82597;

Acces la str Infratirii si str. Garofitei; Deschidere aprox 20 ml;

- **Amenajări:** terenul nu beneficiază de amenajări;

Branșamente utilități:

- ✓ **Rețea urbană de energie electrică:** existenta.

- ✓ **Rețea urbană de apă potabilă** existenta.

- ✓ **Rețea urbană de termoficare:** inexistentă

- ✓ **Rețea urbană de gaze:** -

- **Comasare** – nu este cazul

- **Mediul înconjurător** – nu au fost identificate riscuri legate de mediul înconjurător reale sau potențiale.

- **Acces:** drum public

Caracteristici juridice:

Sarcini pe imobil: conform extras de CF, imobilul nu este grevat de sarcini.

⇒ Alte restricții - nu sunt/nu au fost identificate restricții.

Caracteristici economice:

⁴ Cc – clădiri și construcții

- 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.

PARTEA A PATRA – ANALIZA PIETEI

Analiza pietei reprezintă procesul de identificare și studiere a pietei unui anumit bun sau serviciu.

4.1. Analiza pietei / Definitii/Delimitare piata specifica

Definitii

Piata imobiliara 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.

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

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, termenii de piață, piața activă, pret și proprietate imobiliară sunt definiți astfel:

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

Caracteristicile inerente ale pieței imobiliare, mai ales **informația imperfectă, rigiditatea ofertei și piețele financiare imperfecte**, contribuie la vulnerabilitatea acestei piețe în fața perioadelor prelungite în care prețurile deviază de la valoarea fundamentală. Având în vedere faptul că **prețul** bunurilor imobiliare depinde de **valoarea viitoare a datelor fundamentale**, într-un mediu cu informație imperfectă investitorii pot fie să subestimeze, fie să supraestimeze valoarea argumentată fundamental a prețurilor.

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

Pretul 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, pretul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.

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 oferta

- 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

Analiza pieței imobiliare este un proces în șase pași:

- **Analiza productivității pieței** (identificarea și analiza caracteristicilor care determină dacă o proprietate poate concura efectiv cu proprietăți similare).
- **Delimitarea pieței specifice** (regiunea geografică ce cuprinde o proprietate și în cadrul careia este localizat un competitor direct al proprietății subiect).
- **Analiza cererii.**
- **Analiza ofertei**
- **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).
- **Previziunea absorbției proprietății subiect pe piață**

➤ **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.

Identificarea proprietății: teren intravilan cu CMBU curți-construcții, zona rurală, periferică a loc. Insuratei

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 în mediul rural

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate aparținând lui UAT INSURATEI - DOMENIUL PRIVAT - care se presupune că are întregul drept de proprietate: posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.

Aria pieței: am analizat toate informațiile avute la dispoziție din cadrul pieței locale referitoare la proprietăți imobiliare substitute oferite spre vânzare în zona rurală a jud. Braila

Căi de acces: public.

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 amplasamentelor destinate construirii de locuințe rezidențiale din zona rurală, periferică a loc. Insuratei, jud. Braila.*

4.2. Analiza pieței imobiliare

A) analiza la nivel de țară- generic

Preturile pentru amplasamentele rezidentiale în principalele orașe din România nu s-a schimbat semnificativ în ultimele două luni, însă specialiștii atrag atenția că piața imobiliară va suferi efectele pandemiei de coronavirus, prin griparea vânzărilor, mai ales dacă împrumuturile vor fi mai greu de luat.

