

**LEPȘI CRISTINA ELENA**  
**EXPERT EVALUATOR PROPRIETATI IMOBILIARE**

Mobil: 0726 253 340  
[cristina.lepsi@yahoo.com](mailto:cristina.lepsi@yahoo.com)

MEMBRU AL  
ASOCIATIEI  
NATIONALE A  
EVALUATORILOR  
DIN ROMÂNIA  
LEGITIMATIA  
NR.13218

## *Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile*

Nr. Raport 202040/02.07.2020

### **RAPORT DE EVALUARE**

**TEREN INTRAVILAN**  
**Dudeștii Noi, str. Remus nr. 3**

**aflat în proprietatea**  
**COMUNA DUDESTII NOI- DOMENIUL PRIVAT, IN ADMINISTRAREA**  
**CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI DUDESTII NOI**

**ÎN SCOPUL ESTIMĂRII VALORII DE PIAȚĂ**

**PENTRU VÂNZARE**

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

**- Iulie 2020 -**

02.07.2020

Către,

dl. Alin Nica, reprezentant al Primăriei Dudeștii Noi

**SINTEZA RAPORTULUI**

|                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obiectul evaluării                                                               | Teren intravilan în suprafață de 920 mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Adresă                                                                           | Dudeștii Noi, str. Remus nr. 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Extras CF                                                                        | 401596 Dudeștii Noi 401596 eliberat în baza cererii 108544/16.06.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Proprietar                                                                       | COMUNA DUDESTII NOI- DOMENIUL PRIVAT, IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI DUDESTII NOI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Data evaluării                                                                   | 02.07.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Data raportului                                                                  | 02.07.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                  | UAT DUDESTII NOI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Client și Utilizator desemnat                                                    | Evaluatorul isi asuma raspunderea doar fata de client si utilizatorii desemnati, specificati mai sus, in conditiile agreeate prin contractul incheiat intre client și evaluator<br>Nu este cazul.<br>Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decat clientul si utilizatorii desemnati, exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia. In acest caz:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Alte persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare: | i. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat.<br>ii. Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu raportul de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.<br>In determinarea formei și a conținutului raportului de evaluare s-a acordat importanta precizării persoanelor pentru care se realizează evaluarea, pentru a se asigura faptul că aceasta conține informații adecvate necesităților lor. |
| Scopul evaluării                                                                 | Scopul evaluării este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, la cea mai buna utilizare, in vederea vânzării. Raportul de evaluare va stabili valoarea de piata, in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.<br>Evaluarea nu poate fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cele prezentate                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Valoare de piață estimată teren valoare neafectata de TVA</b>                 | <b>97.711 lei , echivalentul a 20.200 euro</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Valoare de piață estimată teren valoare fara TVA 19%)</b>                     | <b>82.232 lei echivalentul a 17.000 euro</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Valoare unitară ( valoare neafectata de TVA)</b>                              | <b>22 euro/mp echivalentul a 106 lei/mp</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Valoare unitară ( valoare fara TVA 19%)</b>                                   | <b>18 euro/ mp echivalentul a 89 lei/ mp</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |



**Certificarea valorii**

Subsemnata LEPȘI CRISTINA ELENA declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare) si EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) conform legitimației de membru titular ANEVAR cu nr. 13218 valabila pentru 2020. Ca elaborator al raportului de evaluare pe care il semnez si parafez, declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnata, declar ca am competența necesară exercitării profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. La elaborarea Raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2018 , cu data de intrare în vigoare 1 Ianuarie 2018 .

La data elaborării acestui raport, evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continua al ANEVAR, având încheiată asigurarea de răspundere profesionala la Allianz Tiriac.

Expert evaluator de proprietăți imobiliare,  
LEPȘI CRISTINA ELENA



## CUPRINS

|                                                                                    |               |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| CERTIFICAREA VALORII.....                                                          | - 3 -         |
| <b>1. TERMENI DE REFERINȚĂ .....</b>                                               | <b>- 5 -</b>  |
| 1.1. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI .....       | - 5 -         |
| 1.2. SCOPUL EVALUĂRII.....                                                         | - 5 -         |
| 1.3. IDENTIFICAREA ACTIVULUI SAU A DATORIEI SUPUSE EVALUĂRII .....                 | - 5 -         |
| 1.4. TIPUL VALORII .....                                                           | - 5 -         |
| 1.5. DATA EVALUĂRII.....                                                           | - 5 -         |
| 1.6. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA .....              | - 6 -         |
| 1.7. METODOLOGIA DE EVALUARE.....                                                  | - 6 -         |
| 1.8. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....                                              | - 6 -         |
| 1.9. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....                          | - 7 -         |
| 1.10. DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV .....                              | - 7 -         |
| 1.11. DESCRIEREA RAPORTULUI.....                                                   | - 7 -         |
| 1.12. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI .....                                        | - 7 -         |
| <b>2. PROPRIETATEA EVALUATĂ .....</b>                                              | <b>- 8 -</b>  |
| 2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII .....                                              | - 8 -         |
| 2.2. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII.....                                                  | - 8 -         |
| 2.3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE .....                                     | - 9 -         |
| 2.3.1. <i>Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale</i> ..... | - 9 -         |
| 2.3.2. <i>Descrierea pieței locale</i> .....                                       | - 10 -        |
| 2.3.3. <i>Analiza cererii</i> .....                                                | - 11 -        |
| 2.3.4. <i>Analiza ofertei competitive</i> .....                                    | - 12 -        |
| 2.3.5. <i>Echilibrul pieței</i> .....                                              | - 12 -        |
| <b>3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII .....</b>                                             | <b>- 12 -</b> |
| 3.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU) .....                                           | - 12 -        |
| 3.2. EVALUAREA TERENULUI .....                                                     | - 14 -        |
| <b>4. METODE DE EVALUARE.....</b>                                                  | <b>- 20 -</b> |
| 4.1. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ .....                                                    | - 20 -        |
| 4.2. METODA EXTRACTIEI .....                                                       | - 20 -        |
| <b>REZULTATELE EVALUĂRII.....</b>                                                  | <b>- 20 -</b> |
| RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI .....                             | - 21 -        |
| <b>PREZENTAREA EVALUATORULUI .....</b>                                             | <b>- 22 -</b> |
| <b>ANEXE .....</b>                                                                 | <b>- 23 -</b> |

