

ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV
CONSLIUL LOCAL AL COMUNEI DUMBRĂVIȚA

HOTĂRÂREA nr. 8.
din 28 ianuarie 2021

- privind aprobarea achiziționării de către Comuna Dumbrăvița a două terenuri, în suprafață de 1500 m.p. și 3000 m.p. situate în extravilanul comunei, în vederea amplasării stației de epurare aferentă obiectivului de investiții „Canalizare comuna Dumbrăvița și satul Vlădeni, județul Brașov”

Consiliul Local al comunei Dumbrăvița, Județul Brașov, întrunit în ședință ordinară la data de 28 ianuarie 2021;

Analizând Proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziționării de către Comuna Dumbrăvița a două terenuri, în suprafață de 1500 m.p. și 3000 m.p. situate în extravilanul comunei, în vederea amplasării stației de epurare aferentă obiectivului de investiții „Canalizare comuna Dumbrăvița și satul Vlădeni, județul Brașov” și Raportul;

Având în vedere Raportul de evaluare, înregistrat la Primăria comunei Dumbrăvița sub nr. 5645 din 11.12.2020, a proprietății imobiliare - fâneată extravilan (compusă din două parcele de teren cu suprafață de 1500 mp și 3000 mp), situată în localitatea Dumbrăvița, județul Brașov, proprietari Popa Daniel și Popa Ovidiu-Ştefan, întocmit de inginer Barbu Viorica, evaluator autorizat, membru Titular ANEVAR;

În baza prevederilor art. 863, lit. a, art. 1650 - 1745 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, prevederilor art. 84, alin. (5), art. 87, alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129, alin. (1), art. 139, alin. (2), art. 196, alin. (1), lit. a din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

HOTĂRÂSTE:

Art.1.- Se aproba achiziționarea de către Comuna Dumbrăvița a terenului în suprafață de 1500 m.p. înscris în C.F. nr. 103462 Dumbrăvița, nr. cad./top. 103462 și a terenului în suprafață de 3000 m.p. înscris în C.F. nr. 103434 Dumbrăvița, nr. cad./top. 103434, având categoria de folosință fâneată, terenuri situate în extravilanul comunei Dumbrăvița, județul Brașov, în vederea amplasării stației de epurare aferentă obiectivului de investiții „Canalizare comuna Dumbrăvița și satul Vlădeni, județul Brașov”.

Art.2.- Se însușește Raportul de evaluare, înregistrat la Primăria comunei Dumbrăvița sub nr. 5645 din 11.12.2020, a proprietății imobiliare - fâneată extravilan (compusă din două parcele de teren cu suprafață de 1500 m.p. și 3000 m.p.), situată în localitatea Dumbrăvița, județul Brașov, proprietari Popa Daniel și Popa Ovidiu-Ştefan, întocmit de inginer Barbu Viorica, evaluator autorizat, membru Titular ANEVAR, prevăzut în anexa, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3.- Prețul de vânzare-cumpărare al terenurilor se stabilește prin negociere între părți și nu poate depăși valoarea stabilită conform Raportului de evaluare.

Art.4.- Se aprobă constituirea Comisiei de negociere a prețului de achiziție a terenurilor, în următoarea componență:

Președinte: Viceprimar - Negrei Viorel-Lucian

Membrii: Consilieri locali - Ciolan Adrian-Mircea

Macavei Ștefan-Mihai

Schiopu Ioan

Ștefan Eugen.

Art.5.- Cheltuielile ocasionate de redactarea și autentificarea contractului de vânzare-cumpărare, precum și alte taxe care țin de perfectarea cumpărării sunt în sarcina cumpărătorului și se suportă din bugetul local al Comuna Dumbrăvița, cu excepția cheltuielilor privind impozitul din transferul proprietăților imobiliare care sunt exclusiv în sarcina vânzătorului.

Art.6.- Se mandatează Primarul Comunei Dumbrăvița, domnul Popa Zachiu, să semneze, în numele cumpărătorului, contractul de vânzare-cumpărare.

Art.7.- Primarul comunei va asigura aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Ștefan Eugen

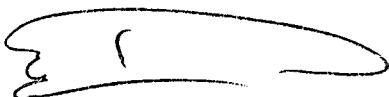




Avizat

Secretar general

Micu Costel



Prezenta se difuzează :
- un ex. dos. Consiliul local
- un ex. dos. Colegiile hotărâri
- un ex. Instituția Prefectului, Județul Brașov
- un ex. contabilitate
- un ex. afișaj

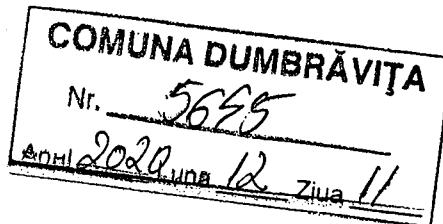
Prezenta hotărâre a fost adoptată în ședința din data de 28 ianuarie 2021, cu un număr de 15 voturi pentru, din numărul total de 15 consilieri prezenți (participanți) și 15 consilieri în funcție.

S.C. AL-CONSULT S.R.L.

Str.Aleea Constructorilor nr.4 ap.24 Brașov

Nr.Reg.Com.: J08/667/2000

CUI : 13263742



RAPORT DE EVALUARE

Nr. 20 / 2020

a proprietății imobiliare – fâneță extravilan (compusă din
două parcele de teren cu suprafață de 1.500 mp și 3.000 mp)
situată în loc. Dumbrăvița , jud. Brașov

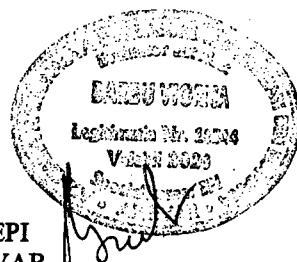


Proprietar: POPA DANIEL și POPA OVIDIU - ȘTEFAN

Solicitant: POPA DANIEL

Data Evaluării: 19.11.2020

Intocmit:
Ing. Barbu Viorica
Evaluatoare autorizat EPI
Membru titular ANEVAR



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 în prealabil al evaluatorului, al clientului și al destinatarului.

SINTEZA EVALUARII

Referitor la "Evaluarea proprietatii imobiliare teren faneata extravilan alcătuita din doua parcele în suprafața de 1500 mp și 3000 mp, situată în comuna Dumbravita, jud. Brasov, proprietari POPA DANIEL și POPA OVIDIU-STEFAN, va înainta concluziile cu privire la valoarea de piata a acestor doua terenuri.

Obiectul evaluarii

Obiectul evaluarii este proprietatea constând din teren extravilan cu destinația de faneata alcătuită din două parcele în suprafața de 3.000 mp și 1.500 mp, situat în comuna Dumbravita, jud. Brasov.

Scopul evaluarii

Estimarea valorii de piata a terenului cu destinația de faneata extravilan în suprafața totală de 4.500 mp (două parcele cu sup. de 1.500 mp respective 3.000 mp) teren situat în comuna Dumbravita, jud. Brasov, proprietar POPA DANIEL și POPA OVIDIU-STEFAN în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, în vederea informării solicitantului și proprietarilor terenurilor pentru o eventuală vânzare.

Clientul și destinatarul raportului

Solicitantul raportului de evaluare este **POPA DANIEL**, cu domiciliu în Brasov str.Jepilor nr.24, bl.A29B, ap.17. Având în vedere Statutul ANEVAR, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decât fata de solicitantul raportului si proprietarii terenului.

Data evaluarii

Prezentul raport a fost întocmit la data de 19 noiembrie 2020.

Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare tinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: Standarde de Evaluare ANEVAR editia 2020:

- SEV 100 - Cadrul general(IVS-Cadrul general)
- SEV 101 - Termenii fe referinta a evaluarii(IVS 101)
- SEV 102 - Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare(IVS 103)
- SEV 104 - Tipuri ale valorii(IVS 104)
- SEV 105 - Abordari si metode de evaluare(SEV 105)
- SEV 400 - Verificarea evaluarii

Ghiduri de evaluare

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor immobile

Glosar 2020

În continutul raportului de evaluare este prezentata metodologia de evaluare si relevanta metodelor în cazul evaluarii prezente.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate "teren - faneata extravilan în suprafața de 1.500 mp, și faneata extravilan în suprafața de 3000 mp situat în comuna Dumbravita, jud. Brasov, este valoarea rezultata prin comparatii de piata:

Suprafața teren (mp)	Valoare teren (Eur/mp)	Valoare totală (EURO)	Valoare totală (RON)
1.500	1,80	2.700	13.157
3.000	1,71	5.130	24.998

Cursul valutar la data de 19.11.2020, 1 euro= 4,8729 lei

Având în vedere ca am identificat oferte de vânzare proprietati similare în zona respectiv Codlea în zona spre Dumbravita, Vladeni, opinia evaluatorului este ca valoarea terenului este cea estimata utilizând **abordarea prin piata**.