„Piața imobiliară nu a scăpat de efectele pandemiei. La fel ca în 2008, efectele se vad puțin mai târziu, vorbim de o defazare în piața imobiliară. În 2008, deși începuse criza, primele scăderi de preț în București s-au văzut la trei luni după debutul crizei financiare, iar în orașele mici la șase luni” (Daniel Crainic, director de marketing al portalului imobiliare.ro)

În consecință, cel puțin o perioadă, prețul mediu nu ar trebui să fie afectat.

sursa : (<https://romania.europalibera.org/a/cat-mai-costa-un-apartament-pandemie-riscuri-sunt-vina-criza-domeniul-imobiliar/30601617.html>)

B) analiza pieței specifice identificată anterior a proprietății subiect

Analiza productivității pieței⁵

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

CMBU a proprietății este cea rezidențială prin prisma amplasării terenurilor, conform analizei pieței-microzonă. Caracteristicile fizice, juridice și localizarea proprietății imobiliare subiect au fost prezentate în Cap. III. Prezentarea datelor. Descrierea proprietății imobiliare subiect. Proprietatea imobiliară subiect se încadrează în cadrul segmentului proprietăților imobiliare cu care aceasta concurează. Proprietatea dispune de facilitățile necesare pt dezvoltarea rezidențială.

Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)⁶

Pasul 2 presupune segmentarea inițială a pieței pentru a concentra căutările spre asimilarea celor mai bune informații despre regiunea geografică ce cuprinde proprietatea imobiliară subiect și în cadrul căreia sunt localizate proprietăți competitive directe cu proprietatea subiect.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății imobiliare subiect, examinarea cererii și ofertei pentru proprietăți similare precum și identificarea și analizarea ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Având în vedere specificul proprietății, *piața imobiliară specifică am definit-o ca fiind piața proprietăților imobiliare a amplasamentelor pentru locuințe, din microzona analizată- zona periferică a loc. Insuratei, jud Braila.*

Zona în care este situată proprietatea nu este afectată de poluare fizică, chimică, biologică.

În cadrul pieței delimitate am identificat proprietăți similare cu caracteristici fizice și juridice aproximativ similare cu proprietatea imobiliară subiect, ce concurează cu aceasta.

Analiza cererii⁷

⁵ 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.

⁶ Delimitarea pieței specifice impune segmentarea geografică a pieței ce cuprinde o proprietate și în cadrul căreia este localizat un competitor direct al proprietății subiect și determină amplasarea investigațiilor pe piață pentru tipul de proprietate analizat.

⁷ Analiza cererii presupune măsurarea cererii actuale și a celei viitoare manifestate în cadrul ariei definite/delimitate a pieței.

Atributele cererii sunt reprezentate de dorința⁸ și puterea de cumpărare⁹ a cumpărătorului de proprietăți imobiliare de tip rezidențial, 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 si-au regăsit recul și pe piața imobiliară, conducând la o atitudine rezervată a investitorilor în zonă și, implicit, la contracții succesive ale pieței.

Tendința actuală a pieței imobiliare este de stagnare, chiar de reducere a numărului de tranzacții. Tranzacțiile în zonă sunt foarte rare iar timpul de expunere pe piața depășește de multe ori 12 luni.

Cererea vine din rândul persoanelor cu venituri mici. În acest moment se poate vorbi despre o reducere a cererii, fapt demonstrat de numeroasele oferte de vânzare pentru acest tip de proprietăți, cu expunere îndelungată pe piață și cu variații de preț și marje de negociere mari.

Rata de absorbție a proprietăților este mică iar puterea de cumpărare a participanților pe piața imobiliară constituiți în cerere nu este susținută de schimbările sociale, sanitare, economice, juridice și legislative din ultima perioadă, determinându-i pe aceștia să mărească timpul de așteptare în speranța majorării marjei de negociere sau a creșterii accesului la creditarea bancară.

În concluzie, nu se poate vorbi despre o creștere a cererii pe piața imobiliară fără să existe condiții favorabile economico-financiare (tipul de finanțare, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, nivelul dobânzilor), stabilitatea veniturilor, creșterea nivelului salariilor, scăderea ratei șomajului, reglementările guvernamentale și locale, etc., indicatori față de care piața imobiliară este foarte sensibilă și care influențează în mod direct și intens evoluția acesteia.

În ceea ce privește setul de criterii privind selecția unei proprietăți, exceptând prețul care rămâne factorul de decizie în cazul achiziționării, ceilalți factori luați în considerare preponderent sunt: amplasamentul, existența utilităților și facilităților, deschiderea stardală, apropierea și accesul la artere principale de circulație și transport în comun.

Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)¹⁰

⁸ Dorința reprezintă voința cumpărătorului de a deține un bun care să satisfacă o nevoie umană.

⁹ Puterea de cumpărare reprezintă capacitatea unei persoane sau a unui grup de persoane de a lua parte la activitatea de pe piață, adică de a achiziționa bunuri și servicii cu numerar sau cu echivalent de numerar.

¹⁰ Analiza ofertei 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.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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/închiriere 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 și care prezintă caracteristici similare. Oferta competitivă este formată doar din acele proprietăți imobiliare oferite spre vânzare care sunt asimilabile proprietății subiect

Oferte de Terenuri. Oferta de amplasamente libere de construcții este redusă în zona analizată. Terenuri au prețuri de ofertă cuprinse între 3-16 euro/mp, sau chiar mai mult, în funcție de suprafața terenului, localizare, poziționare, acces, utilități, formă și topografie.

Astfel, în urma analizei de piață efectuată în zona localizării subiectului au fost analizate următoarele comparabile:

Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
2,500 mp	1,400 mp	540 mp
16.11 €/m2	17.14 €/m2	11.00 €/m2
Insuratei jud Braila, str Scoalei, nr.1A - vis a vis Primarie	Viziru, jud Braila	Insuratei, jud Braila, Str Tineretului, zona centrala
ultracentral	central	central
2,500 mp	1,400 mp	540 mp
en el, apa	la limita prop	la limita prop
asfaltat	asfaltat	asfaltat
17.5	50	18
0.12	1.79	0.60
poligonal/drept	poligonal/drept	poligonal/drept
intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
casa demolabila	liber	liber
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-insuratei-jud-braila/ied1defh8gf170d7e14e0427426108d9.html	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/braila/viziru/teren-construcții-de-vanzare-XB6N03008?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-viziru&utm_term=24000-0-1400	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-vatra/960h213g033276f62620fidehi9g95i0.h tml

Oferta la vânzare se poate negocia până la 20 și chiar 25%. Oferta provine în general de la persoane fizice, moștenitori care locuiesc în mediul urban și lichidează moștenirile obținute.

Urmare analize pe perechi de date de mai jos reiese faptul că pentru terenurile cu suprafețe mai mari piața recunoaște în medie un preț mai mare cu aproximativ 30%, fapt justificat de preferințele cumpărătorilor/investitorilor. Este binecunoscut faptul că un teren mai mare poate prezenta o atractivitate ridicată în ipoteza lotizării acestuia și/sau edificarea de ansambluri de locuințe unifamiliale, posibilitățile de valorificare a acestuia fiind superioare unui amplasament mic ce poate fi utilizat exclusiv pt locuințe.

Suprafața			
Comparabila A	Insuratei jud Braila, str Scoalei, nr.1A -vis a vis Primarie	2,500 mp	16.11 €/m2

Comparabila C	Insuratei, jud Braila, Str Tineretului, zona centrala	540 mp	11.00 €/m2
		Ajustare	31.70%

De asemenea conform preturilor minime de tranzactionare prezentate in mefdia de catre UNNPR rezuta ca preturile pentru terenurile localizate in centru localitatii sunt superioare fata de cele solicitate pentru terenuri similar dar localizate la periferie , astfel:

VALOAREA ORIENTATIVA**Terenuri intravilane****Arondate B.C.P.I. Însurăței**

Nr. crt	Denumirea zonei	Indice de preț/m.p. Curți construcții	Arabil
1	ÎNSURĂȚEI		
	- Șos. Brăilei	40	
	- Str. Scoala Veche	30	
	- Str. Lacu Rezii	30	
	- Str. Tineretului	30	
	- Alte strazi si I.A.S. DROPIA	27	
	Sate Arondate	10	

Localizare - conf UNNPR			
Sos Brailei	ultracentral		40.00 lei/m2
Str Scoala Veche, Lacu Reii, Str Tineretului	central		30.00 lei/m2
Alte strazi	periferice		27.00 lei/m2
	Ajustare		32.50%

Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă¹¹

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 c ear 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.