## 1. TERMENI DE REFERINȚĂ

### 1.1. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Clientul: COMUNA DUDEȘTII NOI  
Destinatar: COMUNA DUDEȘTII NOI  
Proprietar: COMUNA DUDEȘTII NOI- DOMENIUL PRIVAT, IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI DUDEȘTII NOI

Raportul de evaluare este destinat părților menționate, orice utilizare a acestuia de către terțe părți trebuie convenită și consemnată în scris pentru acceptul evaluatorului. Raportul de evaluare este întocmit pentru VÂNZARE, valoarea de piață a terenului ce face obiectul prezentului raport de evaluare, estimându-se așadar valoarea de piață.

### 1.2. Scopul evaluării

Evaluarea este cerută pentru VÂNZARE a proprietarului a VALORII DE PIAȚĂ a terenului. Scopul evaluării este de a estima valoarea de piață a imobilelor ce reprezintă obiectul evaluării în vederea informării destinatarului asupra valorii proprietății deținute. Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

Proprietățile imobiliare au fost evaluate în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.

- SEV 100 – *Cadrul general*
- SEV 101 – *Termenii de referință ai evaluării*
- SEV 102 – *Implementare*
- SEV 103 – *Raportarea evaluării*
- SEV 230 – *Drepturi asupra proprietății imobiliare*
- GME 630 – *Evaluarea bunurilor imobile*

### 1.3. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Este supus evaluării dreptul de proprietate înscris în CF 401596 Dudești Noi CAD: 401596 TEREN INTRAVILAN- categorie de folosință pășune (pășune intravilan extins pentru locuințe) 434 mp și curți construcții (curți construcții intravilan extins) 486 mp. Proprietatea imobiliară supusă evaluării este delimitată în baza declarațiilor reprezentantului clientului. Copia extrasului de Carte Funciară- conform cu originalul-este atasată la capitolul Anexe al prezentului raport de evaluare.

Inspekția proprietății a fost realizată la data de 17.06.2020 de către ec. Lepși Cristina însoțită de reprezentantul clientului dl. Vladimir Panici . Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale clădirilor, terenului sau amplasamentelor învecinate.

### 1.4. Tipul valorii

În SEV 100 Cadru general este definită și valoarea de piață, astfel:

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

Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzatori sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul este expus pentru vânzare este piața în care activul se schimbă în mod normal.

Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Moneda în care se va raporta valoarea este LEI.

### 1.5. Data evaluării

Data evaluării este 02.07.2020 și data inspecției este 17.06.2020 .

### 1.6. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Documentele ce stau la baza evaluării sunt:

- Plan de încadrare în zonă
- Copia extrasului de Carte funciară eliberat în baza cererii 108544/16.06.2020

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

- Standardele de evaluare a Bunurilor 2018;
- Documentele puse la dispoziție de către client
- Declarațiile proprietarului
- Site-uri imobiliare

### 1.7. Metodologia de evaluare

Adecvarea metodelor de evaluare depinde de cantitatea și calitatea informațiilor de pe piață privind vânzarea, închirierea unor proprietăți imobiliare -TEREN INTRAVILAN- cu caracteristici similare, situate într-o zonă rezidențială cu cea a proprietății imobiliare de evaluat. În cazul abordării prin piață, s-au identificat unele terenuri ce au fost scoase la vânzare. Tehnica extracției nu a fost utilizată în lipsa unui certificat de urbanism.

### 1.8. Ipoteze și ipoteze speciale

Ca ipotezele și ipoteze speciale care urmează să fie luate în considerare pe durata realizării evaluării sunt menționate:

- Situația juridică a proprietății nu este modificată față de cea menționată în extrasul CF primit de la proprietar. Orice modificare a acesteia duce la modificarea VALORII DE PIAȚĂ estimată.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Identificarea proprietății a fost efectuată în baza declarațiilor clientului, fără existența unui plan de amplasament. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații.
- Evaluatorul consideră ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Situația actuală a activului 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.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantul proprietarului 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;
- Terenul a fost evaluat în ipoteza că este liber de sarcini
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului 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 care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus că nu există nici o deficiență.
- 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.
- Se presupune ca 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. 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;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, 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 cumparator, 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.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună 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;
- 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 distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție 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.

