

20.06.2025

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare:

**teren intravilan cu nr. Cadastral 32714 , categoria de folosință
“ neproductiv ” situat in
Orasul Brosteni, str. Bistritei, judetul Suceava, aflat in
proprietatea Orasului Brosteni**

elaborat la cererea Orasului Brosteni

UAT ORASUL BROSTENI

ORASUL BROSTENI

SOLICITANT **„ORASUL BROSTENI”**

SINTEZA EVALUARII

In acest raport este prezentat procesul de evaluare al dreptului de proprietate asupra terenului intravilan, liber de constructii, situat in orasul Brosteni, str. Bistritei, judetul Suceava, identificat cu nr. Cadastral 32714, intabulata in cartea funciara 32714/Brosteni, in suprafata de 350,0 mp, cu categoria de folosinta neproductiv. Lotul de teren in suprafata de 350,0 mp este situat in intravilan cu categoria de folosinta " neproductiv".

Suprafata proprietatii conform actelor puse la dispozitie este urmatoarea:

Steren = 350,0 mp (conform extrasului de carte funciara).

Identificarea imobilului s-a realizat pe baza numarului cadastral ANPCI si pe baza indicatiilor clientului/propietarului.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piata in vederea vanzarii/concesionarii proprietatii. Evaluarea a fost solicitata de catre Orasul Brosteni, cu sediul in Orasul Brosteni, CIF 5927254.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si transferabil, apartinand Orasului Brosteni, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare SEV (adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), editia 2022:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referinta ai 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 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului
- GEV 520 -Evaluarea pentru garantarea imprumutului
- Glosar 2022
- Abrevieri
- Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport, valoarea de piata a proprietatii, a fost obtinuta urmatoarea valoare :

Abordarea prin comparatii de piata teren in suprafata de 350 mp:

4.100 euro = 20.694 ron

Redeventa anuala 350 mp = 422 ron (calculata pentru 49 ani)

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in

urma abordarii prin comparatii de piata.

Astfel:

Valoare de vanzare/concesionare a proprietatii :

Teren în suprafața de 350 mp=

4.100 euro = 20.694 ron

Redeventa anuală = 422 ron

la cursul valutar de **5,0472 RON/EUR**, valabil pentru data de referință a evaluării **20.06.2025**. Valoarea de piață nu este afectată de tva.

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

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la **teren intravilan liber** la data evaluării, fiind considerat dreptul de proprietate integral;
- Dat fiind scopul evaluării și nivelul investiției, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin **abordarea prin comparații de piață**, bazându-se pe informații de piață;
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Se consideră că proprietatea s-a construit în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Valoarea estimată în valută este valabilă 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 piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară: **teren intravilan liber**;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare în ipotezele exprimate în cadrul raportului;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este obiectivă și stabilită în condiții de imparțialitate;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

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

Cu stimă,

Expert Evaluator

Robu Dorut



CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	5
1.1. Identificarea și competența evaluatorului	5
1.2. CERTIFICARE. DECLARAREA CONFORMITATII	6
1.3. Drepturi de proprietate evaluate.	7
1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.	9
1.5. Data estimarii valorii si data inspectiei	10
1.6. Moneda raportului.	10
1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	10
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	11
1.9. Restricții de difuzare, reproducere si publicare	12
1.10. Descrierea raportului	12
1.11. Performanta garantiei.	13
1.12. Ipoteze și ipoteze speciale	13
2. PREZENTAREA DATELOR	15
2.1. Identificarea proprietatii. Situatia juridica	15
2.2. Descrierea amplasamentuluin și proprietatii	16
2.3. Analiza pietei imobiliare	16
3. ANALIZA DATELOR. CONCLUZII	25
3.1. Cea mai buna utilizare (CMBU)	25
3.2. Date privind modul de realizare a evaluarii	28
3.3. Abordarea prin piata	29
3.4. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii finale	34
1. ANEXE	36
1.1. Localizare si identificare conform ANPCI	36

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

PFA Robu D. Dorut a fost înființat în anul 2012 ca și răspuns implicit al cererii tot mai mari de servicii calificate de evaluare în domeniul proprietăților imobiliare.

Până în prezent, am fost implicat în proiecte variate de evaluare, solicitate în conformitate cu reglementările pieței proprietăților imobiliare și cu cerințele specifice ale clienților noștri.

În prezent furnizam clienților o gamă variată de servicii de evaluare pentru proprietăți imobiliare, din oricare din categoriile menționate mai jos:

Servicii de evaluare în sectoarele rezidențial, comercial, administrativ, industrial, agricol;

Activitatea de evaluare desfășurată în cadrul companiei noastre este ghidată de respectarea standardelor profesionale de best-practice, standardelor internaționale de evaluare și reglementărilor specifice naționale și se lucrează în conformitate cu modelele și standardele profesionale ale:

- Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)
- Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC)

Pentru realizarea rapoartelor de evaluare, ne bazăm pe:

- O înțelegere adecvată a evoluțiilor de pe piața imobiliară,
- Însușirea elementelor tehnice ale proprietăților imobiliare și a bunurilor mobile,
- Experiență vastă în domeniul evaluărilor.

Astfel, ne-am putut dovedi capacitatea de a furniza servicii la standarde profesionale pentru toate categoriile de proiecte desfășurate.

Principalele tipuri de proprietăți pe care le acoperă serviciile noastre de evaluare sunt:

- Terenuri, case, vile și apartamente,
- Proprietăți cu destinație comercială, agricolă și industrială
- Păduri și terenuri agricole

1.2. CERTIFICARE. DECLARAREA CONFORMITATII

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmațiile susținute si prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale relevante, prezentate în acest raport si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere preofesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati din România).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membrii ai Asociației Nationale a Evaluatorilor Autorizati din România, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – 2022”, astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general), SEV 104 – Tipuri ale valorii si SEV 105- Abordari si metode de evaluare
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 –Documentare si conformare (IVS 102)
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare(IVS 103).
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230); SEV – 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310) , GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumutului și GEV630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Semnatura si parafa evaluatorului



OBIECTUL ȘI SCOPUL EVALUĂRII. CLIENTUL ȘI UTILIZATORUL RAPORTULUI.**Obiectul evaluării**

In acest raport este prezentat procesul de evaluare al dreptului de proprietate asupra terenului intravilan, liber de constructii, situat in orasul Brosteni, str. Bistritei, judetul Suceava, identificat cu nr. Cadastral 32714, intabulata in cartea funciara 32714/Brosteni, in suprafata de 350 mp, cu categoria de folosinta neproductiv. Lotul de teren in suprafata de 350,0 mp este situat in intravilan cu categoria de folosinta " neproductiv".

Suprafata proprietatii conform actelor puse la dispozitie este urmatoarea:

Steren =350,0 mp (conform extrasului de carte funciara).

Identificarea imobilului s-a realizat pe baza numarului cadastral ANPCI si pe baza indicatiilor clientului/propietarului.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piata in vederea vanzarii/concesionarii proprietatii. Evaluarea a fost solicitata de catre Orasul Brosteni, cu sediul in Orasul Brosteni, CIF 5927254.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si transferabil, apartinand Orasului Brosteni, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de utilizatorul lucrării.

1.3. Drepturi de proprietate evaluate.

S-a evaluat dreptul absolut si integral de proprietate, valabil si transferabil, apartinand Orasului Brosteni, cota de 1/1, titlu dobandit prin lege, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Valoarea estimata se refera la intreaga proprietate compusa din terenul liber, asa cum se prezinta la data evaluarii. Dreptul de proprietate este considerat liber de sarcini, ipoteци si litigii.

Sarcini

Conform extraselor CF prezentat imobilul NU prezinta sarcini:


 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
 Serviciu de Cadastru și Publicitate Imobiliară Valna Dornei

CARTE FUNCİARĂ NR. 32714
COPIE
 Carte Funciară Nr. 32714 Brosteni

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intrevilan

Adresa: Județul Botoșani, Localitatea Brosteni, Localitatea Brosteni, Strada BISTRITEL, nr. 10	
Nr. crt.	Observații / Referințe
1	Imobil parțial împreună cu suprafața de teren și anexa

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
9357 / 16/07/2020 Act Administrativ nr. 54 din 06/08/2013 emis de Consiliul Local Brosteni, Act Administrativ nr. 2785RA din 21/07/2020 emis de Primăria Brosteni. B1 Intabulare drept de PROPRIETATE dobândit prin lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 (1) ORASUL BROSTENI CF 5827533 - DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 678/2001 și Legea 20/2004
 Valoarea actului este de 10 lei și se achită la momentul prezentării

Pagina 1 din 2
 Editura versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 32714 Comuna Dragomircescu, Brosteni
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		Observații / Referințe
Nr. cadastral	32714	
Suprafața (m ²)	350	
* Suprafața este determinată în planul de proiectare teren 70.		

DETALIU LUNGIME INCHIS

Date referitoare la teren						
No.	Categorie	Unitate	Suprafața	Teren	Parcelă	Nr. topo
1	Recreativă	ha	350			

Date referitoare la construcții

Lungime segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecte în plan.