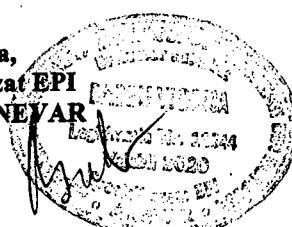
Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si aprecierile exprimate în prezentul raport si este valabila în conditiile economice si juridice mentionate în raport;
- Valoarea se referă la terenul – fâneata extravilan, format din două parcele cu suprafetele de 1.500 mp și 3.000 mp la data evaluării, fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra terenului;
- Valoarea nu include TVA;
- Dat fiind scopul evaluării s-a propus ca și pertinenta valoarea rezultată prin abordarea prin piata;
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decât cele noteate în prezentul raport care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în euro este valabila atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea, starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar nu se modifică semnificativ. Pe piețile imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului, variația lor nu este neapărat liniară;
- Valoarea este valabila numai pentru scopul precizat în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietății imobiliare;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Valoarea nu ține cont de valorile de mediu;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Raportul a fost întocmit în conformitate cu standardele de evaluare, recomandările și metodologia de lucru promovate de Asociația Națională a Evaluatoarelor Autorizate din România.

Întocmit,

Ing. Barbu Viorica,
Evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR



CUPRINS

SINTEZA EVALUARII.....2-3

1. DATE GENERALE

Identificarea si competenta evaluatorului.....	5
Identificarea clientului.....	5
Scopul evaluarii.....	5
Obiectul evaluarii.....	5
Tipul valorii.....	5-6
Data evaluarii.....	6
Amploarea investigatiei.....	6
Natura si sursa informatiilor utilizate.....	6
Ipoteze si ipoteze spatiale.....	6-7
Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare.....	7
Declararea conformitatii evaluarii cu SEV.....	7

2. PREZENTAREA DATELOR

Descrierea proprietatii imobiliare.....	7-8
Analiza pietei imobiliare.....	8-9
Analiza cererii.....	9
Analiza ofertei.....	10

3 .ANALIZA CMBU

Cea mai buna utilizare(CMBU)	10-15
------------------------------------	-------

4. ANALIZA DATELOR.CONCLUZII

Estimarea valorilor.....	16
Procedura de evaluare.....	16
Etape parcuse.....	16
Abordarea prin piata.....	16-23

5.ANALIZA REZULTATELOR.CONCLUZII ASUPRA VALORII

Valoarea finala si concluzii	23-24
------------------------------------	-------

ANEXE

1. DATE GENERALE

Datele generale prezentate în cele ce urmează contin aspectele care fac parte din termenii de referință ai evaluării.

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este executată de către Barbu Viorica, expert evaluator EPI, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 10544, administrator al societății AL-CONSULT S.R.L. Brașov.

Subsemnată Barbu Viorica certifică în cunoștința de cauză și cu buna credință că:

- Afirmațiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- Analizele, opinii și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opinii și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartizante.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes sau influență legată de partile implicate.
- Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori din evaluare sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- Implicarea mea în întocmirea raportului de evaluare **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment în funcție de opinia mea.
- Proprietatea a fost inspectată personal și s-au făcut fotografii în prezența domnului Primar al comunei Dumbravita.
- Analizele, opinii și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2020, recomandările și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR respectând codul deontologic al meseriei de evaluator.
- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat la cerere și verificat în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.
- La data elaborării acestui raport certifică că sunt membru titular al ANEVAR, evaluator autorizat EPI cu legitimația 10544, detin asigurare de raspundere civilă profesională la S.C. ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI S.A., și am competența necesară întocmirii acestui raport.

1.2 Identificarea clientului

Solicitantul raportului de evaluare este domnul POPA DANIEL.

Terenul ce se evaluază este proprietatea lui POPA DANIEL și POPA OVIDIU-STEFAN.

1.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare teren fără casă extravidan, în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2020, în vederea informării proprietarilor pentru vânzare.

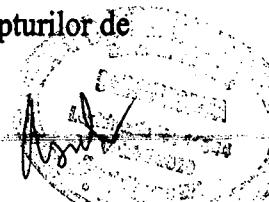
Raportul de evaluare nu poate fi folosit decât în scopul menționat.

1.4 Obiectul evaluării

Imobilul ce se evaluază este un teren-fără casă extravidan format din două parcele una în suprafață de 1.500 mp și una de 3.000 mp, teren situat în comuna Dumbravita, jud. Brașov.

1.5 Tipul valorii

Tipul de valoare estimată în prezentul raport o reprezintă valoarea de piață a drepturilor de proprietate, astăzi cum este ea definită de Standardele de Evaluare ANEVAR.



Valoarea de piata (definitie conf. SEV 104 – 2020):

"suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumpărător hotară si un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adekvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauza, prudent și fără constrângere."

Valoarea de piata este pretul estimat de tranzactionare a unui activ, fara a se include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare si fara a se face o corectie pentru orice taxe platile de oricare parte, ca efect direct al tranzactiei.

Metodologia de calcul a valorii de piata a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatii si de standardele internationale de evaluare.

1.6 Data evaluarii

Data evaluarii este 19.11.2020.

1.7 Moneda raportului

Opinia finala a evaluarii este prezentata în LEI si EUR.

1.8 Amploarea investigatiei

Inspectia proprietatii a fost efectuata de doua ori, în data de 16.06.2020 în prezenta primarului din com.Dumbravita de catre evaluator când s-au luat în considerare toate detaliile referitoare la teren si s-au facut fotografii si în data de 16.11.2020 în prezenta proprietarului.

1.9 Natura si sursa informatiilor utilizate

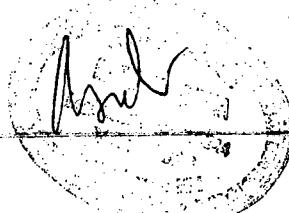
Sursele de informatii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informatii preluate la inspectia proprietatii;
- Informatii preluate din documentele puse la dispozitie de dnul POPA DANIEL;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzători si cumpărători de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate în analiza pietei imobiliare.

1.10 Ipoteze si ipoteze speciale

- Selectarea metodelor de evaluare, cât si modalitatile de aplicare, s-au facut având în vedere statutul actual al proprietatii supuse evaluarii, astfel încât valoarea estimata sa conduca la o valoare cât mai apropiata de cea de piata;
- La elaborarea lucrarii au fost luati în considerare toti factorii care au influentat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici un fel de informație. Dupa cunoștința evaluatorului, toate informatiile sunt corecte;
- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe extrasele de carte funciară nr.112537/17.08.2020 si 144535/02.10.2020.
- Informatiile furnizate de catre terti sunt considerate de încredere dar nu li se acorda garantii pentru acuratețe;
- Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, din surse pe care el le considera credibile si nu își asuma nici o responsabilitate în privinta datelor furnizate de client si terte persoane;
- Din informatiile detinute de catre evaluator si din informatiile publice nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau a proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase si nici nu a efectuat ivesigatii în acest sens.

Valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista contaminanti. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminanti sau ca au fost puse în functiune mijloace si instalatii care ar putea sa contamineze, aceasta ar duce la diminuarea valorii raportate;



- Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a metodelor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultante sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;

- Evaluatorul considera ca propunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii, existand posibilitatea sa fie si alte informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii;

- Exista posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potential cumparator sa aiba argumentat alte pareri si opinii in legatura cu evaluarea, sustinand oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare;

- Raportul de evaluare se bazeaza pe realitatea economica si conditiile socio-politice de la data evaluarii.

Orice schimbare in aceste conditii poate anula valoarea estimata. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment care afecteaza valoarea proprietatii dupa data inspectiei sau data raportului;

- Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu solicitantul si proprietarii terenului sau cu partile interesate in tranzactie;

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune in afara cazului in care s-au inchiriat in scris astfel de intelegeri in prealabil cu solicitantul raportului de evaluare;

- Orice valori estimate in raport se aplica imobilului evaluat, luat ca intreg si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;

- Valoarea recomandata a fost determinata strict din perspectiva situatiei pietei la data de referinta a evaluarii.

1.11 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si al proprietarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nicio circumstanta.