În concluzie, piața este caracterizată printr-o cerere aflată în scădere, pe fondul unei oferte plasate pe un trend ușor crescător, 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.

¹¹ 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 evoluție recentă și definirea cotațiilor de piață la elementele de bază și componentele urmărite în abordări (calcularea cererii marginale).

Previziunea absorbției proprietății subiect pe piață¹²

Prin compararea caracteristicilor proprietății imobiliare subiect cu cele ale proprietăților imobiliare competitive, se poate determina absorbția proprietății imobiliare evaluate, 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 proprietăți imobiliare similare cu subiectul.

În momentul de față nu dețin informații despre tranzacții de proprietăți similare cu subiectul, piața fiind foarte puțin activă. La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate foarte redus.

Pe fondul economic actual, 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.

PARTEA A CINCEA - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI (CMBU)

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

Cea mai buna utilizare (CMBU) este definita in Standardele de Evaluare ANEVAR ca fiind *“utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare”*

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- ✓ cea mai buna utilizare a terenului considerat liber
- ✓ cea mai buna utilizare a terenului construit

Permisa legal – in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege.

Fizic posibila – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitățile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizari ale proprietatilor cum ar fi: cladiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, conditiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna.

Fezabila financiar – Utilizarile care au indeplinit criteriile de permisivitate legala si posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina daca ele ar putea produce venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului. Toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Maxim productiva – dintre utilizarile fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru acea utilizare.

¹² **Previziunea absorbției proprietății subiect în 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.

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

Analiza CMBU a terenului

Testul de permisibilitate legală

Observarea vecinătății nu relevă aspect care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidențială. Ca urmare, consider că dezvoltarea rezidențială 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 permit edificarea unei construcții conforme cu standardul zonei. Nu se identifică niciun fel de constrângeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării. Drept urmare, apreciez că dezvoltarea rezidențială este fizic posibilă.

Testul fezabilității financiare

Analiza pieței a relevant oferte de vânzare către utilizatorii finali precum și amplasamente în curs de dezvoltare, pe acestea urmând a fi construcții 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 amplasament pentru dezvoltarea de locuințe rezidențiale
- Utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung
- Cumpărătorul cel mai probabil este utilizatorul final, clienți persoane fizice care doresc să achiziționeze o astfel de proprietate pentru dezvoltare rezidențială. Dezvoltarea ideală/construcția ideală¹³ este pentru o locuință, în standardele zonei.

PARTEA A ȘASEA - EVALUAREA PROPRIETĂȚII

6.1. Abordarea prin piață

EVALUAREA TERENULUI ȘI AMPLASAMENTULUI

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022-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"

¹³ Dezvoltarea ideală trebuie să îndeplinească următoarele criterii: să profite la maximum de cererea de piață potențială a terenului, să fie în conformitate cu standardele curente ale pieței și cu caracteristicile ariei de piață și să conțină componentele cele mai protivite din punct de vedere al prețului.

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”¹⁴. 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 piață¹⁵
 - Alocarea (proporția)¹⁶
 - Tehnicile capitalizării venitului (Capitalizarea directă-Metoda reziduală¹⁷, Capitalizarea directă-Capitalizarea rentei funciare¹⁸, Analiza fluxului de numerar actualizat-Metoda parcelării și dezvoltării¹⁹).