Punct	Punct	Lungime segment
început	sfârșit	(m)
1	2	14.294
2	3	25.5
3	4	13.139
4	1	8.185
5	1	12.45

2) Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectare teren 70 și sunt rotunjite la 3 zecimale.
3) Distanța dintre puncte este formată din segmente numerotate de la 1 la 5 și este mai mică decât valoarea 1 milimetru.

Pagina 2 din 2

1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** în vederea concesiunii a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare, editia 2022.

Conform SEV 104- Tipuri ale valorii, **valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor de evaluare aplicate:

Standardele de evaluare (SEV) ANEVAR, 2022

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- Glosar 2022
- Abrevieri
- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și în mod special de **recomandările standardelor de evaluare specifice**: SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare ; GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumutului.

1.5. Data estimării valorii și data inspecției

Conform instrucțiunilor evaluării menționate în acest raport, evaluatorul a inspectat în teren și realizat evaluarea proprietății care are, conform acte de proprietate, următoarea structură:

- *Teren format din parcela cu o suprafață de 350 mp, intravilan cu categoria de folosință "neproductiv", situat în Orasul Brosteni, str. Bistritei.*

Data evaluării este **20.06.2025**.

La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **20.06.2025**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietatii a fost realizată în data de **18.06.2025** de către evaluator autorizat **Robu Dorut**, în prezența unui reprezentant al clientului.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schitele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

1.6. Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EUR.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Pentru respectarea cerințelor din SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, Paragrafele 20.3.(j) și SEV 102 Documentare și conformare, se prezintă mai jos amploarea documentării și a naturii sursei informațiilor pe care se bazează evaluarea:

<i>Specificație</i>	<i>Acțiuni îndeplinite</i>	<i>Limitări</i>
<i>Primirea și asumarea sarcinilor/evaluării</i>	<i>Au fost primite toate datele și documentele necesare pentru identificare.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
<i>Dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante,</i>	<i>S-au analizat documentele din care rezulta dreptul de proprietate evaluat.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
<i>Amplourea inspecției proprietății</i>	<i>A fost realizată din exteriorul și interiorul imobilului. Inspectia proprietatii a fost completa.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>

<i>Responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului, caracteristicile amplasamentului și despre suprafețele construcției</i>	<i>Informațiile privind suprafețele au fost preluate din documentele puse la dispoziție de către client. Informațiile privind caracteristicile amplasamentului au fost preluate la inspecție, responsabilitatea pentru acestea fiind exclusiv a clientului.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
<i>Amplerea documentării necesare privind natura, specificațiile și adecvarea industrial/comercial</i>	<i>Au fost solicitate informații suplimentare privind proprietatea, atât clientului cât și bancii prin reprezentatii săi. Raportul a fost solicitat de către client pentru scopul declarat.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
<i>Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate, piață</i>	<i>Am avut acces la toate datele relevante pentru evaluare.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
<i>Responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții</i>	<i>Această responsabilitate îi revine clientului/reprezentantului proprietarului care ne-a transmis informațiile la inspecție sau ulterior pe email sau telefonic.</i>	
<i>Existența oricăror informații privind condițiile solului și subsolului</i>	<i>Nu avem cunoștința de aspecte negative privind condițiile solului.</i>	<i>Nu am primit informații cu privire la condițiile ascunse sau neaparente ale solului și subsolului amplasamentului studiat</i>
<i>Responsabilitatea pentru identificarea factorilor de mediu, prezenți sau potențiali.</i>	<i>Evaluatorul nu a identificat aspecte negative privind factorii de mediu existenți sau potențiali. Clientul nu ne-a informat cu privire la aceste aspecte.</i>	<i>Nu este cazul.</i>
<i>Autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții, precum și orice modificări așteptate sau potențiale aduse acestor autorizații sau restricții legale.</i>	<i>Nu se cunosc.</i>	<i>Nu am primit informații cu privire la autorizări sau restricții legale privind utilizarea proprietății.</i>
<i>Analize, raționamente, estimări și calcule</i>	<i>S-au realizat analize și calcule, fără impedimente, pe baza datelor și informațiilor culese.</i>	<i>Nu au existat limitări.</i>

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

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

Informații primite de la client

▪ Informații certe

- *elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren*
- *datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte menționate mai jos (documente de intrare în posesie, documentație cadastrală, planuri și relevee, încheiere de intabulare, extrase de carte funciară, alte documente)*
- *suprafețele pentru teren și clădiri au fost preluate din documentația cadastrală*
- *istoricul proprietății*
- *scopul evaluării*

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client, după cum urmează:
- *Extras de carte funciara ;*

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- Informații privind istoricul amplasamentului, furnizate de către client și preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către client;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor cadastrale;
- Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii
 - elemente de venituri și cheltuieli aferente imobilului evaluat- dacă este cazul
 - date referitoare la costuri de investiție (realizate sau necesare)-dacă este cazul
 - certificatul de urbanism (indicatori urbanistici și zonare)-dacă este cazul

Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din massmedia de specialitate
- date specifice din manuale și cataloage de costuri
- date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate;
- Baza de date a evaluatorului.

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

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.9. Restricții de difuzare, reproducere și publicare

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

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizatorului precizați în cadrul raportului de evaluare. **Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizator** iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

1.10. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculului și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

1.11. Performanta garantiei.

Aşa cum este specificat în GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului (para. 9), „Instituția de credit stabilește dacă bunul evaluat este corespunzător pentru a fi acceptat ca garanție a unui credit și reprezintă responsabilitatea acesteia. Evaluatorii interni ai instituției de credit trebuie să își păstreze independența față de procesul de acordare a creditului.”

1.12. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze speciale:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale terenului neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel ca nu există nici o restricție și nici un viciu ascuns al terenului. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre aceste părți neinspectate.
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune că utilizarea terenului este conformă cu urbanismul zonei și cu documentele avizate;
- Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau

- necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
 - Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului (extrase de carte funciara), așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsuratori suplimentare;
 - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
 - Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, să aibă argumentat alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare;
 - Evaluatorul a examinat documentele primite de la client și a identificat proprietatea împreună cu un reprezentant al proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale.
 - Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
 - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; nu se asuma răspunderea pentru daunele suferite de instituțiile de credit care nu s-au conformat regulilor prudentiale;
 - Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciara, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
 - Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
 - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
 - Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
 - Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
 - Valoarea recomandată a fost determinată strict din perspectiva situației piete la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica într-un interval mai scurt sau mai lung în funcție de dinamica economică a piete, ceea ce ar implica reconsiderarea valorii recomandate.
 - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Ipoteze speciale relevante:

- Evaluarea se realizează doar în baza actelor primite (a extrasului de carte funciara) și în ipoteza terenului liber de construcții, cu utilizare de teren neproductiv.
- Nu avem cunoștința de existența unor conducte subterane de utilități, care ar putea afecta valoarea proprietății de tip teren liber pretabil pentru închiriere, evaluarea realizându-se în ipoteza că nu există impedimente de această natură, care ar putea îngradi sau restricționa vânzarea/concesionarea terenului.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii. Situatia juridica

Identificare

In acest raport este prezentat procesul de evaluare al dreptului de proprietate asupra terenului intravilan, liber de constructii, situat in orasul Brosteni, str. Bistritei, judetul Suceava, identificat cu nr. Cadastral 32714, intabulata in cartea funciara 32714/Brosteni, in suprafata de 350,0 mp, cu categoria de folosinta neproductiv. Lotul de teren in suprafata de 350,0 mp este situat in intravilan cu categoria de folosinta "neproductiv". Identificarea imobilului s-a realizat pe baza numarului cadastral ANPCI si pe baza indicatiilor clientului/propietarului.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piata in vederea vanzarii/concesionarii proprietatii. Evaluarea a fost solicitata de catre Orasul Brosteni, cu sediul in Orasul Brosteni, CIF 5927254.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate, valabil si transferabil, apartinand Orasului Brosteni, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Observatii:

Terenul prezinta acces la drum asfaltat european, este ingradit cu gard partial .

Utilizarea actuala: *Terenul se evaluează ca teren liber,.*

Proprietari:

Dreptul de proprietate evaluat apartine orasului Brosteni, care a dobandit dreptul de proprietate prin lege.

Sarcini

*Mai jos sunt mentionate sarcinile inscrise in CF:
Nu exista*

Date privind impozitele si taxele

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria ei de piață.

Istoricul proprietății

Nu s-au pus la dispozitie documente din care sa rezulte istoricul proprietatii.

Date privind asigurarea imobilului

Nu s-au pus la dispozitie documente din care sa rezulte informatii cu privire la asigurarea cladirii si /sau terenului.

Date privind tranzactii trecute si prezente sau viitoare cu imobilul

Nu s-au pus la dispozitie documente din care sa rezulte informatii cu privire la tranzactiile realizate cu imobilul evaluat, dar este inchiriat in scop de pasune. Nu avem informatii cu privire la vreun antecontract sau

promisiune de vanzare cumparare a proprietatii.