#### Ipoteze speciale:

Nu au fost puse la dispoziție acte cadastrale (plan de amplasament și de delimitare a imobilului) și nici certificat de urbanism, suprafața terenului a fost preluată din extrasul CF, iar regimul tehnic a fost preluat din memoriul de prezentare al puz-ului

Din analiza istoricului proprietății (prin accesarea Google Earth- istoric) s-a constatat că terenul a fost străbătut de un canal care ulterior a fost acoperit, iar apoi pe cursul acestuia au fost ridicate construcții rezidențiale. Pe baza acestor considerații, evaluarea a fost întocmită în ipoteza că nu există restricții de construire (fundare), iar în caz contrar evaluatorul rezervându-și dreptul de a reconsidera valoarea.

### 1.9. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare este destinat doar părților menționate, orice utilizare, publicare sau difuzare a acestuia de către terțe părți trebuie convenită și consemnată în scris pentru acceptul evaluatorului.

### 1.10. Declarația de conformitate a evaluării cu SEV

Raportul de evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2018.

### 1.11. Descrierea raportului

Raportul de evaluare se va elabora într-un exemplar cu respectarea formei potrivit Standardelor de Evaluare și conține o sinteză, certificarea evaluatorului, premisele evaluării, prezentarea proprietății de evaluat - descrierea și situația juridică, analiza pieței imobiliare specifice și a abordărilor în evaluare, reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului și anexele. La capitolul anexele sunt prezentate actele care au stat la baza întocmirii prezentului raport precum și fotografiile ale proprietății de evaluat.

### 1.12. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentanții proprietarului imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (IULIE 2020) în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării. Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. 1.1. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

## 2. PROPRIETATEA EVALUATĂ

### 2.1. Identificarea proprietății

Terenul de evaluat este situat în intravilanul localității Dudești Noi, aflat în proprietatea **COMUNA DUDEȘTI NOI, domeniul privat**. Proprietatea are ca vecinătăți terenuri libere și proprietăți de tip case cu regim de înălțime P, P+M, P+E. Localizarea terenului s-a făcut în baza a adresei postale și a identificării cadastrale.

Din analizarea istoricului proprietății (prin accesarea Google Earth- istoric) s-a constatat că terenul a fost strabatut de un canal care ulterior a fost acoperit, iar apoi pe cursul acestuia au fost ridicate construcții rezidențiale. Pe baza acestor considerații, evaluarea a fost întocmită în ipoteza că nu există restricții de construire.





În prezentul raport de evaluare s-a evaluat dreptul deplin de proprietate. Potrivit extrasului de carte funciară pus la dispoziție de client, proprietatea este lipsită de sarcini.

Dreptul de proprietate a fost dobândit prin lege, dezmembra HCL 19/20.04.2011 emis de Consiliul Local DUDEȘTII NOI, cota actuală 1/1 (document care nu a fost pus la dispoziția evaluatorului).

## 2.2. Descrierea proprietății

Terenul este în intravilanul localității Dudești Noi și are o suprafață de 920 mp și are formă regulată-dreptunghiulară, topografie plană, cu front stradal la str. Remus de 20 m. La data inspecției terenul era ocupat de vegetație. Terenul este în proprietatea Comunei Dudești Noi, domeniul privat. Accesul la imobil se face din strada Remus- drum public de pamant. Reteaua de canalizare, alimentare cu apă și energie electrică este adiacentă parcelei.

Terenul nu este împrejmuit.

Potrivit Puz-ului zona rezidențială și funcțiuni complementare Solaris 3 și Solaris 4, zona are ca funcțiune dominantă cea rezidențială (de locuire, cu maxim 2 apartamente). În cazul funcțiilor complementare admise în zona se specifică astfel: la parterul locuințelor propuse se pot amplasa dotări din sfera comerțului și

serviciilor: comerț alimentar, nealimentar, alimentație publică, prestări servicii etc.

Utilizările permise menționate: este permisă construirea de locuințe cu spații pentru parcare mașini aferente

- Dotări de comerț alimentar și nealimentar, instituții publice și servicii,
- Spații verzi, parc și plantații de protecție,
- Parcaje și drumuri de deservire,
- Echipamente tehnico-edilitare ce deservesc zona.

## 2.3. Analiza pieței imobiliare specifice

### 2.3.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

O piață este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima cel mai probabil preț care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și vânzătorilor de pe piața particulară la data evaluării. Pentru a avea un efect asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces pe piață.

*Piața imobiliară* se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.

- pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.

- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

### 2.3.2. Descrierea pieței locale

#### *Definirea pieței*

Piața imobiliară specifică se definește ca **piata proprietăților de tip TEREN INTRAVILAN** a cărei **limită geografică** este jud. Timiș. Piața terenurilor intravilane este o piață pe care au fost identificate oferte de vânzare, deci o piață moderată, cumpărătorii sunt cei care stabilesc prețurile. Acest tip de proprietate este atractiv pentru o serie de potențiali utilizatori, în general persoane fizice.

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

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

Dezvoltarea pieței imobiliare este strâns legată de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investițiile imobiliare.

Implicațiile sociale și efectele asupra pieței imobiliare a COVID-19 ar putea fi resimțite și în anii următori, deoarece vor avea loc schimbări semnificative asupra modului de a trăi și de a lucra, apreciază experții din cadrul JLL. Aceștia arată că munca la distanță, cumpărăturile online, deglobalizarea lanțurilor de aprovizionare, inițiativele de sustenabilitate și integrare a tehnologiei ar putea fi modificate fundamental de această criză globală. Raportul "COVID-19: Real Estate Implications" realizat de JLL menționează: "Focarul COVID-19 are un impact semnificativ asupra economiei globale. În acest moment, toată lumea este de acord că acesta va fi un șoc puternic pentru economie în prima jumătate a anului 2020, urmat de o revenire în lunile ce vor veni. În același timp, cu cât focarul crește și persistă o perioadă mai mare de timp, cu atât șansele unui impact de mai lungă durată asupra economiei globale și, prin extensie, asupra pietelor imobiliare sunt mai mari". Din punct de vedere investițional, în general, sectorul imobiliar rămâne într-o poziție favorabilă, beneficiind de capital semnificativ înainte de acest șoc, sunt de părere specialiștii citați, adăugând: "Acești factori ar trebui să contribuie la o conservare a valorii activelor imobiliare și ar putea ajuta la o revenire rapidă a pieței.

Însă, investitorii vor redeveni precauți, având în vedere nivelul de incertitudine, și își vor îndrepta atenția, probabil, către activele care le oferă venituri mai stabile (birouri și multihousing) sau celor de genul data center.

Activitatea agenților imobiliari s-a diminuat, în martie, cu aproximativ 75% la nivelul Capitalei, ca volum al investiției, arată specialiștii de la Freedom Group. Aceștia au realizat o cercetare de piață care evidențiază că mai mult de jumătate dintre agenții imobiliari care activează în București generează cifre de afaceri brute mai mici de 2.000 euro lunar. Lucrarea citată menționează: "7% dintre respondenți generează în mod normal comisioane brute de peste 100.000 euro anual, cu o scădere estimată de peste 50% în 2020, dacă măsurile luate prin instaurarea stării de urgență se vor prelungi pentru câteva luni".

"Piața tranzacționării rezidențiale este în prezent cvasi înghețată, iar singurele proiecte de tranzacționare în derulare sunt cele care începuseră înainte de declanșarea acestei crize. Agenții imobiliari, care și până acum se confruntau cu problema discrepanței dintre venituri și volumul de muncă, vor avea destul de mult de suferit, dacă această situație se va prelungi dincolo de iunie. În prezent, pe piața rezidențială au început deja să apară speculatorii de oportunități, dar deocamdată acest fenomen este abia la început și nu a prins avânt, deoarece oamenii nu sunt

dispuși să scadă din prețurile imobilelor. Estimez că, în următoarele trei luni, vom asista la o diminuare probabilă mai ales a numărului de tranzacții, într-o măsură mai mare decât a prețurilor".

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare de tip case cu teren aferent, piața a cărei arie geografică se poate defini ca fiind jud. Timiș. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică la nivel local, comportamentul participanților la piața, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Tendința generală este de dezvoltare ca zona rezidențială.

## Prezentare generală

### Descrierea pieței

Acest tip de proprietăți sunt atractive pentru o serie de potențiali utilizatori.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare de tip teren intravilan, piața a cărei arie geografică se poate defini ca fiind zona terenurilor intravilane din județul Timiș, situate în zone rurale, în localități cu un nivel similar al veniturilor, al dezvoltării cu cel al localității Dudeștii Noi. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică la nivel local, comportamentul participanților la piața, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Zona este una rezidențială.

Aspecte sociale

Comuna Dudeștii Noi este situată în Câmpia de Vest a Banatului, la o distanță de 13,5 km de Timișoara, oraș-reședință al județului Timiș. Localitatea se învecinează la Vest cu Becicherecu Mic, la Nord-Vest cu Hodoni și Dudeștii Noi, la Est cu Sînzău și Timișoara, iar la Sud – cu Săcălaz. Legăturile sunt asigurate prin drumurile comunale și calea ferată Timișoara-Cenad. Totodată, localitatea are ieșire la drumul național DN 6 Timișoara-Sânnicolau Mare-Cenad-frontieră Ungaria.

Comuna Dudeștii Noi este străbătută în partea de Sud și de Est de Bega Veche, vechiul curs al râului Bega dinaintea construcției canalului și, în prezent, o continuare a Beregsăului. Majoritatea mlaștinilor de odinioară au fost desecate, în prezent ocupând o suprafață foarte redusă. Pentru stoparea fenomenului de bălțire favorizat de pantele reduse și de solurile argiloase, care permit stagnarea apelor, s-a realizat un sistem de canale ce sunt legate de Bega Veche.