Metoda de evaluare a terenului considerat liber utilizată în prezentul raport de evaluare este metoda comparației directe, justificarea alegerii constând în existența pe piață de oferte de vânzări comparabile.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparației directe au fost următoarele:

- 1) **Identificarea proprietății imobiliare 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. (Cap.III.Prezentarea datelor. Descrierea proprietății subiect)
- 2) **Cercetarea pieței imobiliare specifice**. În cadrul acestei etape au fost identificate caracteristicile pieței imobiliare delimitate de localizarea și specificul proprietății imobiliare subiect-teren considerat liber, cu disponibilitate de dezvoltare ulterioară pentru proprietate similară, oferte de vânzare comparabile cu proprietatea evaluată în ceea ce privește tipul proprietății, data ofertării, dimensiunile, localizarea și zonarea, caracteristicile fizice și amenajările existente. (Cap.IV.Analiza pieței imobiliare).
- 3) **Verificarea informațiilor**. Am considerat toate informațiile primite ca fiind corecte și reale, fiind verificate și completate telefonic. În cazul în care aceste informații sau parte din acestea

¹⁴Standardele de evaluare a bunurilor, București, 2022-GEV 630 Evaluare bunurilor imobile

¹⁵Metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimate prin metoda costului de înlocuire net.

¹⁶Se 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.

¹⁷Capitalizarea 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.

¹⁸Capitalizarea 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.

¹⁹Analiza 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 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 defabilă din punct de vedere financiar.

se vor dovedi incorecte sau incomplete, corectitudinea evaluării ar putea fi afectată, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate referitoare la acest aspect.

4) **Elementele de comparație.** Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022-Glosar, elementele de comparație sunt reprezentate de "caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților imobiliare comparabile."

5) **Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată.** Fiecare element de comparație rezultat din analiza informațiilor centralizate 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.

Unitatea de comparație utilizat în analiză este prețul pe metru pătrat, recunoscută de piața terenurilor intravilane considerate libere la data evaluării.

6) **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 al valorii de piață. Analizând proprietățile comparabile și ajustările aplicate prețurilor de ofertă ale acestora, am selectat valoarea de piață a proprietății imobiliare comparabile care a prezentat cele mai multe similitudini 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.

Analiza comparativă a constatat într-un proces de combinare a două tehnici cantitative, a analizei pe perechi de date și analiza a datelor secundare pentru a identifica pentru care elemente de comparație sunt necesare ajustări și pentru a cuantifica aceste ajustări.

Descrierea proprietăților comparabile utilizate în evaluarea terenului prin metoda comparației directe

Teren intravilan curți construcții - Insuratei, Jud Braila, Cv106, P1317/3, Lot 9				
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafața amplasament (mp)	940 mp	2,500 mp	1,400 mp	540 mp
Preț de ofertă (€/m ²)	-	16.11 €/m ²	17.14 €/m ²	11.00 €/m ²
Localizare	Insuratei, Jud Braila, Cv106, P1317/3, Lot 9	Insuratei jud Braila, str Scotei, nr.1A -vis a vis Primarie	Viziru, jud Braila	Insuratei, jud Braila, Str Tineretului, zona centrala
			16 km	
zona	periferica	ultracentral	central	central
Suprafața amplasament (mp)	940 mp	2,500 mp	1,400 mp	540 mp
Utilități disponibile	in zona	en ei, apa	la limita prop	la limita prop
Acces	drum pietruit/pământ	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Deschidere (ml)	20.00	17.5	50	18
Raportul laturilor	0.43	0.12	1.79	0.60
Forma în plan/topografie	regulat/drept	poligonal/drept	poligonal/drept	poligonal/drept
Utilizare	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
Cost demolare	liber	casa demolabila	liber	liber
Sursa		https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri-teren-intravilan/anunt/	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/braila/viziru/teren-constructii-de-	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri-teren-intravilan/anunt/

In urma aplicarii metodei, rezulta:

Teren intravilan curti constructii - Insuratei, Jud Braila, Cv106, P1317/3, Lot 9				
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Preț de ofertă (€/mp)	-	16.11	17.14	11.00
Marjă de negociere (%)		-20%	-20%	-20%
Preț estimat de vânzare (€/mp)		12.89	13.71	8.80
Explicații ajustări		marja de negociere în intervalul mediu specific de piață pentru zona rurală		
Ajustări specifice tranzacționării				
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		12.89	13.71	8.80
Explicații ajustări		nu s-au aplicat ajustări		
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		12.89	13.71	8.80
Explicații ajustări		nu s-au aplicat ajustări		
Condiții de vânzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		12.89	13.71	8.80
Explicații ajustări		nu s-au aplicat ajustări		
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		12.89	13.71	8.80
Explicații ajustări		nu s-au aplicat ajustări		
Condiții de piață	curente	curente	curente	curente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		12.89	13.71	8.80
Explicații ajustări		nu s-au aplicat ajustări		
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Ajustări specifice proprietății				
Localizare	Insuratei, Jud Braila, Cv106, P1317/3, Lot 9	Insuratei jud Braila, str Scoalei, nr.1A - vis a vis Primarie	Viziru, jud Braila	Insuratei, jud Braila, Str Tineretului, zona centrala
		superior	superior	superior

Ajustare (%)		-30%	-30%	-30%
Ajustare (€)		-3.87	-4.11	-2.64
Preț ajustat (€)		8.02	9.60	6.16
Explicații ajustări		Toate comp au fost decotate urmare localizării acestora în zone mai atractive față de subiect care este localizată periferic, ajustare rezultată din analiza datelor de piață secundare descrise în cadrul capitolului analiza de piață-oferta		
Suprafața amplasament (mp)	940 mp	2,500 mp	1,400 mp	540 mp
Ajustare (%)		-30%	-30%	0%
Ajustare (€)		-3.87	-4.11	0.00
Preț ajustat (€)		4.15	5.49	6.16
Explicații ajustări		au fost aplicate ajustări tuturor comparabilelor, quantumul ajustărilor fiind estimat în funcție de prețurile de oferta minime și maxime pentru terenuri cu caracteristici similare cu terenul subiect dar de dimensiuni diferite (vezi analiza de piață)		
Utilități disponibile	în zona	en el, apa	la limita prop	la limita prop
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		4.15	5.49	6.16
Explicații ajustări		nu au fost necesare ajustări		
Acces	drum pietruit/pământ	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		4.15	5.49	6.16
Explicații ajustări		nu au fost necesare ajustări		
Forma în plan/topografie	regulată/drept	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		4.15	5.49	6.16
Explicații ajustări		nu s-au aplicat ajustări		
Utilizare	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		4.15	5.49	6.16
Explicații ajustări		nu s-au aplicat ajustări		
Restricții legale (reglementări urbanistice)	nu sunt	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Preț ajustat (€)		4.15	5.49	6.16
Explicații ajustări		nu s-au aplicat ajustări		
Cost demolare	construit	similar	liber	liber
Ajustare (%)		0.00%	-25.00%	-25.00%
Ajustare (€)		0.00	-1.37	-1.54
Preț ajustat (€)		4	4	5
Ajustare totală caracteristici fizice(%)		-60.00%	-85.00%	-55.00%

Ajustare totală caracteristici fizice(€)		-7.73	-9.60	-4.18
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Preț ajustat (€)		4.15	4.11	4.62
Preț ajustat (lei)		20.64	20.44	22.95
Ajustare totală brută procentuală (%)		60%	85%	55%
Ajustare totală brută absolută (€)		8	10	4
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 C astfel că am estimat valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect la nivelul comparabilei C.				
Suprafața amplasament (mp)	940 mp			
Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare subiect (rotunjit)- euro/mp			4.62 euro/mp	22.95 lei/mp
Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare subiect (rotunjit)			4,343 euro	Curs valutar BNR: 4,9670
Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare subiect (rotunjit)			21,600 lei	

Astfel valoarea terenului este:

Centralizator proprietate imobiliară evaluată						
Nr. Cad.	Suprafață teren		Valoare de piata estimata		Valoare de piata estimata	
	din acte	localizare	EURO	LEI	euro/mp	lei/mp
82597	940 m ²	Insuratei, Jud Braila, Cv106, P1317/3, Lot 9	4,343 €	21,600 lei	4.62 €/m ²	22.95 lei/m ²

6.2. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit reprezinta una dintre cele trei abordari traditionale pe care evaluatorul le poate folosi in procesul de evaluare. Abordarea prin venit se bazeaza pe principiul ca, pentru a achizitiona o proprietate imobiliara, un investitor mediu nu va plati pentru ea mai mult decat valoarea actualizata a beneficiilor pe care le va incasa pe perioada de detinere ca investitie a proprietatii respective.