2.2. Descrierea amplasamentului si proprietatii

Proprietatea este situata în oras Brosteni, str.Bistritei, zona –centrala-mediana, dupa ce se trece de centrul orasului, se ajunge la Pensiunea lui Titi Baroiu si dupa aproximativ 250 m pe dreapta se afla lotul de teren subiect. Proprietatea este formata din lotul de teren intravilan avand categoria de folosinta " neproductiv" . Accesul la proprietate se realizeaza din soseaua principala. Vecinatatile sunt reprezentate de proprietati terenuri libere si construite.

Puncte de interes in zona: -.Politia, Magazine, Pensiunea Orizont, etc

Strazi importante in zona: drumul judetean ,.

Mijloace de transport in comun: -.autobuze

Accesul la proprietate se realizeaza direct din drum public si drum asfaltat.

Conform planului de amplasament si delimitare, limitele directe ale terenului sunt:

- N – proprietate privata;
- V –sosea;
- S – raul Bistrita;
- E –proprietate privata

Terenul prezinta topografie plana, forma regulata. Terenul este liber de constructii, construibil si este ingrijit.

Nu au fost semnalate litigii intre proprietari si vecini referitoare la granitele proprietatii.

Utilitati existente in zona: curent, apa -.

Din punct de vedere fizic accesul la proprietate se realizeaza din drum public.

Prezintă un front stradal de aproximativ 2 m la drumul de acces.

Terenul prezinta urmatoarele specificatii urbanistice: nu am avut la dispozitie certificat de urbanism

2.3. Analiza pietei imobiliare

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau industrial/comercial. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt

durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (industriale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Dezvoltarea pietei imobiliare este strans legata de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investitiile imobiliare.

Tipul proprietatii, identificarea pietei

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate într-un tip de piață a **terenurilor, segmentul relevant fiind cel al terenurilor pentru dezvoltare în domeniul comercial/rezidential**. Analizând vecinătățile, zona, în contextul caracteristicilor pieței specifice la nivel regional și național, am constatat că piața acestei proprietăți este locală, fiind delimitată de zona bazinului Dornelor.

Astfel, în cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip **teren intravilan situat în zona mediana-centrală a orașului Brosteni**.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața proprietăților de tip terenuri libere, piața a cărei arie geografică se întinde la nivelul **zonei bazinului Dornelor**.

Prezentare generală zona

Broșteni este un [oras](#) în [judetul Suceava](#), [Moldova](#), [România](#), format din localitățile componente Broșteni (reședința), [Hăleasa](#), [Lungeni](#) și [Neagra](#), și din satele [Cotârgași](#), [Dârmoxa](#), [Frasin](#), [Holda](#), [Holdița](#) și [Pietroasa](#). La recensământul din anul 2011, localitatea avea o populație de 5.506 locuitori,^[2] fiind al paisprezecelea centru urban ca mărime al județului. A fost declarat oraș prin Legea 83/2004, împreună cu alte 7 localități din județul Suceava.

Orașul este poziționat în sud-vestul județului [Suceava](#), la granița cu județele [Neamț](#) și [Harghita](#), pe valea [râului Bistrița](#). Localitatea este tranzitată de [șoseaua DN 17B Vatra Dornei – Piatra Neamț](#) și nu este racordată la sistemul național de căi ferate. Din punct de vedere al poziționării și al căilor de comunicație, Broșteni este cel mai izolat oraș din județul Suceava. De asemenea, este orașul din județ situat la distanța cea mai mare de municipiul [Suceava](#), reședința județului. Broșteni se află în aria de influență urbană a municipiului Vatra Dornei, situat la o distanță de 52 km.

Broșteni este o localitate tipică de munte, în care elementele urbane se simt doar în centrul localității, în special datorită complexului de blocuri de locuințe construite pentru personalul angajat în fostele mine din zonă. Teritoriul orașului se întinde pe o suprafață de peste 420 km², din acest punct de vedere Broșteni ocupând primul loc între localitățile județului Suceava. Dispunerea zonelor intravilane este una foarte răsfirată, specifică așezărilor de munte. Din structura orașului Broșteni fac parte fostele sate (devenite cartiere) [Hăleasa](#), [Lungeni](#) și [Neagra](#), iar [Cotârgași](#), [Dârmoxa](#), [Frasin](#), [Holda](#), [Holdița](#) și [Pietroasa](#) au statutul de sate afiliate orașului.

Fapte curente. Analiza de piața generală

Finalul de an este un moment bun de bilanț și de planificare a investițiilor pentru noul an. Piața imobiliară rămâne în continuare una dintre cele mai bune soluții de plasament al capitalului, dacă analizăm trendul pieței din ultimii ani, dar și estimările experților pentru 2023.

Specialiștii din România rămân pozitivi în ceea ce privește sectorul imobiliar în 2023. Potrivit acestora, orice rezultat care se va înregistra anul viitor trebuie pus foarte atent într-un context mai larg și anume acela al rezultatelor din ultimii ani. Într-o scurtă analiză Imobiliare.ro privind [proгноzele pentru anul 2023](https://economie.hotnews.ro/stiri-finante_banci-26003772-imobiliarele-2023-asteptari-riscuri-recomandari-ale-specialistilor-expert-piata-imobiliara-incetineste- ceea-benefic.htm), majoritatea respondenților – analiști și experți din real estate rămân pozitivi cu privire la perspectivele sectorului și continuă să aibă convingere în relevanța strategiilor lor și în capacitatea sectorului imobiliar de a se adapta la circumstanțe în schimbare. În România, la tranzacțiile imobiliare nu se face distincție între „prețul cerut”, „prețul de tranzacționare” și „valoarea”, motivul principal fiind legat de lipsa datelor privind tranzacțiile imobiliare, explică într-o discuție cu HotNews.ro Dorel Niță, Co-fondator & Managing Partner la ValorEasy.ro. În 2022 s-au tranzacționat aproximativ 180.000 de unități individuale, mai puține decât în 2021 (când au depășit 183.000). Valoarea este o opinie a valorii proprietății la un moment dat, o estimare a prețului de tranzacționare, în baza prețurilor de vânzare sau prețurilor cerute ale proprietăților similare din zonă, în baza cererii și ofertei, a condițiilor de finanțare și a motivației de a vinde sau cumpăra, mai spune Niță. (https://economie.hotnews.ro/stiri-finante_banci-26003772-imobiliarele-2023-asteptari-riscuri-recomandari-ale-specialistilor-expert-piata-imobiliara-incetineste- ceea-benefic.htm).

Așteptări și riscuri pentru 2024

Piața imobiliară este un indicator important al modului în care funcționează economia unei țări, spune Dorel Niță. Cel mai important factor de influență al prețurilor proprietăților imobiliare sunt veniturile disponibile ale gospodăriilor, costurile de construcție și ratele dobânzilor. Orice alterare a factorilor majori de influență se simte imediat și direct în piața imobiliară.

În privința veniturilor, diverse instituții naționale și internaționale prognozează pentru 2023 un câștig salarial real pozitiv (creșterile nominale ale salariilor vor acoperi rata inflației, salariul minim brut pe economie va fi majorat la 3.000 lei lunar).

Experții sunt optimiști și în ceea ce privește temperarea creșterii ratei dobânzilor ca urmare a decelerării inflației (Comisia Națională de Prognoză vede o medie anuală a ratei inflației în 2023 de 9,6% iar la sfârșitul anului de 8%, fata de 17% în luna noiembrie 2022).

Majorarea cererii din partea sectorului construcțiilor (atat rezidențiale cat și din sfera marilor lucrări de infrastructură), precum și lipsa stocurilor de materii prime au condus la creșterea accentuată a prețurilor tuturor materialelor de construcții din ultimii doi ani, ce mai importantă fiind la oțel beton. Conform INS, costul în construcții pentru clădirile rezidențiale a crescut în 5 ani (perioada 2015 - 2020) cu 35,8%, iar în ultimii doi ani peste 30%.

Pe termen scurt pot urma scăderi ale prețurilor materialelor, dar acestea influențează doar prețurile construcțiilor rezidențiale individuale, nu și pe cele colective. Când ne uităm inclusiv la perioada de criză 2009 - 2014, costurile în construcții au crescut cu 13%. Benefic pentru piața este începerea producției de oțel beton la COS Targoviste, singura unitate de producție din România.

Sunt sau nu recomandate investițiile imobiliare pe o piață inflaționistă? Recomandări

Sunt investitori care privesc cu îngrijorare anul 2023. Inevitabil, după o perioadă de creștere vine un moment de cotitură în care oferta echilibrează sau începe să depășească cererea - fie din prea multe proprietăți la vânzare sau închiriere în piață, fie din cauza unei schimbări bruște a economiei prin care cererea se contracta, mai spune Dorel Niță.