1.12 Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Raportul de evaluare este elaborat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2020, standarde obligatorii pentru toti membrii ANEVAR.

2.PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea proprietatii imobiliare

Localizare:

Terenul care se evalueaza se afla in comuna Dumbravita jud.Brasov, la iesirea din localitate spre Satul Nou.Terenul este format din doua parcele de faneata extravilan, cu iesire la DCL 2098. Vecinatatile sunt reprezentate de proprietati de tip terenuri agricole.

Situatia juridica:

In prezentul raport de evaluare este prezentat procesul de evaluare al dreptului de proprietate al lui Popa Daniel si Popa Ovidiu-Stefan asupra proprietatilor imobiliare faneata extravilan cu suprafata de 1.500 mp si faneata extravilan cu suprafata de 3.000 mp.

Terenurile sunt inscrise in CF dupa cum urmeaza:

- CF 103434 Dumbravita la A1-teren extravilan cu categoria de folosinta faneata in suprafata de 3.000 mp, proprietari la B3.1 POPA DANIEL, fiu, intabulare drept de proprietate dobandit prin

succesiune cota actuala ½ si la B5.1 POPA OVIDIU-STEFAN, fiu, intabulare drept de proprietate dobândit prin succesiune cota actuala ½ act 112537/17.08.2020 cf.

- CF 103462 Dumbravita la A1-teren extravilan cu categoria de folosinta faneata în suprafata de 1.500mp, proprietari la B4.1 POPA DANIEL, fiu, intabulare drept de proprietate dobândit prin succesiune cota actuala ½ si la B7.1 POPA OVIDIU-STEFAN, fiu, intabulare drept de proprietate dobândit prin succesiune cota actuala ½ act 144535/02.10.2020 cf.

Lista documentelor în copie care au stat la baza raportului este prezentata mai jos:

- Certificat de Mostenitor nr.41/05.08.2020.
- Extras de carte funciara nr.112537/2020
- Extras de carte funciara nr.144535/2020
- Planurile de amplasament al celor doua parcele.

Descrierea proprietatii imobiliare:

Terenul care se evalueaza se afla în comuna Dumbravita, jud.Brasov avand în componenta doua parcele de fâneata extravilan.

Parcela cu nr.cad.103462 - fâneata extravilan cu suprafata de 1500 mp are forma regulara, este un teren plan care pe o latura este marginit de o fâneata, o latura de un canal si doua laturi de DCL 2098 si un drum de exploatare DE 1928/4.

Parcela cu nr.cad.103434 - fâneata extravilan cu suprafata de 3000 mp are forma neregulara, este un teren în panta usoara care pe o latura este marginit de o fâneata, o latura de un canal, o latura de un teren neproductiv si o latura are deschidere la DCL 2098.

Terenul dispune ca si utilitati de curent electric si nu este împrejmuit.

Vecinatatile sunt reprezentate de proprietati de tip terenuri agricole si o ferma.

2.2.Analiza pietei imobiliare

Piata imobiliara se defineste ca fiind interacțiunea între persoanele fizice si juridice, care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri.Pietele imobiliare nu sunt eficiente, comportamentul lor fiind dificil de previzionat.În analiza pietelor specifice proprietatilor de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economică a fiecarei localități în cauza, populația sa, proiecte de dezvoltare zonala, cererea specifică si oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat. Analiza de piata are ca obiectiv verificarea existentei unor dovezi ale existenței unei piete relativ active pentru utilitatea în cauza. Aceasta analiza se realizeaza în scopul estimarii cererii pentru un anumit tip de proprietate imobiliara si pentru determinarea conformitatii pietei pentru proprietatea respectiva. Pentru evaluarea unor proprietati imobiliare existente se studiaza vânzările sau istoria veniturilor proprietatii. Când se doreste estimarea fezabilitatii unui proiect în analiza de piata *pentru un anumit tip de proprietate*, analistul are obligativitatea de a determina daca proprietatea imobiliara poate sa atinga un nivel de performanta competitiv, acest lucru solicita o analiza amanuntita, iar în general, aceasta cerere trebuie sa fie previzionata. Piata imobiliara în care concureaza proprietatea subiect, poate fi definita ca fiind piata proprietatilor imobiliare din Comuna Dumbravita, Jud. Brasov. Proprietatile imobiliare analizate sunt terenuri extravilane fânete.

Piata imobiliara specifică proprietatii evaluate

În cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pieteи sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietatii. Aceasta este o proprietate imobiliara de tip teren fâneata extravilan.

Anul 2020 este o perioada în care piata imobiliara a început sa fie activa datorita tendintelor de crestere a economiei si acordarii creditelor pentru investitii. Pe piata imobiliara sunt putine proprietati puse în vânzare în zona rurala iar tranzactii sunt destul de rare.

Având în vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica poate fi considerata piata terenurilor agricole.

În analiza acestei piete am investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii, populatia sa, tendinte ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Piata imobiliara specifica este piata terenurilor si constructiilor, din Comuna Dumbravita.

Evaluatoarea a urmat câteva proceduri în cadrul analizei de piata, acestea reflecta o abordare clasica, pornind de la analiza generala a economiei si identificarea pietelor

Pentru evaluarea proprietatilor analizate, pe o anumita perioada de timp, am parcurs urmatorii pasi.

Am analizat baza economica a judetului Brasov prin examinarea domeniilor de activitate si a firmelor care generaza locuri de munca si venituri prin analiza factorilor legati de ocuparea fortelei de munca (rata de crestere a populatiei si nivelul veniturilor). Totodata am exminat activitatea economica reflectata din vânzarile de bunuri si am investigat piata imobiliara locala urmarind: nivelul vânzarilor, al activitatii din domeniul constructiilor, al ratelor dobânzii, dar si nivelul creditelor ipotecare si gradul lor de absortie.

Având în vedere ca municipiul Brasov, este centru economic bine dezvoltat in diverse ramuri ale economiei (industrie usoara alimentara, energetica si constructii de masini, metalurgia neferoasa industria chimica, exploatarea si prelucrarea lemnului, industria materialelor de constructii , comert, agricultura), cu tendinta de patrundere pe piata a investitorilor straini veniturile si salariile populatiei au o tendinta crescatoare ceea ce face sa creasca si cererea de proprietati imobiliare. Tipologia locurilor de munca si rata somajului – având în vedere economia dezvoltata a municipiului, locurile de munca sunt destul de numeroase acoperind o gama variata de profesii si meserii pentru majoritatea populatiei cu drept de lucru in functie de calificarea profesionala a fiecarei persoane.

In prima jumatate a anului 2020 nu au fost efectuate tranzactii, pentru a sustine ca piata imobiliara din Comuna Dumbravita este activa.

Am realizat o analiza preliminara pentru proprietatile imobiliare subiect si pentru cele similare si comparabile in functie de caracterisicile: juridice, fizice, economice si de amplasament.

Proprietatile imobiliare analizate sunt terenuri extravilane- fânete, situate în comuna Dumbravita.

Piata imobiliara in care concureaza proprietatea subiect, poate fi definita ca fiind piata proprietatilor imobiliare (terenuri si constructii) din Comuna Dumbravita

Aceste doua aspecte pot fi considerate complementare. Identificarea si analiza produsului imobiliar furnizeaza o parte dintre informatiile necesare in identificarea ariei de piata in care concureaza proprietatea subiect.

2.3. Analiza cererii

Pe pielele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau închiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, într-un anumit interval de timp. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ. În cazul proprietatii analizate luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea de terenuri arabile la nivelul localitatii. Având în vedere amplasarea proprietatii si tinând cont de conditiile sale intrinseci, dimensiuni, se poate aprecia ca aceasta este atractiva pentru investitori.

2.4. Analiza ofertei

Pe pietele imobiliare, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate. În localitatea Dumbravita pe piata imobiliara am gasit doar o oferta de teren pusa în vanzare din 2014 o parcela de teren de 1100 mp lângă lac la pretul de 9 euro/mp care poate fi folosita în scop turistic fiind langa lac cu iesire la drum de 6,35m sau terenuri intravilane, curti – constructii puse în vanzare în octombrie 2020. Aceste terenuri nu le-am luat în considerare fiind total diferite ca oportunitati de exploatare fata de terenul ce se evaluaiza. Pe piata imobiliara exista terenuri arabile extravilane puse în vânzare doar în localitatile învecinate respectiv Codlea si Vladeni.

2.5 Echilibrul pietei

Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere.