Numărul de locuitori ai comunei Dudeștii Noi este într-o continuă creștere. În 2004, anul de reînființare a comunei Dudeștii Noi, populația dudușteană întrunea un total de 2.313 persoane. Opt ani mai târziu, în 2012 numărul total a trecut pragul, ajungând la 3028 de persoane. În luna mai 2017, numărul locuitorilor din comuna Dudeștii Noi a ajuns la 3400. În anul 2018, populația comunei la 31 iulie a ajuns la 3570 locuitori.

Structura populației pe grupe de vârstă – La nivelul anului 2013 predomină grupa de vârstă adultă (20 – 64 de ani) cu o proporție de 67.19%, urmată de populația tânără (0 – 20 de ani) 24.16% și populația vârstnică (peste 65 ani) cu un procent de 8.65%, fapt ce indică tendința de îmbătrânire demografică a populației.

Structura populației după etnie – Cea mai mare parte a populației este alcătuită din români – 2755 persoane reprezentând 86.66% din totalul populației, fiind urmați de romi – 169 persoane (5.33 %), maghiari – 46 persoane (1.45%), germani – 44 persoane (1.38%) la care se adaugă în procent foarte mic slovaci, sârbi, ucrainieni. Din totalul de 3179 persoane pentru 143(4.50%) nu s-a putut stabili etnia.

Structura populației după limba maternă – 2839 persoane (89.30%) au ca limbă maternă limba română, 95 persoane (2.99%) au ca limbă maternă limba romani, 43 persoane ( 1.35%) limba germană, 39 persoane (1.23%) limba maghiară, la care se adaugă limba ucraineană, sârbă, slovacă, iar pentru 143 ( 4.50%) de persoane nu s-a putut stabili limba maternă.

### 2.3.3. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează 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 dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Creșterea interesului pentru achiziții a fost însă stimulat de programele de creditare în lei, dar și de cumpărători care au avut economii și au vrut să dobândească o proprietate. Prima Casă a susținut și a fost una din barierele care stopat scăderea prețurilor. Este un atribut al românilor dorința de achiziție imobiliară, spre deosebire de alte piețe unde apetitul pentru cumpărare este mai scăzut față de cel de închiriere.

Potrivit consultanților imobiliari, cele mai multe cereri vin din partea cuplurilor tinere. Familiile tinere sunt cele care sunt mai active. În zona analizată cererea de locuințe vine din partea persoanelor fizice cu venituri medii-scazute. Cererea este scăzută datorită costurilor ridicate de construire. În această perioadă, încep să se simtă efectele pieței imobiliare a COVID 19 în sensul că nivelul cererii este în stagnare, incertitudinile legate de finanțarea creditelor pentru achiziționare locuințe precum și incertitudinile legate de evoluția pieței muncii și implicit a puterii

de cumparare fac ca potentialii cumparatori sa analizeze mult momentul in care decid sa investeasca in sectorul rezidential.

#### 2.3.4. Analiza ofertei competitive

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioada de timp, precum și stocul de proprietăți existente. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta pe piața specifică este a investitorilor imobiliari, în mare parte constructori de construcții rezidențiale, dar și localnici care doresc să se mute în altă localitate.

#### 2.3.5. Echilibrul pietei

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

Acordarea creditelor imobiliare au fost susținute si de programul „Prima Casă”. Acest lucru a dat curaj și pieței imobiliare care a înregistrat și ea creșteri, prețurile apartamentelor urcând ușor, de la 1.000-2.000 de euro la peste 10.000 de euro, în funcție de mărimea, finisajele și poziția locuinței achiziționate.

În zona analizata preturile de oferta ale terenurilor intravilane cu destinatie rezidentiale sunt in intervalul 27-33 eur/mp.

### **3. Evaluarea proprietății**

#### **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 cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului fortelor de piata asupra proprietatii analizate. CMBU se bazeaza pe datele colectate si analizate pentru estimarea valorii proprietatii prin analizarea fezabilitatii legata, respectiv, de estimarea profitului potential generat de proprietate, de investitii, stabilitatea ocuparii, managementului, precum si de cresterea potentiala 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.

În cadrul analizei s-a considerat terenul liber si proprietatea ca fiind construita.

#### **Analiza CMBU pentru terenul liber:**

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 liber.**

În 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 tendințele din aria pieței, de planul de dezvoltare al comunității.

Utilizările care nu sunt compatibile cu utilizările existente ale terenului din zona și utilizările pentru care cererile de modificare a documentațiilor de urbanism au fost respinse în trecut, nu sunt luate în considerare ca cea mai bună utilizare potențială.