- Este un moment important, unii investitori își vor lichida portofoliul de teamă că proprietățile vor ramane neocupate, nevândute, ori vor fi vândute la prețuri mult mai mici. Alți investitori așteaptă recesiunea pentru a achiziționa alte proprietăți în condiții evident mai avantajoase. As vrea să fac doua recomandări, spune Dorel Niță: 1. Încercați să identificați proprietățile care simțiți că vor performa în următorul ciclu imobiliar, este momentul definirii strategiei de cumpărare și păstrare.
- 2. În fiecare fază a unui ciclu imobiliar există oportunități, investitorii trebuie să le identifice continuând să analizeze proprietățile la vânzare și la închiriere. Nu așteptați.

Piața imobiliară în România în 2023:

„Anul 2023 a fost caracterizat de multă incertitudine – pe de-o parte panica generată de conflictul din țara vecină, apoi creșterea costului de construcție pentru a culmina cu inflația fără precedent și creșterea costului de finanțare. Totuși, piața rezidențială și-a urmat cursul, numărul tranzacțiilor a fost unul semnificativ, iar prețurile au continuat să crească. Totodată, ne așteptăm la un prim semestru din anul 2024 mult mai calm, în care costurile de construcție se stabilizează, iar prețurile locuințelor se ajustează în funcție de acest factor”, explică Daniel Crainic, directorul de marketing Imobiliare.ro.

„Cererea va fi influențată de costul ridicat al finanțării, însă și oferta va fi mai mică, mulți dezvoltatori amânând noi etape de dezvoltare până la stabilizarea situației economice, astfel încât echilibrul dintre cerere și ofertă se va menține, dar pe o piață contractată. Vom vedea ajustări de prețuri, corecții pe segmentele mass-market care depind de creditare, în egală măsură în care vom vedea și creșteri de prețuri pe segmentele premium care atrag în continuare investitori”, menționează Daniel Crainic.

Per ansamblu, consideră cofondatorul ValorEasy, dacă 2021 a fost cel mai bun an de la relansarea pieței rezidențiale (incepută în 2015), atunci 2022 poate fi considerat al doilea cel mai bun an.

Ieșirea din pandemie a impulsionat vanzarile, astfel încât în 2022 s-au tranzacționat aproximativ 180.000 de unități individuale, mai puține decât în 2021 (când au depășit 183.000), dar peste alți ani anteriori. Și chiar dacă cele mai recente date arată că prețurile de vânzare au scăzut lent în a doua parte a anului, totuși ritmul anual de creștere este (încă) pozitiv.

Piața imobiliară încetinește, după cea mai supraîncălzită perioadă din ultimul deceniu. Este un fapt benefic pentru echilibrul pieței, oferind mai multe opțiuni de alegere pentru cumpărători care pot negocia mai mult față de prețurile solicitate inițial de către vânzători.

În anul 2022, cererea de locuințe din marile orașe a înregistrat un declin semnificativ față de anul anterior, ajungând la 317.000 de potențiali cumpărători (față de 419.000 în 2021). Numărul de tranzacții imobiliare la nivel național a crescut ușor: 640.000 de tranzacții în 2022, față de 624.000 de tranzacții în anul 2021. Conform datelor prelucrate de [Imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro), 49% dintre tranzacțiile imobiliare naționale au loc în București. **Datele ANCPI se referă însă la un spectru mai larg de tranzacții – apartamente, terenuri și case.**

Cei care doresc să achiziționeze o proprietate au avut înregistrat același nivel de interes în 2022, comparativ cu anul anterior, atunci când vine vorba de încheierea tranzacțiilor: perioada medie de vânzare a scăzut ușor în marile orașe, de la 53 la 52 de zile pe segmentul apartamentelor și, respectiv, de la 110 la 106 de zile, pe cel al caselor și vilelor, arată analiza Imobiliare.ro.

În ceea ce privește noile achiziții, volumul creditelor pentru locuințe acordate populației la nivel național s-a majorat cu aproximativ 7.3% în decurs de un an; acest indicator s-a cifrat, potrivit datelor Băncii Naționale a României (BNR), la 105.9 miliarde de lei în octombrie 2022, față de 98.7 miliarde de lei în octombrie 2021.

Șantieri și proiecte. A scăzut numărul de autorizații de construire

Potrivit datelor INS, numărul locuințelor finalizate până în luna septembrie a anului 2022 a ajuns la 52.800, la nivel național, în creștere de la 49.600 de unități locative livrate în aceeași perioadă din anul 2021. În ceea ce

privește evoluția numărului de autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale la nivel național, în perioada ianuarie – octombrie 2022 au fost emise 37.800 de autorizații, comparativ cu 43.400 autorizații în anul 2021.

Pe parcursul anului trecut, la nivel național se aflau în diverse stadii de dezvoltare – de la proiectare la amenajare și recent finalizate – peste 31.000 de șantiere, cu o valoare estimată la peste 400 de miliarde de lei, arată datele centralizate pentru Economidia de compania de consultanță IBC Focus, care urmărește piața construcțiilor din România. Din total, 8841 au fost în construcție.

În 2022, echipa IBC Focus a monitorizat 31.297 de șantiere, cu o valoare estimată la peste 400 miliarde de lei și cu o suprafață totală estimată la 128 de milioane de mp.

Clădirile rezidențiale private domină statisticile atunci când indicatorul e numărul de proiecte active. Astfel, din totalul anului, 12.159 de șantiere vizau construcții rezidențiale private.

Terenurile sunt la mare căutare de investitori care vor să construiască și să revândă. "Majoritatea caută terenuri de 700-1000 de metri pătrați, ideal cu două fronturi, ca să poată construi o casă sau un duplex. Totul se revinde, este o piață a vânzătorului". Preturile variază în funcție de localizare, suprafața și apropierea față de rețelele publice de utilități.

Piața de terenuri continuă să înregistreze interes crescut.

Piața terenurilor a rămas activă în 2022, în ceea ce privește intențiile de cumpărare, continuând tendințele de anul trecut și indicând o perspectivă bună pentru 2023, chiar dacă unele tranzacții ar putea să nu fie încheiate în 2022, pe fondul obligațiilor asumate în pre-contractele semnate, majoritatea legate de aspecte urbanistice.

Piața de terenuri din România a fost dinamică în 2022, chiar dacă volumul a scăzut aproape la jumătate față de 2021

În general, în ceea ce privește volumul tranzacțiilor, care include și pe cele aflate în stadiul de pre-contract cu anumite obligații de îndeplinit pentru finalizare, consultanții imobiliari apreciază că 2022 se anunță a fi unul dintre cei mai buni ani pentru piața terenurilor de la recesiunea din 2008. Retailerii și dezvoltatorii de rezidențial sunt mai activi ca oricând, în timp ce, din sectoarele care încă au nevoie de mai multă claritate privind evoluția viitoare (în special birouri și hoteluri), doar câțiva jucători mai sunt în expectativă, restul reîncepând căutările de terenuri pentru proiecte noi. În mod cert, există un sentiment de optimism general în ceea ce privește perspectivele economiei românești pentru următorii ani.

Volumul tranzacțiilor cu terenuri pentru proiecte imobiliare comerciale (exclusiv industriale și de depozite tradiționale) s-a ridicat la aproximativ 450 milioane euro în 2022, în scădere față de 800 milioane în 2021, potrivit estimărilor companiei de consultanță imobiliară Colliers. Bucureștiul și împrejurimile sale continuă să fie cele mai interesante pentru investitori, atrăgând două treimi din volumul total, iar sectorul rezidențial a generat spre trei sferturi din tranzacțiile la nivelul Capitalei.

„Poate părea paradoxal, dar în pofida scăderii mari a volumului, 2022 a fost unul din cei mai buni ani din istoria pieței de terenuri din România. Pe de-o parte, volumul din 2021 a fost cel mai bun rezultat din ultimii 15 ani, venind după un 2020 oarecum ciudat, în timp ce rezultatul anului trecut este comparabil cu anii buni din perioada pre-pandemie. Mai mult, când ne raportăm la toată activitatea și numărul de ante-contracte semnate, 2022 este la nivelul lui 2021, chiar dacă nu s-au finalizat la fel de multe tranzacții, în principal din cauza blocajelor din zona urbanistică”, explică Sînziana Oprea, Director Land Agency, Colliers România.

La scăderea volumului tranzacționat a contribuit și reducerea interesului din partea dezvoltatorilor începând cu lunile de toamnă. În același timp, dezvoltatorii de proiecte rezidențiale au observat o temperare a activității, pe măsură ce dobânda mai mare, inflația și incertitudinile au început să reducă din interesul cumpărătorilor pentru apartamente noi. Chiar și așa, până să existe aceste temeri, dezvoltatorii au realizat o serie de tranzacții mari, de referință în piață, subliniază reprezentanții Colliers.

„Cele mai active zone din București în 2022 au fost cele de nord, cum sunt Băneasa, Străulești, Sisești, Poligrafiei, Pipera, dar și zona de centru-vest a Capitalei. Totodată, a apărut un concurent tot mai vizibil în sectorul rezidențial, despre care am mai vorbit în trecut, și anume cumpărătorul de terenuri pentru proiecte logistice de tip last-mile/in-city logistics, generând spre 10% din volumul total al activității din București”, completează Sînziana Oprea.