In aplicarea abordarii prin venit, evaluatorul poate sa utilizeze doua metode evaluarea a unei proprietati imobiliare generatoare de venituri, bazate pe capitalizarea venitului:

- Metoda capitalizării venitului (capitalizare directă) in care un venit anual se imparte la o rata de de venit sau se inmulteste cu un multiplicator al venitului pentru a obtine o indicație asupra valorii si,
- Metoda fluxului de numerar actualizat (DCF) care ia in considerare fluxurile viitoare de numerar impreuna cu valoare terminala ce sunt apoi convertite in valoare a proprietatii, prin actualizarea lor cu o rata adecvata a rentabilitatii sau prin aplicarea unei rate totale care reflecta schema de evolutie a venitului, modificarea valorii proprietatii in timp si rata rentabilitatii.

Aceasta abordare nu a fost aplicată deoarece, la momentul evaluării asupra proprietății imobiliare subiect, nu au existat suficiente informații credibile privind proprietăți similare pentru care există

o piață activă a închirierilor. Astfel, nu au putut fi identificate date despre veniturile și cheltuielile proprietăților imobiliare subiect și cele ale comparabilelor care să conducă la estimarea formei de venit corespunzătoare proprietății imobiliare subiect și ratei de capitalizare (multiplicator al venitului) corespunzătoare ca, mai apoi, să poată fi aplicată metoda capitalizării venitului și a obține o estimare a valorii proprietății imobiliare subiect.

6.3. Abordarea prin cost

Metodologie

- ✓ *Abordarea prin cost* este definită ca fiind "procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor²⁰ a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării."²¹

Abordarea prin cost se utilizează pentru determinarea valorii de piață a proprietăților însumând valoarea terenului cu cea a construcțiilor aferente acestuia, luând în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar. Ca urmare, am utilizat abordarea prin cost deoarece, la momentul evaluării proprietății imobiliare subiect, s-a putut realiza defalcarea teoretică și evaluarea proprietății imobiliare pe componentele sale-teren și construcții, construcțiile nu erau supuse unui grad ridicat de depreciere și s-a putut estima costul realizării unui substitut al construcției existente, estimat la data evaluării.

Metodele de estimare a costurilor de construire pentru evaluarea construcțiilor sunt:

1. *Metoda comparațiilor unitare*
2. *Metoda costurilor segregate*
3. *Metoda devizelor*

Având în vedere natura proprietății de evaluat aceasta abordare nu a fost aplicată.

PARTEA A ȘAPTEA - CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluarea s-a făcut în scopul estimării valorii de piață în vederea tranzacționării imobilului la o valoare corectă și reală, în funcție de preferințele pieței, în cadrul Ds de executare.

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

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.

Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea imobilelor și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile informații despre vânzări/oferte comparabile.

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 abordarea prin comp directă este cea mai precisă în acest caz.

²⁰ Construcții/construcție-cumulul clădirilor/clădirii și al construcțiilor speciale edificate pe teren-Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2022 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

²¹ Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2022 – GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

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 comparabila sau de o anumită metoda. 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 preciziei și al cantității de informații, și având în vedere natura proprietății evaluate-teren categoria cc opinăm ca valoarea de piață a proprietății este:

Centralizator proprietate imobiliară evaluată						
Nr. Cad.	Suprafață teren		Valoare de piață estimată		Valoare de piață estimată	
	din acte	localizare	EURO	LEI	euro/mp	lei/mp
82597	940 m ²	Insuratei, Jud Braila, Cvl06, P1317/3, Lot 9	4,343 €	21,600 lei	4.62 €/m ²	22.95 lei/m ²

Valoare exprimată este valabilă doar în ipotezele prezentate în raport și agreate de client.