*Pentru a verifica dacă utilizarea rezidențială este permisă legal am analizat extrasul CF pus la dispoziție de către client. Documentul precizează că terenul este intravilan. Observarea vecinătății nu relevă aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidențială. Nu există niciun fel de constrângeri care să afecteze regimul tehnic permis al dezvoltării.*

### **Testul pentru posibilitatea fizică a terenului liber**

Acesta analizează caracteristicile fizice ale amplasamentului care pot afecta cea mai bună utilizare a sa. Marimea, forma, solul, accesibilitatea terenului, gradul de risc în eventualitatea producerii unor dezastre naturale precum inundațiile și cutremurele afectează utilizările pe care le poate avea un teren. Utilitatea unei parcele de teren poate de asemenea depinde de vizibilitatea și marimea ei. Capacitatea și disponibilitatea utilitatilor publice sunt de asemenea factori importanți.

*Faptul că în vecinătate sunt edificate locuințe unifamiliale aduce indicii suficiente pentru a considera că terenul poate fi construit. Forma, dimensiunile și topografia terenului, existența utilităților. Drept urmare, apreciez că dezvoltarea rezidențială unifamilială este posibilă fizic, nu se identifică niciun fel de constrângeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării. Se apreciază că nu există teren în surplus sau în exces.*

### **Testul fezabilității financiare a terenului liber**

Numai acele utilizări care îndeplinesc primele două criterii sunt analizate mai departe. Când o utilizare potențială are valoare în comparație cu costurile ei și respectă primele două criterii, utilizarea este fezabilă financiar.

Dacă utilizările fizic posibile și permise legal produc venit, analiza fezabilității financiare se va concentra adesea pe a determina care dintre utilizările potențiale este probabil să producă un venit (sau profit) egal sau mai mare decât suma necesară pentru acoperirea cheltuielilor de exploatare, a obligațiilor financiare și amortizării investiției.

Dacă utilizările nu produc venit, analiza va determina care dintre ele poate crea o valoare sau care poate duce la obținerea de profit egal sau mai mare decât suma necesară pentru construcție și vânzare a proprietății. Analize ale cererii și ofertei și localizării sunt necesare pentru identificarea acelor utilizări care sunt fezabile din punct de vedere financiar și pentru identificarea celei utilizări care este maxim productivă.

Orice depreciere externă legată de o utilizare specifică trebuie inclusă în testul fezabilității financiare.

*Din concluziile rezultate mai sus și din analiza zonării și a pieței în perimetrul studiat, o dezvoltare rezidențială ar fi cel mai fezabil din punct de vedere financiar.*

### **Testul productivității maxime a terenului liber**

Acesta se aplică utilizărilor care au trecut de celelalte trei teste anterioare. Analiza adițională a forțelor de piață ale cererii și ofertei poate ajuta în procesul de eliminare.

Testul de adresează nu numai valorii create în urma utilizării maxim productive, ci și a costurilor necesare obținerii valorii, dacă acestea există, ca de exemplu pentru demolarea și îndepărtarea construcțiilor, costurilor de remediere a problemelor de mediu și de modificare a planului de urbanism.

Dintre utilizările financiar fezabile, cea mai bună utilizare este utilizarea care produce cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu riscul acceptat de piață și cu rata rentabilității pretinse de piață pentru aceasta.

Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizarea pe termen lung, care ar trebui să se mențină pe amplasament pe toată durata vieții normale a construcțiilor.

Durata de viață normală depinde de tipul clădirilor, de calitatea construcției și de alți factori. Fluxul de beneficii (venitul și amenajările) produse de construcții reflectă un program de utilizare a terenului bine întocmit și de obicei foarte concret.

*Astfel, pe baza concluziilor testelor anterioare, productivitatea maximă a terenului ca fiind liber se poate obține prin dezvoltarea acestuia cu imobil de tip rezidențial – unități rezidențiale colective.*

### **Analiza CMBU pentru proprietatea ca fiind construită**

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristica utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei cmbu a terenului ca fiind liber.

În cazul unei proprietăți construite există trei posibilități care trebuie luate în considerare:

- demolarea construcției existente și redevoltarea terenului;
- continuarea utilizării existente
- modificarea utilizării existente

### **Testarea continuării utilizării existente a proprietății ca fiind construită**

Utilizarea existentă a proprietății ca fiind construită este adesea implicit permisă d.p.d.v. legal și fizic posibilă. În cazul în care utilizarea existentă va rămâne fezabilă din punct de vedere financiar și este mai profitabilă decât o

modificare sau o redevoltare, atunci utilizarea existentă va rămâne cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

*Nu este cazul.*

#### **Testarea modificării utilizării existente a proprietății ca fiind construită**

Modificarea construcției existente trebuie să îndeplinească toate cele patru teste ale CMBU. În cadrul procesului de analiză a piete, studiul productivității proprietății, poate arăta ce schimbări ale utilizării existente sunt posibile fizic și permise legal.