Resul tranzacțiilor din București au fost reprezentate în proporții relativ egale de sectoarele de retail și de birouri. În țară, însă, situația este complet diferită: ponderea covârșitoare a activității a venit din partea sectorului de retail. Cei mai activi au fost operatorii din zona FMCG (inclusiv discounterii), precum și cei de bricolaj și mobilă. Au fost vizate atât orașe mari, cât și medii și mici, cele din urmă mai ales de dezvoltatorii de galerii comerciale retail park-uri.

O tendință interesantă, în opinia directorului Colliers, este aceea că piața devine mai activă în afara Bucureștiului decât în Capitală în ceea ce privește demararea de tranzacții noi. Această evoluție are de-a face cu faptul că investitorii sunt mai reticenți să se angajeze la pre-contracte în București, unde există o mare incertitudine în privința obținerii documentațiilor urbanistice.

Prețurile au rămas relativ stabile, mai ales în condițiile în care, în prima parte a anului, investitorii au fost mai temători în contextul războiului, iar ulterior nu prea a existat un context favorabil în general, având în vedere că incertitudinile au persistat, iar dobânzile mai mari au început să se facă simțite.

„Ne așteptăm la o perioadă mai complicată pentru economia României în general și, probabil, și pentru piața de terenuri. În contextul costurilor de construcție mari, nu prea se mai pornesc proiecte noi, ceea ce va avea un impact asupra cererii de terenuri. Astfel, mulți dezvoltatori urmăresc acum strict posibile oportunități sau achiziții strategice. În aceste circumstanțe, probabil că va fi nevoie ca unii vânzători să-și ajusteze așteptările de preț dacă vor dori să închidă o tranzacție în perioada următoare”, conchide Simziana Oprea.

Analiza cererii solvabile

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorința pentru cumpărare la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piață imobiliară oferta să ajusteze încet la nivelul și tipul cererii, valoare proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două aspecte.

„În pofida scăderii mari a volumului de tranzacții, 2022 a fost unul din cei mai buni ani din istoria pieței de terenuri din România. Pe de-o parte, volumul din 2021 a fost cel mai bun rezultat din ultimii 15 ani venind după un an 2020 oarecum ciudat, în timp ce rezultatul anului trecut este comparabil cu anii buni din perioada pre-pandemie. Mai mult, când ne raportăm la toată activitatea și numărul de ante-contracte semnate, 2022 este la nivelul lui 2021, chiar dacă nu s-au finalizat la fel de multe tranzacții, în principal din cauza blocajelor din zona urbanistică”, explică Simziana Oprea, Director Land Agency, Colliers România. Ea consideră că scăderea volumului tranzacționat a venit ca o consecință a reducerii interesului din partea dezvoltatorilor începând cu lunile de toamnă, când investitorii au început să-și pună întrebări mai serioase cu privire la strategia lor imediată, în contextul unor discuții tot mai dese despre o recesiune globală și creșterea costului de risc odată cu majorarea randamentelor titlurilor de stat. În același timp, dezvoltatorii de proiecte rezidențiale au observat o temperare a activității, pe măsură ce dobânda mai mare, inflația și incertitudinile au început să reducă din interesul cumpărătorilor pentru apartamente noi. Chiar și așa, până să existe aceste temeri, dezvoltatorii au realizat o serie de tranzacții mari, de referință în piață, subliniază Simziana Oprea.

„Cele mai active zone din București în 2022 au fost cele de nord, adică zonele cu piețe cunoscute de investitori și care au adus rezultate bune până în prezent, cum sunt Băneasa, Străulești, Sisești, Poligrafiei, Pipera, dar și zona de centru-vest a Capitalei. Totodată, a apărut un concurent tot mai vizibil în sectorul rezidențial, despre care am mai vorbit în trecut, și anume cumpărătorul de terenuri pentru proiecte logistice de tip last-mile in-city logistics, generând spre 10% din volumul total al activității din București”, completează Simziana Oprea.

Resul tranzacțiilor din București au fost reprezentate în proporții relativ egale de sectoarele de retail și de birouri. În țară, însă, ponderea covârșitoare a activității a venit din partea sectorului de retail. Cei mai activi au fost operatorii din zona FMCG (inclusiv discounterii), precum și cei de bricolaj și mobilă. Au fost vizate atât orașe mari, cât și medii și mici, cele din urmă mai ales de dezvoltatorii de galerii comerciale/retail park-uri. În opinia directorului Colliers, o tendință interesantă este aceea că piața devine mai activă în afara Bucureștiului decât în Capitală în ceea ce privește demararea de tranzacții noi. Această evoluție are de-a face cu faptul că investitorii sunt mai reticenți să se angajeze la pre-contracte în București, unde există o mare incertitudine în privința obținerii documentațiilor urbanistice. Prețurile au rămas relativ stabile, mai ales în condițiile în care, în prima parte a anului, investitorii au fost mai temători în contextul războiului, iar ulterior nu prea a existat un context favorabil în general, având în vedere că incertitudinile au persistat, iar dobânzile mai mari au început să se facă simțite.

„Ne așteptăm la o perioadă mai complicată pentru economia României în general și, probabil, și pentru piața de terenuri. În contextul costurilor de construcție mari, nu prea se mai pornesc proiecte noi, ceea ce va avea un impact asupra cererii de terenuri. Astfel, mulți dezvoltatori urmăresc acum strict posibile oportunități sau achiziții strategice. În aceste circumstanțe, probabil că va fi nevoie ca unii vânzători să-și ajusteze așteptările de preț dacă vor dori să închidă o tranzacție în perioada următoare”, concluzionează Simziana Oprea. (<https://www.zf.ro/construcții-imobiliare/piata-terenuri-romania-bifat-2022-unul-cei-activi-ani-volumul-scazut-21490740>).

Scurta descriere cerere in zona

„Se cauta o gamă largă de terenuri, de la parcele mai mici în zonele centrale (pentru proiecte pe segmentele superioare de preț), la foste platforme industriale (pentru proiecte de mari dimensiuni și funcțiuni mixte) sau parcele mari aflate la marginea sau în afara orașului, în special pentru proiecte de cartiere de case cu facilitățile necesare)“.

Cele mai atractive orașe pentru investitori sunt marile centre regionale care în această perioadă atrag nu doar interesul retailerilor, ci și al dezvoltatorilor de rezidențial instituțional.

În zona analizată cererea de terenuri mici este relativ scăzută.

Din punct de vedere al cererii de terenuri pentru dezvoltare, aceasta este medie, fiind o zonă în plină dezvoltare.

Analiza ofertei competitive

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 de terenuri rămâne destul de rară și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică.

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate mai sus, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate mică-medie;
- există teren liber, prețul acestuia fiind rezonabil astfel că există posibilități reale de construire a noi „unități”, putându-se anticipa o cerere moderată pentru acestea
- volumul construcțiilor noi (concurente și complementare), inclusiv proiecte, este mediu
- proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare (proprietari și chiriași) mare;
- nu există proprietăți complet neocupate/neutilizate
- nu există tendința de conversie spre utilizări alternative

Oferta în zonă

În ceea ce privește oferta de terenuri, în timp ce rămâne destul de rară și vine de la diferite categorii de vânzători, apar unele schimbări generate de contextul actual.

În zona analizată oferta de terenuri este relativ medie

Din punct de vedere al ofertei de terenuri pentru dezvoltare, aceasta este scăzută. Oferta terenurilor pentru dezvoltare în zonă este în intervalul 1000-10000 mp.

Analiza echilibrului pietei

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

„Anul 2022 a fost caracterizat de multă incertitudine – pe de-o parte panica generată de conflictul din țara vecină, apoi creșterea costului de construcție pentru a culmina cu inflația fără precedent și creșterea costului de finanțare. Totuși, piața rezidențială și-a urmat cursul, numărul tranzacțiilor a fost unul semnificativ, iar

prețurile au continuat să crească. Totodată, ne așteptăm la un prim semestru din anul 2023 mult mai calm, în care costurile de construcție se stabilizează, iar prețurile locuințelor se ajustează în funcție de acest factor", explică Daniel Crainic, directorul de marketing Imobiliare.ro.

Șantiere și proiecte. A scăzut numărul de autorizații de construire

Potrivit datelor INS, numărul locuințelor finalizate până în luna septembrie a anului 2022 a ajuns la 52.800, la nivel național, în creștere de la 49.600 de unități locative livrate în aceeași perioadă din anul 2021. În ceea ce privește evoluția numărului de autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale la nivel național, în perioada ianuarie – octombrie 2022 au fost emise 37.800 de autorizații, comparativ cu 43.400 autorizații în anul 2021.

Pe parcursul anului trecut, la nivel național se aflau în diverse stadii de dezvoltare – de la proiectare la amenajare și recent finalizate – peste 31.000 de șantiere, cu o valoare estimată la peste 400 de miliarde de lei, arată datele centralizate pentru EconoMedia de compania de consultanță IBC Focus, care urmărește piața construcțiilor din România. Din total, 8841 au fost în construcție.