Analistii si participantii la piata descriu activitatea pietelor imobiliare în diferite moduri. O piata activa este o piata caracterizata prin cerere în crestere, o ramînere în urma a ofertei si preturi în crestere; o piata activa este uneori numita piata a vânzatorilor pentru ca vânzatorii pot obtine preturi mai mari pe proprietatile disponibile. O piata în cadere este o piata în care scaderea cererii este însotita de o supraoferta relativa si o scadere a preturilor, aceasta piata se numeste si piata cumparatorilor pentru ca au avantaj cumparatorii. Activitatea pietei este ciclica la fel ca si ciclul afacerilor, ciclul imobiliar este caracterizat prin perioade succesive de expansiune, vârfuri, restrângerii si epuizare. Totusi ciclul imobiliar nu este sincronizat cu ciclul afacerilor, iar activitatea imobiliara raspunde la doua seturi de stimuli, unul ce actioneaza pe termen lung iar altul pe scurt. Ciclul pe termen lung depinde de schimbarile în caracteristicile populatiei si în veniturile sale, daca economia locala poate asigura o utilizare stabila a fortelei de munca si sa genereze noi locuri de munca.

Ciclul pe termen scurt depinde în principal de disponibilitatea si costul creditului, de fluctuatiiile în rata dobânzii. Indicatorii pe termen scurt, respectiv gradul de ocupare si rata absorbtiei reflecta numai viitorul apropiat. Rata dobânzii este foarte schimbatoare iar gradul de ocupare si rata absorbtiei pot fi greu previzionate pe mai mult de 2-3 ani.

Indicatorii pe termen lung includ baza economica si infrastructura planificata.

Timpul de vânzare/inchiriere

Se aproximeaza un timp de vânzare de aproximativ 1-2 ani, poate si mai mult daca nu exista un cumparator interesat pentru proprietatea supusa evaluarii.

3.ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza CMBU identifica cea mai profitabila utilizare competitiva pe care o poate avea proprietatea imobiliara subiect atunci când scopul evaluarii este estimarea valorii de piata.

În Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR 2020 - Glosar, cea mai buna utilizare este definita ca fiind *"utilizarea probabila în mod rezonabil si justificata adevarat, 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"*.

CMBU a unui lot de teren este determinata printr-o analiza specifica realizata de catre evaluator, aceasta analiza necesita obiectivitate, deci nu poate fi realizata de catre proprietar sau de catre oricare alta parte interesata în proprietatea imobiliara.

În mod traditional, analiza CMBU a fost asociata cu analiza reziduala a terenului, care este cuprinsă în teoria economică clasica. Există patru factori de producție: pamântul, munca, capitalul și coordonarea antreprenorială (profit), dar ultimii trei factori sunt remunerati și doar după obținerea unui beneficiu din detinerea și/ sau utilizarea terenului.

Caracteristicile esentiale ale unui amplasament nu pot fi schimbate de-a lungul timpului ca în cazul clădirilor care pot fi renovate, conversate, modificate sau chiar demolate.

Conform definitiei termenul de analiza a CMBU este privit din *două perspective*, în plus fata de cele patru teste ale acesteia:

1. Utilizarea unei proprietăți în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricărei amenajări;
2. Utilizarea care ar trebui dată unei proprietăți construite (prin transformarea amenajărilor existente, cum ar fi: lucrări de renovare, conversie sau modificare).

Concepțele de CMBU a terenului considerat liber, respectiv cel de CMBU a proprietății construite considerată ca fiind îmbunatatita sunt legate, dar în același timp, sunt distințe.

3.1. Testarea CMBU

În analiza CMBU, evaluatorul consideră mai întâi utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect. Pentru a ajunge la o opinie în acest sens evaluatorul va aplica patru teste în ordine succesivă:

1. Permisibilitatea legală;
2. Posibilitatea fizică;
3. Fezibilitatea financiară;
4. Productivitatea maximă (utilizarea proprietății subiect care are cea mai mare valoare).

Testul permisibilității legale:

- reduce substantial numărul de variante de utilizare a proprietății subiect;
- evaluatorul este cel care determină care utilizări sunt permisibile de legislația în vigoare la data evaluării.

- în toate cazurile: analiza reglementarilor urbanistice, restricțiile de construire și cele privind patrimoniul și siturile istorice, normativele din domeniul constructiilor, impactul asupra mediului;

- în lipsa unor restricții cu caracter privat trebuie analizate utilizările admise de certificatul de urbanism care pot determina alternative de dezvoltare/ reddezvoltare;

- în cadrul raportului de evaluare trebuie clar explicate, de către evaluator, eventualele modificări ale planului de urbanism, deoarece acestea pot influenta fezabilitatea utilizării.

Testul posibilității fizice

- utilizarea proprietății imobiliare poate fi afectată de: dimensiunea, forma, suprafața, capacitatea portantă a terenului, accesibilitatea unui lot de teren, precum și de riscul producerii unor dezastre naturale (cutremure, inundații, alunecări de teren, etc);

- evaluatorul va lua în considerare disponibilitatea și capacitatea utilitășilor publice (apa, canalizare, energie electrică, gaze, etc);

- în cazul în care unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare doar prin asamblarea de loturi, atunci evaluatorul va analiza și fezabilitatea comasării terenului cu alte loturi;

- anumite utilizări ale proprietății imobiliare pot fi împiedicate / poate face proprietatea imobiliară foarte scumpă datorită capacitatii portante a terenului.

Testul fezibilitatii financiare

- dupa indeplinirea celor doua criterii, mai sus prezentate, utilizarile sunt analizate mai departe pentru a determina capacitatea de a genera un venit: în cazul terenului liber – acoperirea tuturor costurilor de construire/ edificare, iar în cazul proprietatii imobiliare - acoperirea tuturor costurilor de conversie, renovare sau modificare, aceste venituri putând fi generate inclusiv prin vânzare.

Fezabilitatea financiara poate fi determinata pe baza analizei de piata în doua moduri:

Poate fi indicata activitatea pietei:

- fezabilitatea financiara recenta a utilizarii proprietatii subiect este indicata de vânzarile recente de proprietati comparabile catre utilizatori finali;

- odata cu schimbarea conditiilor pietei utilizarea poate fi sau nu fezabila financiar: cum ar vânzarile recente. În acest caz vânzarile catre investitori speculativi indica ca utilizarea nu este fezabila.

Poate fi cuantificata prin analiza financiara:

- pe piata proprietatilor imobiliare exista trei metode cantitative de masurare a fezabilitatii financiare a acestora:

1. – analiza reziduala a terenului(liber sau construit)- reprezinta diferența dintre valoarea proiectului si de costul de a construi, inclusiv profitul antreprenorial;

2. – analiza chiriei fezabile, în cazul proprietasilor generatoare de venit, în estimarea chiriei fezabile evaluatorul creeaza modelul de cash- flow utilizat în abordarea prin venit, dar în sens invers; în cazul în care, din proces, reiese ca chiria de piata nu este cel putin egala cu chiria fezabila, atunci utilizarea nu este fezabila financiar, la momentul respectiv;

3. – indicele de profitabilitate- cunoscut ca raport cost- beneficiu este definit ca fiind valoarea actualizata a câștigurilor anticipate (beneficii) împartita la valoarea actualizata a cheltuielilor de capital (costuri).

4. Testul productivitatii maxime

- CMBU - este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare actualizata a terenului, dintre utilizarile considerate anterior si demonstreaza ca fiind fezabile; CMBU a terenului liber sau construit este de obicei o utilizare pe termen lung si se presupune ca va ramâne aceeasi pe durata de viata economica a constructiilor.

3.2. Aplicarea analizei CMBU

Estimarea CMBU asigura contextul evaluarii în care evaluatorii selecteaza informatiile de piata comparabile, deci putem spune ca este o etapa critica a procesului de evaluare.

Inspectia realizata de catre evaluator trebuie sa fie amanuntita astfel încât sa permita:

- descrierea proprietatii în cadrul raportului de evaluare;
- formarea unei concluzii privind CMBU - daca este necesara si adevarata;
- efectuarea de comparatii rezonabile în evaluarea proprietatii.

Daca evaluarea are ca scop obtinerea valorii de piata este necesara sustinerea si justificarea concluziei privind CMBU, de catre evaluator prin rationament, pe baza caracteristicilor juridice, fizice si economice ale proprietatii subiect. Terenul evaluat ca fiind liber si disponibil pentru amenajare si construire la CMBU necesita ambele opinii cu privire la: teren analizat ca fiind liber si proprietate construita (teren si constructii), analizata, daca este cazul, ca fiind îmbunatatita la nivelul standardelor existente in aria sa de piata, prin renovare, conversie sau modificare.