*Nu este cazul.*

#### **Testarea demolării proprietății ca fiind construită și a redevoltării**

Demolarea poate fi considerată forma extremă de modificare a utilizării existente a proprietății construite. Atunci când o utilizare alternativă a terenului este permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și cea mai profitabilă (minus costurile de demolare și de reconstruire a terenului), decât utilizarea în continuare a construcțiilor existente, atunci utilizarea alternativă va fi cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

*Nu este cazul.*

*Având în vedere concluziile analizei CMBU pentru terenul liber, analiza proprietății construite se poate realiza doar prin prisma construcțiilor potențiale care se pot dezvolta pe amplasament și anume a unor construcții rezidențiale.*

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

Pe baza studiului piete imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare urbană, proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în situația dezvoltării terenului ca proprietate imobiliară rezidențială care ar putea respecta criteriile CMBU:

- Permisibilitate legală : se poate obține pe baza avizelor și autorizațiilor de construire (PUZ și aviz oportunitate). Analiza unor alte dezvoltări se poate face doar în ipoteza obținerii modificării planului urbanistic.
- Fizic posibilă : vecinătățile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces, formă, utilități etc.), funcționalitate ;
- Fezabilă financiar și maximă productivă : pe baza datelor prezentate în analiza piete, veniturile potențiale rezultate din vânzarea proprietății posibile și tendința de dezvoltare a zonei, conduc la premisa ca utilizarea rezidențială conduce la maximizarea profitului obținut din teren.

*Cea mai bună utilizare a terenului este cea a terenului construit- scop rezidențial.*

*În aceste condiții, în opinia evaluatorului, sunt respectate toate condițiile impuse în definiția conceptului de cea mai bună utilizare în varianta **terenului construit- construcții rezidențiale**.*

### **3.2. Evaluarea terenului**

**Evaluarea terenurilor**, presupune aplicarea metodelor aferente asupra terenurilor a căror situație juridică este clarificată.

#### **Tehnicile de evaluare a terenului sunt:**

- **Tehnica parcelării și dezvoltării** poate fi și ea aplicată în evaluarea terenului. Acest proces presupune proiectarea unei parcelări a unui teren într-o serie de loturi, calcularea veniturilor și cheltuielilor asociate parcelării și construirii pe aceste parcele și actualizarea venitului net rezultat, obținându-se astfel o indicație de valoare.

- **Repartizarea (alocarea)** este o tehnică indirectă de comparație, care utilizează o proporție/rată între valoarea terenului și valoarea proprietății construite sau alte relații între componentele proprietății. Rezultatul constă într-o rată/proporție de repartizare a prețului de piață total între teren și amenajările terenului și construcții, pentru scopuri comparative.

- **Extracția** (prin scădere) este o altă tehnică de comparație indirectă (uneori denumită și *abstracție*). Prin această metodă se estimează valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor, prin costul lor minus deprecierea, care se scade apoi din prețul total al proprietăților comparabile. Rezultatul rezidual este o indicație a valorii posibile a terenului.

- **Tehnica reziduală a terenului** pentru evaluarea terenului aplică, de asemenea, informațiile privind venitul și cheltuielile ca elemente de analiză. Se face analiza financiară a venitului net care poate fi obținut printr-o utilizare generatoare de venit, apoi, din venitul net total al proprietății se deduce venitul cerut pentru remunerarea construcțiilor. Venitul rămas este considerat ca fiind venitul rezidual al terenului și este capitalizat într-o indicație de valoare. Metoda este limitată la proprietățile generatoare de venit și este mai des aplicată în cazul proprietăților noi, pentru care sunt necesare mai puține ipoteze.

#### **- Tehnica capitalizării rentei funciare**

**(chiriei)**. Dacă terenul este capabil să genereze în mod independent rentă funciară (sau chirie), această rentă poate fi capitalizată într-o indicație de valoare de piață atunci când există suficiente informații de piață.

Totuși trebuie acordată atenție în folosirea termenilor și condițiilor speciale ale rentei funciare, care pot să nu fie reprezentative pe anumite piețe. În plus, deoarece rentele funciare au fost stabilite cu mai mulți ani înaintea datei evaluării, rentele respective ar putea să nu fie cele curente, iar ratele de capitalizare curente pot fi dificil de obținut.

Etapile aplicării metodei comparației directe de evaluare a terenului liber sau considerat a fi liber sunt:

- (a) Colectarea informațiilor din aria de piață a terenului subiect, despre vânzările recente sau despre ofertele de vânzare și cererile de cumpărare pentru terenuri similare, în vederea selectării unui set de terenuri comparabile, adică a terenurilor cu caracteristicile redată mai sus, cât mai asemănătoare cu cele ale terenului subiect. Numărul terenurilor comparabile selectate depinde de disponibilitatea datelor de piață și de cerința de a asigura că acestea reflectă acțiunile participanților pe piață.

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări formează cadrul necesar pentru selectarea vânzărilor comparabile adecvate;

- (b) Verificarea informațiilor colectate pentru a vedea credibilitatea acestora și dacă reflectă tranzacții de piață nepărtinitoare;

- (c) Selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat;

(d) Identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect. Forma uzuală de redare a acestor diferențe este o grilă cu datele de piață, care conține prezentarea caracteristicilor terenurilor comparabile, grupate pe caracteristicile aferente tranzacțiilor (efective și/sau potențiale) și pe caracteristicile aferente terenurilor. Scopul folosirii grilei cu datele de piață este efectuarea într-o manieră logică și succesivă a corecțiilor asupra prețurilor efective, cerute sau oferite pentru terenurile selectate drept comparabile;