În 2022, echipa IBC Focus a monitorizat 31.297 de șantiere, cu o valoare estimată la peste 400 miliarde de lei și cu o suprafață totală estimată la 128 de milioane de mp.

Clădirile rezidențiale private domină statisticile atunci când indicatorul e numărul de proiecte active. Astfel, din totalul anului, 12.159 de șantiere vizau construcții rezidențiale private.

Nu doar autorizațiile de construcție încetinesc avântul pieței, ci și alți factori economici. Marea provocare a anului 2021 din imobiliare a fost lipsa forței de muncă. Se estimează că, în acest moment, deficitul este de peste 500.000 de muncitori în domeniu.

Odată cu pandemia, cumpărătorii și-au schimbat preferințele și au migrat către suprafețe locative mai mari. Oamenii au început să gândească distanțele în minute și nu în kilometri și, din nevoia de spațiu, s-au orientat către case cu grădină, terasă sau curte, situate la periferia orașelor.

Din punct de vedere al activității de tranzacționare, în top intră orașe precum Timișoara, Brașov, Galați sau Brăila. Interes foarte mare exista și pentru Cluj-Napoca, Iași, Constanța sau Craiova, însă aici oferta de terenuri disponibile este relativ redusă, de aici și dificultatea dezvoltatorilor de a găsi un teren potrivit pentru proiectul vizat care să poată fi achiziționat la un preț corect, care să fie fezabil pentru planul de afaceri".

Până acum, anul 2022 a înregistrat câteva tranzacții importante finalizate, dar lipsa unui volum mai bogat nu are legătură cu cererea pentru terenuri, care este la un nivel ridicat, ci cu blocajele din zona urbanistică și nevoia investitorilor de mai multă claritate în acest sens"

Prețurile ar putea să crească, în condițiile în care cumpărătorii licitează pe zonele bune

Prețurile sunt în creștere, iar tendința de creștere s-ar putea menține, în condițiile în care cumpărătorii încep să liciteze între ei, pentru a pune mâna pe terenurile cele mai bune.

În majoritatea cazurilor, prețurile au fost destul de stabile în ultimii 1-2 ani, deși pentru locațiile foarte bune, unde concurează, mai nou, mai mulți potențiali cumpărători, se primește un bonus de preț, uneori semnificativ, pentru a obține cele mai bune loturi de teren.

Creșterea prețurilor va fi temperată de presiunea pe marjele dezvoltatorilor, confrunțați cu creșterile importante ale costurilor de construcție din ultima perioadă.

Totuși, pentru cele mai bune terenuri, cu documentații de urbanism aprobate, s-ar putea obține prețuri cu 10-15% mai mari, sau chiar până la 20-30% mai mari, dacă există și o Autorizație de Construire".

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea de piață în vederea vanzării/concesionării, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; așa cum a rezultat din cele două părți ale

analizei specifice, *utilizarea rezidentiala/comercială* a proprietății evaluate reprezintă CMBU a sa și va fi evaluată în acest context.

Considerând încadrarea proprietății în tipul de piață prezentat mai sus, confirmată și de analiza CMBU (în capitolele dedicate) precum și datele de piață ce au fost identificate, prezentate și analizate, constatăm că avem de-a face cu o **pieță mediu segmentată, în creștere.**

Pentru situația concretă a prezentei evaluări, pe baza elementelor prezentate mai sus, considerăm ca fiind adecvate următoarele intervale:

Specificatii	Valori minime	Valori maxime	Observații
<i>Oferte de vanzare terenuri libere</i>	<i>4 eur/mp</i>	<i>30 eur/mp</i>	<i>marjă de negociere pentru acest tip de proprietate in zona: 5-20%.</i>

3. ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

3.1. Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca *utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.*

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că **CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber, așa cum se află ea la data evaluării.**

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează „productivitatea” entității analizate.

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii.

Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic si justificata
- fezabila financiar
- maxim productiva

Tipul de utilizare reprezinta elementul esential in estimarea valorii proprietatii, iar valoarea terenului trebuie considerata din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constand in gasirea utilizarii care maximizeaza valoarea proprietatii.

Analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber:

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că este terenul este liber (chiar dacă ar exista construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa?”; orice participant rațional de pe piață va judeca în aceeași termenii. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție.

Cea mai buna utilizare a terenului ca fiind liber trebuie luata in considerare in raport cu utilizarea sa existenta si cu toate utilizarile lui potentiale.

Posibilitatea indepartarii constructiilor existente subliniaza conceptul celei mai bune utilizari a terenului ca fiind liber, chiar si atunci cand exista constructii pe acel teren.

Testul permisibilitatii legale a terenului ca fiind liber.

In acest caz trebuie sa se determine care utilizari sunt permise legal.

Restrictiile private de zonare, normele de construire, reglementarile de utilizare, precum si reglementarile asupra mediului inconjurator.

Trebuie sa se tina cont daca exista o probabilitate rezonabila ca documentatiile de urbanism sa se modifice pentru ca cea mai buna utilizare a proprietatii sa se realizeze.

Investigand probabilitatea rezonabila a modificarii documentatiilor de urbanism, evaluatorul trebuie sa tina seama de tendintele din aria pietei, de planul de dezvoltare al comunitatii.

Utilizarile care nu sunt compatibile cu utilizarile existente ale terenului din zona si utilizarile pentru care cererile de modificare a documentatiilor de urbanism au fost respinse in trecut, nu sunt luate in considerare ca cea mai buna utilizare potentiala.

Tinand cont de reglementarile urbanistice ale zonei, vecinatatile si granitele proprietatii analizate, precum si de utilizarea prezenta, terenul prezinta urmatoarele reglementari urbanistice permise :

- teren curti constructii

Testul pentru posibilitatea fizica a terenului ca fiind liber

Acesta analizeaza caracteristicile fizice ale amplasamentului care pot afecta cea mai buna utilizare a sa. Marimea, forma, solul, accesibilitatea terenului, gradul de risc in eventualitatea producerii unor dezastre naturale precum inundatiile si cutremurele afecteaza utilizarile pe care le poate avea un teren. Utilitatea unei parcele de teren poate de asemenea depinde de vizibilitatea si marimea ei. Capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice sunt de asemenea factori importanti.

Din analiza caracteristicilor fizice ale amplasamentului (forma, topografie, deschidere la strada) rezulta ca terenul poate fi dezvoltat din punct de vedere rezidential/comercial cu respectarea regimului zonei si a indicatiilor din PUZ. Pentru dezvoltare este necesar PUD si acces la un drum public.

Testul fezabilitatii financiare a terenului ca fiind liber

Numai acele utilizari care indeplinesc primele doua criterii sunt analizate mai departe. Cat timp o utilizare potentiala are valoare in comparatie cu costurile ei si respecta primele doua criterii, utilizarea este fezabila financiar.

Daca utilizarile fizic posibile si permise legal produc venit, analiza fezabilitatii financiare se va concentra adesea pe a determina care dintre utilizarile potentiale este probabil sa produca un venit (sau profit) egal sau mai mare decat suma necesara pentru acoperirea cheltuielilor de exploatare, a obligatiilor financiare si amortizarii investitiei.

Daca utilizarile nu produc venit, analiza va determina care dintre ele poate crea o valoare sau care poate duce la obtinerea de profit egal sau mai mare decat suma necesara pentru constructie si vanzare a proprietatii. Analize ale cererii si ofertei si localizarii sunt necesare pentru identificarea acelor utilizari care sunt fezabile din punct de vedere financiar si pentru identificare acelei utilizari care este maxim productiva.

Orice depreciere externa legata de o utilizare specifica trebuie inclusa in testul fezabilitatii financiare.

Din concluziile rezultate mai sus si din analiza zonarii si a pietei in perimetrul studiat, o dezvoltare comerciala/rezidentiala este fezabila din punct de vedere financiar.

Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber

Acesta se aplica utilizarilor care au trecut de celelalte trei teste anterioare. Analiza aditionala a fortelor de piata ale cererii si ofertei poate ajuta in procesul de eliminare.

Testul de adreseaza nu numai valorii create in urma utilizarii maxim productive, ci si a costurilor necesare obtinerii valorii, daca acestea exista, ca de exemplu pentru demolarea si indepartarea constructiilor, costurilor de remediere a problemelor de mediu si de modificare a planului de urbanism.

Dintre utilizările financiar fezabile, cea mai buna utilizare este utilizarea care produce cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu riscul acceptat de piata si cu rata rentabilitatii pretinsa de piata pentru aceasta.

Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este de obicei utilizarea pe termen lung, care ar trebui sa se mentina pe amplasament pe toata durata vietii normale a constructiilor.

Durata de viata normala depinde de tipul cladirilor, de calitatea constructiei si de alti factori. Fluxul de beneficii (venitul si amenajarile) produse de constructii reflecta un program de utilizare a terenului bine intocmit si de obicei foarte concret.

Productivitatea maxima a terenului ca fiind liber se poate obtine prin dezvoltarea acestuia in scop comercial.