Infirmațiile utilizate în analiza CMBU trebuie să fie compatibile cu caracteristicile proprietății subiect, iar proprietățile comparabile analizate trebuie să fie similare cu proprietatea subiect. Pentru analiza datelor evaluatorul verifică, în permanență, respectarea principiului utilizării consecvente.

3.3. Cea mai buna utilizare a terenului considerat a fi liber

În cadrul acestei analize se presupune că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea construcțiilor existente, iar evaluatorul poate identifica alte utilizări ale terenului liber, utilizări care creează valoare și poate începe selectia de proprietă și imobiliare comparabile și să estimeze valoarea terenului analizat.

Analizând cele mai bune utilizări a terenului considerat a fi liber, evaluatorul va trebui să gasescă răspunsul la câteva întrebări:

1. Terenul trebuie lăsat liber sau trebuie realizate construcții pe acesta?
2. Ce tipuri de construcții pot fi edificate pe teren?

CMBU a terenului considerat liber trebuie să tina cont de utilizarea curentă și de toate utilizările potențiale.

Valoarea terenului este data de utilizarea potențială și nu de cea curentă. Orice clădire poate fi demolată (exceptând monumentele istorice), în special dacă aceasta nu mai adaugă valoare terenului, tocmai de aceea există două obiective importante de identificare a celei mai bune utilizări a terenului considerat liber: alegerea tranzacțiilor comparabile recente pentru analiza comparative și estimarea valorii separate a terenului.

Atunci când evaluatorul ajunge la concluzia că cea mai bună utilizare o reprezintă construcția unei clădiri pe o parcelă de teren liber, trebuie să determine și să descrie tipul și caracteristicile ideale ale acesteia, iar dezvoltarea ideală trebuie să îndeplinească câteva criterii:

- să profite la maxim de cererea de piață potențială a terenului;
- să se afle în conformitate cu standardele curente ale pieței și cu caracterul ariei de piață;
- să conțină componentele cele mai potrivite din punctul de vedere al prețului.

Analizând modul de detinere al terenurilor (patrimoniul public al Comunei Maierus), considerăm că acestea se află în cea mai bună utilizare, deoarece aceasta îndeplinește cele patru teste atfel:

1. Permisibilitatea legală - conform atribuțiilor alocate de Consiliul Local
2. Posibilitatea fizică
3. Fezibilitatea financiară
4. Productivitatea maximă

3.4. Cea mai buna utilizare a proprietății considerata a fi construită

Această utilizare este legată de utilizarea ce ar trebui să fie unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin.

Analizând cele mai bune utilizări a proprietății construite, evaluatorul va trebui să gasescă răspunsul la întrebarea:

- Construcțiile existente pe proprietate trebuie pastrate în starea lor curentă sau trebuie transformate (prin conversie/ renovare/ modificare) astfel încât să devină mai valorioase?

Evaluatorul trebuie să considere orice modernizare ce este în concordanță cu preferințele pieței.

Analiza CMBU va avea, în acest caz, două mari obiective:

- identificarea acelei utilizari a proprietatii care va asigura cea mai mare rentabilitate a capitalului investit;
- identificarea proprietatilor imobiliare comparabile.

3.5. Situatii speciale în analiza CMBU

Pentru toate studiile referitoare la utilizarile proprietatilor imobiliare sunt fundamentale ipotezele analizei celei mai bune utilizari. Totusi în identificarea celor mai bune utilizari sunt necesare considerente speciale în abordarea unor situatii cum ar fi:

1) Terenul în exces si terenul în surplus

Evaluatorul poate identifica si determina suprafata de teren necesara sustinerii utilizarii existente sau a constructiilor si a amenajarilor optime/ ideale, prin analiza detaliata a modului de dispunere a constructiilor, spatiilor de parcare, zonei de depozitare, spatiului verde, pe amplasamentul subiect.

Orice teren excedentar utilizarii poate sa fie teren în exces sau teren în surplus; acestea sunt doua notiuni total diferite, nu trebuesc confundate, deoarece au impact diferit asupra valorii proprietatii:

- terenul în exces - reprezinta terenul care nu este necesar sustinerii utilitatii constructiilor existente, el poate avea o cea mai buna utilizare a sa sau poate permite o viitoare extindere a constructiilor existente sau anticipate, iar daca este vandabil sau are valoare pentru o viitoare utilizare, poate fi estimat ca valoare separat si apoi adaugata la valoarea proprietatii imobiliare.
- terenul în surplus- reprezinta terenul care nu este necesar sustinerii utilitatii constructiilor existente, dar nici nu poate fi separat de proprietate si vândut ca activ imobiliar, el nu are o cea mai buna utilizare si nu contribuie la valoarea proprietatii.

2) Utilizari neconforme legal

Reprezinta utilitatea care a fost stabilita si mentinuta legal, dar la momentul analizei nu mai este conforma cu noile reglementari urbanistice ale zonei în care este amplasata. Aceste reglementari interzic extinderea sau alte modificari importante care sa permita continuarea utilizarii neconforme, de obicei se permite strict existenta în continuare a vechilor utilizari, iar atunci când ea începeaza nu mai poate fi reluată.

Pentru a estima valoarea unei asemenea proprietati imobiliare, prin comparatie cu proprietati competitive similare, trebuie sa se efectueze acele ajustari care reflecta utilizarea mai intensa, dar neconforma legal.

3) Utilizari interimare

Reprezinta acea utilizare care poate sa se schimbe în viitorul previzibil, fiind considerata cea mai buna utilizare. Dezvoltarea imediata a proprietatii sau conversia ei pentru o cea mai buna utilizare viitoare este, de obicei, nefezabila financiar în prezent.

Atunci când evaluatorul face comparatia cu alte proprietati, trebuie sa ia în considerare diferențele între utilizarile interimare, chiar daca cele mai bune utilizari în viitor reies identice. În cazul în care costurile de demolare pentru doua utilizari curente reies diferite trebuie aplicata o ajustare. Cu toate acestea, valoarea curenta a terenului este data de cea mai buna utilizare a acestuia în viitor, deci evaluatorul va lua în considerare CMBU potentiala în viitor.

4) Utilizari care în prezent nu sunt cele mai bune utilizari

În general cea mai buna utilizare este în aceiasi categorie cu utilizarea existenta (locuinta, bloc de apartamente, cladire administrativa), însa multe constructii existente nu reprezinta CMBU a proprietatii imobiliare, prin urmare, în aceste cazuri nu apare o depreciere din cauza conditiilor externe.

Conform conceptului de concordanta, o constructie trebuie evaluata pornind de la premisa ca este în concordanta cu utilizarea optima a amplasamentului pe care este edificata.

Totusi exista anumite amplasamente pentru care categoria generala de utilizari optime poate sa se fi schimbat, de la rezidential- apartamente la utilizare industriala sau de la locuinte unifamiliale la utilizare comerciala. Constructiile pe aceste amplasamente sufera o depreciere externa, valoreaza mai putin decât constructiile similare, dar pe amplasamente adekvate. Ar fi incorecta evaluarea unei astfel de constructii ca si cum ar fi localizata pe un amplasament adekvat si ar rezulta o valoare totala a proprietatii imobiliare complet eronata.

5) Utilizari mixte

De multe ori CMBU a unui lot mare de teren implica mai multe utilizari: pe un teren mare s-ar putea construi în fata un complex comercial, iar în spate case sau blocuri; tot asa o cladire poate avea multiple utilizari: la parter magazine si vânzare cu amanuntul, iar la etaje poate găzdui birouri. Astfel ca evaluatorul va trebui sa estimeze valorile cu care contribuie fiecare utilizare indicata.

6) Proprietati cu destinatie speciala

Evaluatoarei poate întâmpina dificultati în specificarea celei mai bune utilizari, deoarece aici sunt incluse proprietatile imobiliare cu destinatie speciala, sunt adekvate unui numar foarte limitat de utilizari, de multe ori fiind singulare. CMBU este de fapt utilizarea actuala daca este dovedita ca fiind viabila. În cazul în care utilizarea curenta este deprecata fizic si functional, iar alte utilizari alternative nu sunt fezabile financiar, atunci se utilizeaza demolarea si casarea constructiei, considerata cea mai buna. Astfel spus aceste proprietati imobiliare se analizeaza, uneori, pe baza a doua utilizari: continuarea utilizarii speciale existente si conversia la o utilizare alternativa.