Valorile nu conțin TVA

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

Raportul a fost pregătit pe baza **Standardelor de Evaluare** și a recomandărilor și metodologiei de lucru stabilite de către **ANEVAR** (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).



Evaluator,

Lazar Mihaela, Membru titular ANEVAR, specializarea EPI, EBM

Leg 18540

Comparabile utilizate în procesul de evaluare

Q insurete

2023- Valori orientative ale proprietatilor imobiliare din judetul Braila

VALOAREA ORIENTATIVA

Terenuri intravilane

Arondate B.C.P.I. Însurăței

Nr. crt	Denumirea zonei	Indice de preț/m.p. Curți construcții	Arabil
1	ÎNSURĂȚEI		
	- Șos. Brăilei	40	
	- Str. Scoala Veche	30	
	- Str. Lacu Rezii	30	
	- Str. Tineretului	30	
	- Alte strazi si I.A.S. DROPIA	27	
	Sate Arondate	10	
2	BĂRĂGANU	16	
	Sate arondate	10	
3	BERTEȘTII DE JOS	16	
	Sate arondate	10	
4	CIOCILE	16	
	Sate arondate	10	
5	ROȘIORI	16	
	Sate arondate	10	
6	STÂNCUȚA	16	
	Sate arondate	10	
7	TUFEȘTI	16	
	Sate arondate	10	
8	VICTORIA	16	
	Sate arondate	10	
9	VIZIRU	27	
	Sate arondate	10	
10	ZĂVOAIA	16	
	Sate arondate	10	

NOTĂ:

Valorile de mai sus se vor utiliza pentru evaluarea unui teren cu suprafata de pana la 1.200 m.p. Pentru restul terenului se vor utiliza preturile diminuate cu 25 %.

❖ NOTA GENERALA

Pentru orice imobil care nu se regaseste in tabelele prezentate (constructii, terenuri,

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-in-orasul-insuratei-jud-braila/ied1defh8gf170d7e14e0427426108d9.html>

publi24.ro

Caută anunțuri

Toate județele Toate categoriile

Vand teren intravilan in orasul insuratei, jud. braila

200 000 RON

0746161908

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă Etichetă

Conectare vânzător

Facile

Salvează ca favorit

Vizualizări 513

Raportează

doare dorina

Descriere

Terenul are 2500 mp, forma dreptunghiulară, cu 17.5 m deschidere. Pe teren se află o casă bătrânească, canabază, curent electric. Terenul este situat pe str. Școlilor, nr. 1 Aunde se află Primăria 1, aproape de kaur, biserica, în centru. Strada este asfaltată, are ieșire și spre șoseaua națională și spre terenurile agricole. Este foarte bună pentru un parc auto și masini agricole sau depozite. Prețul este de 200 000 RON negociază contact la 0746161908

Vezi detalii pe www.publi24.ro

Anunțuri recomandate

Teren intravilan + casă

Vand teren intravilan in

Vind yatra

Casa bătrânească cu teren

Vand 2

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/braila/viziru/teren-constructii-de-vanzare-XB6N03008?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-viziru&utm_term=24000-0-1400

imobiliare.ro

Proprietar - Vand teren in Com. Viziru, zona centrala - Comision 0

Viziru - Vezi hartă

24.000 €

Rata de la 660 Ron/lună Simulează credit

Viviana Burcus
Consultant Imobiliar
CATALOG REZIDENTIAL (PRO)

0752 119 100
Apelată acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Email Copiază

Compartă pe WhatsApp

Compartă pe Facebook

Compartă pe Email

Compartă pe Copiază

Compartă pe WhatsApp

Compartă pe Facebook

Compartă pe Email

Compartă pe Copiază

540 mp, strada Tineretului, mai sus de scoala, utilitati la limita proprietatii