Analiza CMBU pentru proprietatea construita

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata pe o proprietate prin prisma constructiilor existente si a celor ideale descrise in concluzia analizei cmbu a terenului ca fiind liber.

In cazul unei proprietati construite exista trei posibilitati care trebuie luate in considerare:

- demolarea constructiei existente si dezvoltarea terenului;
- continuarea utilizarii existente
- modificarea utilizarii existente

Testarea continuarii utilizarii existente a proprietatii ca fiind construita

Utilizarea existenta a proprietatii ca fiind construita este adesea implicit permisa d.p.d.v legal si fizic posibila. In cazul in care utilizarea existenta va ramane fezabila din punct de vedere financiar si este mai profitabila decat o modificare sau o dezvoltare, atunci utilizarea existenta va ramane cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita.

Nu este cazul.

Testarea modificarii utilizarii existente a proprietatii ca fiind construita

Modificarea constructiei existente trebuie sa indeplineasca toate cele patru teste ale CMBU. In cadrul procesului de analiza a pietei, studierea productivitatii proprietatii, poate arata ce schimbari ale utilizarii existente sunt posibile fizic si permise legal.

Nu este cazul.

Testarea demolarii proprietatii ca fiind construita si a dezvoltarii

Demolarea poate fi considerata forma extrema de modificare a utilizarii existente a proprietatii construite. Atunci cand o utilizare alternativa a terenului este permisa legal, fizic posibila, fezabila financiar si cea mai profitabila (minus costurile de demolare si de reconstruire a terenului), decat utilizarea in continuare a constructiilor existente, atunci utilizarea alternativa va fi cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita.

Nu este cazul.

Concluziile rezultate coincid cu cele de la analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber, adica CMBU a terenului construit este de proprietate pentru dezvoltare comerciala.

Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare in situatia dezvoltarii terenului ca proprietate imobiliara comerciala care ar putea respecta criteriile CMBU:

- Permisibilitate legala : se poate obtine pe baza avizelor si autorizatiilor de construire (PUD si aviz oportunitate). Analiza unor alte dezvoltari se poate face doar in ipoteza obtinerii modificarii planului urbanistic.

- Fizic posibila : vecinatatile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces-sub rezerva ipotezei ca va exista acces permanent auto si pietonal, forma, utilitati etc.), functionalitate ;
- Fezabila financiar si maxima productiva : pe baza datelor prezentate in analiza pietei, veniturile potentiale rezultate din vanzarea proprietati posibile si tendinta de dezvoltare a zonei, conduc la premisa ca utilizarea comerciala conduce la maximizarea profitului obtinut din teren.

In aceste conditii, in opinia evaluatorului, sunt respectate toate conditiile impuse in definitia conceptului de cea mai buna utilizare in varianta terenului pentru dezvoltare comerciala.

3.2. Date privind modul de realizare a evaluarii

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Așa cum este specificat în **GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel)** se poate face prin șase metode:

- **comparatia directă** – cea mai utilizată și cea mai adecvată, atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile; în aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect; comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU cu subiectul, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia
- **extracția de pe piață** – este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net
- **metoda alocării (cunoscută și ca metoda proporției)** – se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări
- **metoda reziduală** – are aplicabilitate limitată și poate fi utilizată doar atunci când sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții:
 - valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie
 - venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat
 - pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție
 - dacă există autorizație de construire.
- **capitalizarea rentei funciare** – renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată, extrasă de pe piață, pentru a estima valoarea dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune; dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate
- **analiza parcelării și dezvoltării** – este o metodă utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare, iar parcelarea terenului evaluat reprezintă CMBU a acestuia.

Avand in vedere tipul proprietatii si caracteristicile acesteia, pentru evaluare s-a considerat pretabila abordarea prin piata -comparatia directa.

Abordarea prin piata se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vandute, luand în considerare elementele de comparație si efectuand ajustari pentru diferentele dintre

Comparabila 1 <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-brosteni-suceava-IDjcyk4.html>



Postat 10 martie 2025

PRIVAT ⓘ



Gheorghe Gurau

Pe OLX din martie 2025

Activ ieri la 17:23



Întră în contul tău OLX sau
crează un cont nou pentru a
contacta acest vânzător ⓘ

Intră în cont / Cont nou

Trimite mesaj

Sune vânzătorul

Mai multe anunțuri de acest vânzător >



Teren intravilan Brosteni Suceava

10 000 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 770 m²

Extravilan / intravilan: intravilan

DESCRIERE

Vand teren intravilan , in Brosteni, 770mp, imprejmuit, cu vedere la Bistrita. Este situat pe malul drept in directia restaurantului Trestia. Este un loc drept, insorit, cu pomi plantati pe margine. Are curent electric si apa curenta la poarta. Este un loc linistit fara trafic la doar 5 minute de centrul orasului. Acces usor pe pod rutier in aval sau pe un pod peste Neagra in amonte. Ideal casa de vacanta sa casa de locuit. Merita.

Comparabila 2: https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-strada-transilvaniei-IDj934E.html?reason=extended_search_extended_distance



Postat 11 februarie 2025

PRIVAT ⓘ



User oLX

Pe OLX din februarie 2018

Activ pe 12 februarie 2025

Trimite mesaj

☎ 074 477 6096

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Vatra Dornei,
Suceava

Vand teren, strada Transilvaniei

30 €

PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 3 500 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Se vinde suprafata de 3500 mp, in intravilanul Municipiului Vatra Dornei, strada Transilvaniei, cuprins intre DN 17 si râul Dorna.

Acces direct la drumul national

Curent electric

Comparabila 3: https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan18-000-mp-dorna-arini-la-drum-judetean-IDA0By.html?_gl=1*hwlotx*_gcl_au*MTM3NjM4NjI2NS4xNzM4ODM2NjY5*_ga*OTE5MjE0OTAuMTQyMTI0NDg5NA..*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MTY3NTg0MS4xOTYuMS4xNzQxNjc2ODI5LjAuMC4w



toate imaginile (3)



Teren intravilan 16.000 mp Dorna Arini la Drum Judetean

270 000 € 15 €/m²

Dorna-Arini, Suceava

Paduraru Andrei

XIMOBILIARE S.R.L.

[Afișează numărul](#)

munte

Media:

electricitate

Tip vânzător:

agenție

Descriere

Terenul de 18.000 mp are, ca vecinătate, în partea de est pădure, în partea de vest șoseaua principală (D.J. Dorna Arini - Panaci) cu deschidere către aceasta de 7 m. Spre nord se învecinează cu un teren care aparține unei persoane fizice care nu i-a dat încă o destinație fiind, astfel, viran iar la sud se învecinează tot cu o persoană fizică, între proprietăți fiind un gard de demarcație. Aspectul unic al terenului, printre altele, e poziția lui incluziv geografică, de aici fiind posibilă o incredibilă panoramă spre "Pietrele Doamnei" ale munților Rarău și tot lanțul muntos al acestuia, imaginea nefiind obturată de niciun obstacol. Am folosit termenul "unic" fără exagerare, fiindcă de regulă te afli în "vale" sau pe "deal" când vine vorba despre o proprietate în zona de munte. Acest loc e amuțit în vibrația din liniștea munților dar cu deschidere spre aceștia plus, evident (cum am scris mai sus) și spre șosea. Un alt teren situat atât de avantajos nu există în zonă. Fotografii care a făcut pozele pe care vi le-am atașat în cataloage a exclamat, când era aici: ce păcat că nu se poate capta și aerul... în imagini. Aerul, izvoarele și natura cu pomi și păsări, cu tot Această zonă crează, prin înaltul și

Așa cum a rezultat din analiza de piață, susținută și de exemplificarea cu datele atașate raportului, în aria de piață definită au fost identificate un număr suficient de oferte valabile credibile, care pot fi analizate comparativ spre a fundamenta ajustările necesare determinării valorii de piață a terenului evaluat. Grila de comparații este prezentată mai jos:

ESTIMAREA VALORII TERENULUI				
VALOAREA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	350.00	770	3.500	18.000
Pret (oferta vanzare) (Eur/mp)		13.0	30.0	15.0
Valoare constructii aferente - extractie				
Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta
Valoarea ajustare (Euro mp)		-10%	-10%	-10%
Pret ajustat		11.70	27.00	13.50
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea ajustare (Euro mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		11.70	27.00	13.50
Conditii de finantare		la piata	la piata	la piata
Valoarea ajustare (Euro mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		11.70	27.00	13.50
Conditii vanzare		normale	normale	normale
Valoarea ajustare (Euro mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		11.70	27.00	13.50
Cheltuieli imediat dupa cumparare	considerat liber	fara	fara	fara
Valoarea ajustare (Euro mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		11.70	27.00	13.50
Conditii pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		11.7	27.0	13.5
Localizare	Brosteni, dupa Pensiunea Baroiu	Brosteni, peste rau Bisbita	Vatra-Domei, str. Transilvaniei	Doma Arini
Valoarea ajustare (%)		2%	-10%	15%
Pret ajustat		11.9	24.3	15.5
Acces	acces la drum european	acces peste pod la drum asfaltat	acces drum european	acces drum european
Valoarea ajustare (%)		2%	0%	0%
Pret ajustat		12.17	24.30	15.53
Deschidere, forma raport laturi, topografie	forma regulata, deschidere, plan	forma regulata, deschidere, plan	forma regulata, deschidere, plan	forma regulata, deschidere, plan
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		12.2	24.3	15.5
Utilitati si amenajari	utilitati in zona	apa, curent	apa, canal, curent	apa, curent
Valoarea ajustare (%)		-2%	-5%	-2%
Pret ajustat		11.9	23.1	15.2
Suprafata/caracteristici fizice	350.00	770	3.500	18.000
Valoarea ajustare (%)		-2%	-2%	5%
Pret ajustat		11.7	22.6	16.0
Utilizare, zonare	neproductiv, constructibil	faneata	faneata	faneata pasune
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		11.7	22.6	16.0
Total ajustare bruta		0.95	4.38	3.10
Total ajustare bruta(%)		8%	16%	23%
		total ajustare bruta cea mai mica		
Valoarea estimata (euro/mp)-rotund			11.7	
Valoare teren -EUR			4,100.00	
Curs eur lei	5.0472			
Valoare teren -LEI			20,694	

În urma analizelor efectuate se observa ca proprietatea de la comparabila 1 seamana cel mai mult cu proprietatea evaluata, avand si cele mai mici ajustari % brute. Astfel, valoarea prin abordarea prin piata, pentru proprietatea imobiliara de evaluat, este in opinia evaluatorului, de 11,70 eur/mp.

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel

Ajustari
In vederea estimarii valorii de piata a terenului prin abordarea prin piata au fost selectate comparabile reprezentand terenuri in zona analizata sau zone asimilabile.
Avand in vedere ca proprietatile comparabile sunt oferte existente pe piata la momentul evaluarii, acestea au fost ajustate cu un procent de negociere din piata pentru acest tip de proprietati. Procentul de negociere a fost estimat la 10% in functie de discutii cu ofertatii.
Nu au fost necesare ajustari, comparabilele fiind similare din punct de vedere al drepturilor de proprietate evaluate.
Nu au fost necesare ajustari, comparabilele fiind similare din punct de vedere al conditiilor de finantare.
Nu au fost necesare ajustari, comparabilele fiind similare din punct de vedere al conditiilor de vanzare.
Nu au fost necesare ajustari.
Nu au fost necesare ajustari, comparabilele fiind similare din punct de vedere al conditiilor de piata.
Comparabilele 1 si 3 s-au ajustat pozitiv pt. localizare inferioara, iar comp. 2 s-a ajustat negativ pentru localizare superioara
Comparabila 1 s-a ajustat pozitiv pentru acces inferior
Nu au fost necesare ajustari
Comparabilele s-au ajustat negativ pt. Utilitati in plus
S-a ajustat negativ comparabilele 2 si 3 pentru suprafata mai mare, ideala pentru cumparatori, iar comp. 3 s-a ajustat pozitiv pentru suprafata mult mai mare decat ce cauta cumparatori
Nu au fost necesare ajustari
S-a ales comparabila cu cele mai mici ajustari % brute.

3.3. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii finale

În urma aplicarii abordarilor in evaluare prezentate in raport, au fost obtinute urmatoarele valori :

Abordarea prin comparatii de piata teren in suprafata de 350 mp:

acestea. Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si /sau oferte comparabile.

Tehnicile alternative de evaluare sunt: tehnica alocarii (metoda proportiei), extractia. Aceste tehnici nu sunt recomandate atunci cand exista informatii suficiente de piata cu terenuri comparabile libere. Pentru cazul analizat, avand in vedere tipul terenului, acestea nu se pot aplica.

Alte tehnici de evaluare sunt tehnicile de capitalizare a venitului (tehnica reziduala sau tehnica dezvoltarii). Utilizarea acestor tehnici pentru a estima valoarea terenului se bazeaza pe informatii care adesea sunt dificil de obtinut si nu foarte credibile. Tehnica parcelarii si dezvoltarii este o tehnica foarte specializata, in care terenul trebuie sa sustina cea mai buna utilizare pentru o dezvoltare imediata, la data evaluarii, sau exista cerere pe piata intr-un timp relativ scurt, pentru a putea sustine o parcelare si o dezvoltare fezabila din punct de vedere financiar.

Avand in vedere informatiile exacte privind posibilitatile de dezvoltare a terenului (existenta cladirii, nu prezinta PUZ, autorizatie de construire), aceasta metoda s-a aplicat, alte tehnici de evaluare nu sunt pretabile.

1.1. Abordarea prin piata

Pornind de la caracteristicile amplasamentului, concluziile analizei CMBU pentru terenul considerat liber și datele de piață identificate si informatiile furnizate decatre client privind perspectiva de dezvoltare a terenului, prezentate și analizate în capitolele specifice, considerăm că **metoda cea mai relevantă dintre cele șase de mai sus este comparația directă.**

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza prin comparatie directa. Informatiile privind vanzarile comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non-imobiliare ale vanzarii.

Metoda comparatiilor de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei, pentru a gasi proprietati similare, iar aceste proprietati, pentru care se cunosc valorile de tranzactie/valorile de oferte, se vor compara cu proprietatea care trebuie evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii/oferte de piata, care influenteaza valoarea.

Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe compararea preturilor unitare rezultate in urma analizei ofertelor si a tranzactiilor din piata cu proprietati similare efectuate in aceeași zona.

Valorile selectate in urma ofertelor de pe piata, analizate prin prisma limitelor mentionate, sunt ajustate cu o serie de factori care sa reflecte o valoare de piata asimilata pentru spatiul supus evaluarii. Evaluatorul foloseste informatii privind piata imobiliara, informatii obtinute in urma investigatiilor facute in teren, de la agentii imobiliare si din publicatii de specialitate.

Evaluarea terenului se face in ipoteza ca este liber.

Unitatea de comparatie utilizata este pretul unitar (Eur/mp) al terenurilor.

In zona analizata sau zone asimilabile ofertele de loturi de teren pentru dezvoltare existente pe piata sunt in intervalul 4 eur/mp-30 eur/mp in functie de suprafata, indicatori urbanistici si caracteristici fizice si localizare, respectiv acces si deschidere.

Pentru comparatie s-au analizat proprietati, reprezentand terenuri asemanatoare si situate in vecinatate, care au fost expuse pe piata in ultima perioada de timp, sau se afla in curs de tranzactionare, prezentate mai jos:

4.100 euro = 20.694 ron

Redeventa anuala 350 mp = 422 ron (calculata pentru 49 ani)

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

- **Adecvarea abordarii**

Adecvarea unei abordari cu utilizarea desemnata a evaluarii este corelata cu tipul de proprietate. Avand in vedere ca activul supus evaluarii este un teren extravilan si luand in considerare recomandarile standardelor, dar si faptul ca metoda extractiei in cazul subiect este considerata cu caracter de analiza suplimentara, adecvarea **abordarii prin piata este cea mai justificata in cazul subiect.**

- **Precizia**

Precizia evaluarii se apreciaza prin increderea evaluatorului in precizia informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabila analizata. In cazul analizat avand in vedere ca informatiile utilizate in cadrul metodei extractiei sunt informatii generale si nu exista avize si autorizatii concrete specifice terenului subiect, iar informatiile utilizate in cadrul abordarii prin piata sunt oferte de piata valabile, care au fost verificate si analizate critic, rezulta ca abordarea prin piata este o abordare cu un grad de precizie destul de ridicat pentru estimarea unei valori de piata a activului subiect.

- **Cantitatea si calitatea informatiilor**

Adecvarea si precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile. Luand în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren construit) și scopul evaluării (vanzarea/concesionarea proprietatii) este abordarea prin piata. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor. Informațiile privind vanzarile de terenuri sunt mult mai importante si relevante, deoarece reflecta cerintele si asteptarile vanzatorilor, iar informatiile privind ofertele de vanzare pentru active asimilabile sunt mult mai numeroase, conducand la concluzia ca abordarea prin piata primeaza in ceea ce priveste increderea acordata acesteia. In plus, informatiile sunt suficiente, verificate si credibile la data estimarii valorii. In cadrul celeleilalte tehnici au fost utilizate informatii de urbanism din certificatul de urbanism.

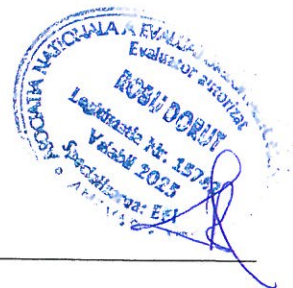
Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma **abordarii prin piata.**

Astfel:

Valoare de piata teren 350 mp = 4.100 euro, respectiv 20.694 lei

Redeventa anuala 350 mp = 422 ron (calculata pentru 49 ani)

la cursul valutar de 5,0472 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării 20.06.2025. Valoarea de piata nu este afectata de tva.



1. ANEXE

1.1. Localizare si identificare conform ANPCI

Brosteni, str. Bistriței