7) Concluziile analizei CMBU

Pentru a identifica cea mai buna utilizare a terenului considerat liber am cules de pe piata informatii referitoare la terenuri fără extrativ. Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, tinând cont în același timp de specificul zonei si caracteristicile terenului (forma si dimensiuni).

În stabilirea celei mai bune utilizari am analizat utilizarile posibile ale proprietatii si având în vedere specificul localitatii si a zonei am constatat ca cea mai buna utilizare a terenului este cea de fără casa sau daca se schimba destinatia poate fi teren pentru constructii industriale sau speciale.

4. ESTIMAREA VALORILOR

4.1 Procedura de evaluare

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietati imobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse in cele trei abordari:

- abordarea prin piata;
- abordarea prin venit;
- abordarea prin cost.

Valoarea de piata a terenului trebuie estimata avand in vedere cea mai buna utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt:

- comparatia directa
- extractia
- alocarea
- metoda reziduala
- capitalizarea rentei funciare
- analiza dezvoltarii si parcelarii.

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adevarata atunci cand exista informatii disponibile despre tanzactii sau oferte comparabile. In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind tranzactiile sau ofertele si alte date privind terenurile similare, in scopul evaluarii terenului subiect.

In procesul de comparare sunt luate asemanarile si deosebirile dintre loturi acestea fiind analizate functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditii de finantare, conditii de vanzare, cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare, conditii de piata, localizarea, caracteristici fizice, utilitatile disponibile si zonarea.

Baza evaluarii realizata in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita mai sus.

Pentru determinarea acestei valori am folosit **abordarea prin comparatii de piata**.

Prin aplicarea acestei metode si a tehniciilor aferente, s-a obtinut o valoare, care a fost interpretata de catre evaluator si prin reconciliere s-a format opinia evaluatorului privind valoarea de piata posibil obtinabila in zona respectiva si la data evaluarii.

4.2 Etape parcurse

Etapele care au stat la baza procesului de evaluare au fost:

- documentarea, pe baza actelor puse la dispozitie de catre client;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipurilor de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

4.3 Evaluarea terenului

Baza evaluarii realizata in prezentul raport este **valoarea de piata** asa cum a fost ea definita mai sus. Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata metoda comparatiilor de piata. Prin aplicarea acestei metode s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Avand in vedere ca pe piata imobiliara sunt puse in vanzare terenuri asemanatoare cu terenul ce se evaluiaza si in aceeasi zona, evaluarea terenului subiect se va face prin comparatii de piata.

Abordarea prin piata

Abordarea prin piata - cunoscuta sub denumirea de Comparatia directa sau Comparatia Vânzarilor, în domeniul evaluarii proprietatii imobiliare.

Abordarea prin piata este un proces prin care se obtine indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acestea cu alte proprietati imobiliare similare care au fost vândute recent sau sunt oferite pentru vânzare.

Premisa principala a tehniciilor utilizate în abordarea prin piata este aceea ca "valoarea de piata a proprietatii imobiliare subiect este direct legata de preturile competitive ale proprietatilor imobiliare comparabile".

Analiza comparativa a acestei abordari se concentreaza pe elemente de comparatie cum sunt similitudinile si diferențele constatate între proprietatea subiect si proprietatile comparabile, elemente ce au un impact asupra valorii proprietatii imobiliare subiect. Elementele de comparatie sunt testate fata de datele pielei , pentru a determina care dintre ele sunt sensibile la schimbare si cum afecteaza acestea valoarea.

Abordarea prin piata are ca baza conceptele de anticipare si schimbare, dar si câteva principii de care trebuie sa tinem cont: principiile cererii si ofertei, al substitutiei, echilibrului si conditiilor externe. Un evaluator capabil va reflecta realitatea si conditiile pielei locale, analizând cu rigurozitate toate conditiile relevante pentru evaluare.

Atunci când exista suficiente tranzactii recente, cu informatii sigure care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de pe piata, abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, dar daca nu exista suficiente informatii se pot utiliza informatii privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic. Ofertele nu se doar preiau de pe site-urile firmelor de tranzactii imobiliare, ele trebuie sa fie cunoscute si analizate de catre evaluator.

Etapele procedurii de baza în aplicarea abordarii prin piata sunt urmatoarele:

- *cercetarea pielei* - are ca scop obtinerea informatiilor relevante despre tranzactii de proprietati imobiliare comparabile cu proprietatea evaluata (tipul proprietatii, data vânzarii, dimensiunile, localizarea si zonărea), în absenta unor tranzactii suficiente se analizează si oferta de proprietati comparabile disponibile pentru vânzare la data evaluarii;
- *verificarea informatiilor* - confirmarea veridicitatii si corectitudinii datelor si a tranzactiilor;
- *alegerea unor criterii de comparatie relevante* - si elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- *compararea proprietatilor cu proprietatea evaluata* - utilizarea elementelor de comparatie si ajustarea potrivita a pretului de vânzare a fiecarei proprietati comparate-incapacitatea de comparare a proprietatii duce la eliminarea ei din lista respectiva;
- *analiza rezultatelor evaluarii si formularea concluziei asupra valorii* - corelat cu scopul raportului de evaluare rezultatul poate fi prezentat sau nu sub forma unui interval de valori, cel din urma poate constitui o concluzie mai buna decât o singura valoare.

Analiza datelor de piata

Pentru a aplica abordarea prin piata, evaluatorul va realiza analiza datelor de piata, într-o ordine specifica:

- culegerea datelor despre tranzactii: contracte, oferte, refuzuri, optiuni de cumparare si liste de proprietati imobiliare, considerate competitive si comparabile cu proprietatea subiect;
- cercetarea cu atentie a: preturilor, drepturilor de proprietate transmise, conditiile de finantare, motivatia cumparatorilor si a vânzatorilor si data efectuarii tranzactiilor;
- analiza în detaliu a fiecarui amplasament: starea fizica si functionala si caracteristicile economice ale proprietatilor.

În functie de natura si tipul proprietatii imobiliare subiect analizate se stabilesc limitele geografice ale ariei de piata, acestea vor cuprinde suficiente proprietati comparabile tranzactionate într-o perioada de timp cât mai apropiata.

Selectarea criteriilor de comparatie

Selectarea si analiza unuia sau mai multor criterii de comparatie depinde de scopul evaluarii si de natura proprietatii imobiliare. Analizele statistice efectuate pe baza criteriilor de comparatie sunt utile daca exista suficiente date, deoarece se obtin date cu un grad mai ridicat de obiectivitate chiar daca pot duce la rezultate diferite. În acest caz evaluatorul va analiza si explica diferențele rezultate si va alege cea/ cele mai adecvate criterii de comparatie conforme cu situatia data.

Analiza si ajustarea preturilor de vânzare ale proprietatilor comparabile

Ajustarile aplicate în cadrul abordarii prin piata trebuie sa fie întotdeauna ancorate în piata.

Ajustarile efectuate de catre evaluator reflecta de fapt, rationamentul cumparatorului aplicat de acesta înainte de a-si prezenta oferta de cumparare sau de a cumpara. Dupa colectarea si analiza datelor de piata, acestea pot fi ordonate/ aranjate într-o grila a datelor de piata.

Tehnicile utilizate în cadrul abordarii prin piata

Pentru a determina influenta relativa a factorilor care influenteaza într-o anumita masura valoarea proprietatii subiect se folosesc tehnici cantitative si tehnici calitative. Relasiile calitative- prin folosirea tehnicilor calitative, sunt utilizate în argumentare de catre evaluator atunci când nu exista suficiente date pentru argumentarea unor ajustari cantitative- prin folosirea unor tehnici cantitative.

Tehnici cantitative: analiza pe perechi de date, analiza perechilor secundare, analiza statistica, analiza costurilor.

Tehnici calitative: analiza comparatiilor relative, analiza tendintelor, analiza clasamentului, interviuri.

Elementele de comparatie - sunt caracteristici specifice ale tranzactionarii si ale proprietatii, care determina diferențele dintre preturile proprietatilor imobiliare comparabile.

Elementele de comparatie recomandate a fi utilizate includ, fara a se limita la acestea: -drepturile de proprietate transmise, - conditiile de finantare, - conditiile de vânzare, - cheltuielile necesare imediat dupa cumparare, - conditiile de piata, - localizarea, - caracteristicile fizice, - caracteristicile economice, - utilizarea, - componente non- imobiliare ale proprietatii. Aceste elemente acopera toti factorii semnificativi ce trebuie luati în considerare, dar totodata pot fi relevante si elemente comparabile suplimentare cum ar fi restrictiile legislative. Pentru aceste elemente de comparatie nu exista o limita , deoarece poate fi adaugat oricând un alt rând în grila datelor de piata, aferent unui element de comparatie aditional, daca piata recunoaste ca acel element influenteaza pretul de vânzare.

Succesiunea aplicarii ajustarilor - ordinea în care se aplica ajustarile asupra preturilor tranzactiilor imobiliare comparabile este determinata de datele de piata si de analiza facuta de catre evaluator.

Totusi succesiunea acestora vizeaza doua categorii de ajustari specifice: ajustari specifice tranzactionarii care cuprind: dreptul de proprietate transmis, conditii de finantare, conditii de vanzare, cheltuielile necesare imediat dupa vanzare, conditii de piata si ajustari specifice proprietatii care cuprind: ajustarea pentru localizare, ajustarea pentru caracteristici fizice, ajustarea pentru caracteristici economice, ajustare pentru utilizare, ajustare pentru componentele nonimobiliare ale proprietatii. Prima categorie de ajustari se aplica in general in ordinea prezentata mai sus, iar a doua categorie se aplica doar dupa efectuarea ajustari specifice tranzactionarii, dar fara o ordine impusa.

Selectarea concluziei asupra valorii

In selectarea concluziei asupra valorii evaluatorul trebuie sa ia in considerare doua aspecte importante:

- existenta, cu certitudine, a concordanței între valoarea estimată și scopul evaluării și corelarea valoarei estimate cu valoile obținute prin alte abordări în evaluare;
- diferențele existente referitoare la drepturile de proprietate transferate în cadrul tranzacțiilor proprietăților comparabile.

Selectarea concluziei asupra valorii reprezinta ultima etapa a abordarii prin piata. Astfel ca apar doua sau mai multe valori rezultate, in functie de numarul proprietatilor imobiliare comparabile incluse in analiza, iar evaluatorul trebuie sa exprime o concluzie privind pretul cel mai probabil al proprietatii subiect, luand in considerare punctele forte si punctele slabe ale fiecarui rezultat obtinut. Concluzia asupra valorii poate fi exprimata sub forma unei singure valori sau a unui interval de valori.

Pentru evaluarea terenului am ales comparabile terenuri la care s-au aplicat ajustari pentru diferențele cu terenul evaluat.

Proprietatile comparabile utilizate in analiza sunt prezentate mai jos:

r. Crt.	Criterii si elemente de comparatie	Propr.de evaluat	Proprietati comparabile		
			A	B	C
	Pretul (EURO)		10.000 (1,67Eur/mp)	47.000 (2Eur/mp)	20.000 (2Eur/mp)
	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
2	Conditiile de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar
3	Conditiile de vanzare	independent	independent	independent	independent
4	Conditiile de piata(data)	noiembrie 2020	noiembrie 2020	noiembrie 2020	noiembrie 2020
5	Cheltuieli imediat urmatoare				
6	Localizare	Dumbravita, jud.Brasov	Vladeni jud.Brasov	Codlea jud.Brasov	Codlea jud.Brasov
7	Caracteristici fizice				
	Marime (suprafata)	1500	6000	23.500	10.000
	Topografie si acces	Acces la DCL2098 Teren plan neimprejmuit	Teren in panta mica neimprejmuit Drum de exploatare	Teren plan neimprejmuit Str.asfaltata	Teren plan neimprejmuit str.asf.
	Utilitatii (electrice, apa, ,gaz)	Curent electric	Curent electric	Utilitati lîngă teren	Curent electric
8	CMBU	faneata /industrial	similar	similar	similar

Tinând cont de informațiile disponibile, dimensiuni, amplasamentul în zona, utilități, posibilități de acces, valoarea unitară a terenului luat în considerare poate fi considerată în intervalul de valori de 1,5-2 Euro/mp, valoare care nu include TVA. În estimarea valorii s-au luat în considerare toate îmbunătățirile de care dispune terenul.

Determinarea valorii terenului prin metoda comparărilor de piata pentru parcela cu nr.cad.103462 fără în suprafata de 1500 mp

	Elemente de comparatie	Teren de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	4	3	5
	Suprafata (mp)	1.500	6.000	23.500	10.000
	Pret de vânzare (Euro/mp)		1,67	2,00	2,00
1	<i>Drepturi de proprietate transmis</i>	integral	integral	integral	integral
	Corectie (%)		0	0	0
	Corectie (Euro/mp)		0	0	0
	Pret corectat (Euro)		1,67	2,00	2,00
2	<i>Tipul tranzactiei</i>		Oferta la zi	Oferta la zi	Oferta la zi
	Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
	Corectie (Euro/mp) -10%		-0,17	-0,2	-0,2
	Pret corectat (Euro)		1,50	1,80	1,80
3	<i>Conditii de finantare</i>	numerar	numerar	numerar	numerar
	Corectie (Euro/mp)		0	0	0
	Pret corectat (Euro)		1,50	1,80	1,80
4	<i>Conditii de vinzare</i>	independent	independent	independent	independent
	Corectie (Euro/mp)		0	0	0
	Pret corectat (Euro)		1,50	1,80	1,80
5	<i>Conditii de piata</i>	La zi	La zi	La zi	La zi
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	Corectie (Euro/mp)		0	0	0
	Pret corectat (Euro)		1,50	1,80	1,80
6	<i>Cheltuieli imediat urmatoare</i>	Teren liber	Teren liber	Teren liber	Teren liber
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	Corectie (Euro/mp)		0	0	0
	Pret corectat (Euro)		1,50	1,80	1,80
7	<i>Localizare</i>	Dumbravita, la ieșire spre Satul Nou	Vladeni, Hamaradia	Codlea, Penes Curcanul	Codlea-vis-à-vis de Popas Caprioara
	Corectie (%)		+5%	-5%	-5%
	Corectie (Euro/mp)		+0,08	-0,09	-0,09
	Pret corectat (Euro)		1,58	1,71	1,71
	Caracteristici fizice				
8	<i>Suprafata</i>	1.500	6.000	23.500	10.000
	Corectie (%)		+3%	+10%	+5%
	Corectie (Euro/mp)		+0,05	+0,17	+0,09
	Pret corectat (Euro)		1,63	1,88	1,80
9	<i>Utilitati</i>	Curent electric	Curent electric La stâna	Utilitati lîngă teren	Curent electric
	Corectie (Euro/mp)		0%	-5%	0%
	Corectie (Euro/mp)		0	-0,09	0
	Pret corectat (Euro)		1,63	1,79	1,80
10	<i>Acces la proprietate-front stradal si topografie</i>	Acces la DCL2098 Teren plan	Acces drum expl. Teren în pantă	Acces la drum asf. Teren plan	Acces la DN1 Teren plan
	Corectie (Euro/mp)		+10%	0%	0%
	Corectie (Euro/mp)		+0,16	0	0
	Pret corectat (Euro)		1,79	1,79	1,80
11	<i>Categoria de folosinta</i>	Fără în suprafata de 1500 mp	similar	similar	similar
	Corectie (Euro/mp)		0%	0%	0%

	Corectie (Euro/mp)		0	0	0
	Pret corectat (Euro)		1,79	1,79	1,80
12	CMBU	faneata /industrial	similar	similar	similar
	Corectie (Euro/mp)		0%	0%	0%
	Corectie (Euro/mp)		0	0	0
	Pret corectat (Euro)		1,79	1,79	1,80
	Corectie totala neta(Euro)		+0,12	-0,21	-0,20
	Corectie totala bruta (Euro)		0,46	0,55	0,38
	Valoare propusa (Euro)				1,80
	Valoare propusa (Lei/mp)				8,77

Având la baza informațiile de piata culese din publicațiile de specialitate s-au efectuat urmatoarele corectii cantitative:

- pentru tipul tranzactiei (oferta), pentru comparabilele A,B,C, s-au aplicat ajustari de -10% putând exista o marja de siguranta pentru negocieri, imobilele din oferte sunt puse în vânzare de mai mult timp.
- pentru cheltuieli imediat nu am aplicat ajustari.
- pentru localizare am aplicat o ajustare tuturor comparabilelor, comparabila A fiind în Vladeni am aplicat o ajustare de +5% și comparabilele B și C fiind în Codlea la ieșire spre Dumbravita am aplicat o ajustare de -5%.
- pentru suprafața am aplicat ajustari la toate comparabilele deoarece suprafața terenului de evaluat este mult mai mică decât a acestora;
- pentru utilitati s-a aplicat o ajustare pozitiva comparabilei B care are utilitatile toate lângă teren;
- pentru acces s-a aplicat o ajustare la comparabila A având acces la drum de pamant, și terenul este în pantă;
- pentru categoria de folosinta nu am aplicat ajustari, toate comparabilele fiind terenuri fără extrativane;
- pentru cea mai buna utilizare nu am aplicat nici o ajustare toate comparabilele pot fi trecute în intrativan prin PUZ și pot fi terenuri pentru constructii;

Valoarea finală a terenului a fost aleasă în funcție de corectia bruta totală cea mai mică, alegând comparabila C care are caracteristici asemănătoare cu terenul subiect, cu pretul corectat de 1,80 euro/mp, respectiv 8,77 lei/mp.

În concluzie:

$$V_{teren} = 1,80 \text{ euro/mp respectiv } 8,77 \text{ lei/mp}$$

Cursul valutar la data de 19.11.2020, 1 euro = 4,8729 lei

Valoarea totală a terenului va fi:

$$V_{teren} = 1,80 \text{ euro/mp} \times 1.500 \text{ mp} = 2.700 \text{ euro respectiv } 13.157 \text{ lei}$$

Determinarea valorii terenului prin metoda comparatiilor de piata pentru parcela cu nr.cad.103434 faneata în suprafața de 3.000 mp

	Elemente de comparatie	Teren de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	1	2	4	3	5
	Suprafața (mp)	3.000	6.000	23.500	10.000
	Pret de vânzare (Euro/mp)		1,67	2,00	2,00
1	<i>Drepturi de proprietate transmis</i>	integral	integral	integral	integral
	Corectie (%)		0	0	0

	Corectie (Euro/mp)		0	0	0
	Pret corectat (Euro)		1,67	2,00	2,00
2	Tipul tranzactiei		Oferta la zi	Oferta la zi	Oferta la zi
	Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
	Corectie (Euro/mp) -10%		-0,17	-0,2	-0,2
	Pret corectat (Euro)		1,50	1,80	1,80
3	Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar
	Corectie (Euro/mp)		0	0	0
	Pret corectat (Euro)		1,50	1,80	1,80
4	Conditii de vinzare	independent	independent	independent	independent
	Corectie (Euro/mp)		0	0	0
	Pret corectat (Euro)		1,50	1,80	1,80
5	Conditii de piata	La zi	La zi	La zi	La zi
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	Corectie (Euro/mp)		0	0	0
	Pret corectat (Euro)		1,50	1,80	1,80
6	Cheltuieli imediat urmatoare	Teren liber	Teren liber	Teren liber	Teren liber
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	Corectie (Euro/mp)		0	0	0
	Pret corectat (Euro)		1,50	1,80	1,80
7	Localizare	Dumbravita, la iesire spre Satul Nou	Vladeni, Hamadaria	Codlea, Penes Curcanul	Codlea-vis-à-vis de Popas Caprioara
	Corectie (%)		+5%	-5%	-5%
	Corectie (Euro/mp)		+0,08	-0,09	-0,09
	Pret corectat (Euro)		1,58	1,71	1,71
	Caracteristici fizice				
8	Suprafata	3.000	6.000	23.500	10.000
	Corectie (%)		+3%	+10%	+5%
	Corectie (Euro/mp)		+0,05	+0,17	+0,09
	Pret corectat (Euro)		1,63	1,88	1,80
9	Utilitati	Curent electric	Curent electric La stâna	Utilitati lângă teren	Curent electric
	Corectie (Euro/mp)		0%	-5%	0%
	Corectie (Euro/mp)		0	-0,09	0
	Pret corectat (Euro)		1,63	1,79	1,80
10	Acces la proprietate-front stradal si topografie	Acces la DCL2098 Teren în panta mica	Acces drum expl. Teren în panta	Acces la drum asf. Teren plan	Acces la DN1 Teren plan
	Corectie (Euro/mp)		+5%	-5%	-5%
	Corectie (Euro/mp)		+0,08	-0,09	-0,09
	Pret corectat (Euro)		1,71	1,70	1,71
11	Categoria de folosinta	Fâneata extravilan	similar	similar	similar
	Corectie (Euro/mp)		0%	0%	0%
	Corectie (Euro/mp)		0	0	0
	Pret corectat (Euro)		1,71	1,70	1,71
12	CMBU	faneata /industrial	similar	similar	similar
	Corectie (Euro/mp)		0%	0%	0%
	Corectie (Euro/mp)		0	0	0
	Pret corectat (Euro)		1,71	1,70	1,71
	Corectie totala neta(Euro)		+0,04	-0,30	-0,29
	Corectie totala bruta (Euro)		0,38	0,64	0,47
	Valoare propusa (Euro)		1,71		
	Valoare propusa (Lei/mp)		8,33		

Având la baza informatiile de piata culese din publicatiile de specialitate s-au efectuat urmatoarele ajustari cantitative:

- pentru tipul tranzactiei (oferta), pentru comparabilele A,B,C, s-au aplicat ajustari de -10% putând exista o marja de siguranta pentru negocieri, imobilele din oferte sunt puse în vânzare de mai mult timp.
- pentru cheltuieli imediat nu am aplicat ajustari.

- pentru localizare am aplicat o ajustare tuturor comparabilelor, comparabila A fiind în Vladeni am aplicat o ajustare de +5% și comparabilele B și C fiind în Codlea la ieșire spre Dumbravita am aplicat o ajustare de -5%.
- pentru suprafața am aplicat ajustare la toate comparabilele deoarece suprafața terenului de evaluat este mult mai mică decât a acestora;
- pentru utilități s-a aplicat o ajustare pozitivă comparabilei B care are utilitatile toate lângă teren;
- pentru acces s-a aplicat o ajustare la comparabila A având acces la drum de pământ, și comparabilele B și C am aplicat ajustări negative, terenurile fiind plane;
- pentru categoria de folosință nu am aplicat ajustări, toate comparabilele fiind terenuri fără vilăne;
- pentru cea mai bună utilizare nu am aplicat nici o ajustare toate comparabilele pot fi trecute în travilan prin PUZ și pot fi terenuri pentru construcții;

Valoarea finală a terenului a fost aleasă în funcție de corecția bruta totală cea mai mică, alegând comparabila A care are caracteristici asemănătoare cu terenul subiect, cu prețul corectat de 1,80 euro/mp, respectiv 8,77 lei/mp.

În concluzie:

$$V_{teren} = 1,71 \text{ euro/mp respectiv } 8,33 \text{ lei/mp}$$

Cursul valutar la data de 19.11.2020, 1 euro = 4,8729 lei

Valoarea totală a terenului va fi:

$$V_{teren} = 1,71 \text{ euro/mp} \times 3.000 \text{ mp} = 5.130 \text{ euro respectiv } 24.998 \text{ lei}$$

5. REZULTATELE EVALUARII. ESTIMAREA FINALĂ A VALORII

Estimarea finală și concluzii

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în raport au fost obținute urmatoarele valori:

- Metoda comparărilor de piata valoarea terenului este de

Suprafața teren (mp)	Valoare teren (Eur/mp)	Valoare totală (EURO)	Valoare totală (RON)
1.500	1,80	2700	13.157
3.000	1,71	5.130	24.998

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora și informațiile de piata care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să tina seama de valoarea obținută prin metoda comparărilor de piata, aceasta metoda dând o valoare apropiată cu cele de pe piata imobiliară pentru proprietăți asemănătoare.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reevaluarea întregii lucrări, pentru a avea siguranță ca datele disponibile și tehnicele analitice au condus la rezultate corecte.

- Valoarea de piata nu contine TVA.

- Valoarea a fost exprimată tinând seama exclusiv de ipotezele și condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport, și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

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

-Valoarea este o predictie.

-Valoarea este subiectiva.

-Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata unitara a terenurilor faneata extravilan parcela cu nr.cad 103462 în suprafata de 1.500 mp si a terenului faneata extravilan cu nr.cad.103434 în suprafata de 3.000 mp, terenuri situate în comuna Dumbravita jud.Brasov la data întocmirii raportului de evaluare.

Raportul a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2020, recomandarile si metodologia de lucru, recomandate de ANEVAR.

Întocmit,
Ing. Barbu Viorica,
Evaluator autorizat EPI
Membru titular ANEVAR

PREZINTĂ SE SESIUNI

STEPAN GHEORGHE



AVHAT
VECREANU GENERAL
Mihai COIFER