(e) Corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, se aplică corecții separate prețurilor de vânzare ale comparabilelor lor, pentru fiecare element de comparație. Mărimea fiecărei corecții depinde de datele disponibile și de raționamentul evaluatorului. Corecțiile prețului de vânzare, de ofertă de vânzare sau de cerere de cumpărare, se pot face prin mai multe tehnici ale analizei cantitative și calitative, dintre care cele mai uzuale sunt: (a) tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în unități monetare (valori absolute); (b) tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în formă procentuală și (c) tehnica analizei calitative prin comparația relativă, care constă în analiza tranzacțiilor, ofertelor de vânzare sau cererilor de cumpărare a terenurilor comparabile pentru a stabili care din caracteristicile terenurilor comparabile sunt inferioare, superioare sau similare cu cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot aplica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.

(f) Reconcilierea prețurilor unitare corectate într-o opinie finală asupra VALORII DE PIAȚĂ, de obicei exprimată ca o valoare singulară (dată, de obicei, de prețul unitar la care corecția brută totală este cea mai mică) sau ca un interval al prețurilor unitare corectate.

Comparația directă este metoda cea mai uzuală și preferată de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață.

În cazul abordării prin comparația de piață, evaluatorul va utiliza, în raportul de evaluare, ca proprietăți comparabile, numai tranzacții sau oferte de terenuri care pot fi identificate.

În cazul în care nu există un număr suficient de vânzări sau de oferte de vânzare sau cereri de cumpărare de terenuri libere similare (de exemplu, în zonele urbane dense sau în zonele rurale îndepărtate), precum și în situația în care evaluatorul ar trebui să facă multe și ample corecții ale prețurilor unor terenuri cu caracteristici mult diferite de cele ale terenului subiect, care nu ar asigura credibilitatea rezultatului aplicării metodei comparației directe, evaluatorul poate utiliza una sau mai multe din celelalte 5 metode de evaluare a terenului, redată mai sus. Credibilitatea rezultatelor obținute din aplicarea acestor 5 metode depinde de profunzimea analizelor, de fundamentarea ipotezelor și de raționamentul profesional al evaluatorului

Elemente de comparație:

- *drepturile de proprietate transmise*,
- *condițiile de finanțare*- corecțiile sunt făcute pentru situațiile în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuie să se folosească calculele de echivalență cash,
- *condițiile de vânzare*- corecțiile pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului,
- *cheltuieli imediate de cumpărare, condiții de piață*- corecțiile se referă la modificările pieței ce au apărut între momente diferite în timp la care s-au realizat tranzacțiile,
- *localizarea*- ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate,
- *caracteristici fizice*- corecțiile se referă la diferențe în dimensiunile clădirii, calitatea construcțiilor, stilul arhitectural, materiale de construcție, vârsta, condiția, utilitatea funcțională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condițiile de mediu,
- *caracteristici economice*- ajustările se referă la atribute ale proprietății imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriilor, nivelul chiriilor, condițiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere,
- *Utilizarea*- evaluatorul trebuie să evidențieze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți comparabile și utilizarea proprietății evaluate.

- **componente non-imobiliare**- cuprind elemente de definire a personalității clădirii, afacerea ce are loc în clădire și alte elemente care nu constituie părți ale proprietății imobiliare, care fac parte din preț.

Pentru determinarea VALORII DE PIAȚĂ a proprietății imobiliare evaluate, s-a efectuat analiza pe perechi de date. În acest sens, s-au căutat pe piață proprietăți similare cu subiectul evaluării, care au fost tranzacționate recent sau au fost puse în vânzare.

**Ajustările totale nete** sunt calculate ca fiind suma tuturor ajustărilor aplicate unei comparabile, ținând seama de semnul acestora. **Ajustările totale brute** sunt egale cu suma tuturor ajustărilor aplicate unei comparabile - luate în modul. Ajustările procentuale, atât cele nete cât și cele brute sunt egale cu raportul dintre ajustările totale nete, respectiv brute și prețul de vânzare neajustat al comparabilei.

| ABORDAREA PRIN PIAȚA                                                                                                                                                                                   |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                  |                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------|
| Elemente de comparație                                                                                                                                                                                 | Subiect                         | Comparabila 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Comparabila 2                    | Comparabila 3                                      |
| Suprafața                                                                                                                                                                                              | 920.00                          | 740                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 600                              | 880                                                |
| Pret ofertă                                                                                                                                                                                            |                                 | 19.900                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 19.800                           | 25.000                                             |
| Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)                                                                                                                                                                         |                                 | 27                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 33                               | 28                                                 |
| Tip Comparabila                                                                                                                                                                                        |                                 | oferta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | oferta                           | oferta                                             |
| Valoarea ajustării (Euro/mp)                                                                                                                                                                           |                                 | -15%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -15%                             | -15%                                               |
| Pret ajustat                                                                                                                                                                                           |                                 | 23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 28                               | 24                                                 |
| Explicații ajustări                                                                                                                                                                                    |                                 | S-au ajustat comparabilele 1,2,3 pentru oferta în funcție de gradul de negociere al ofertelor, în urma discuțiilor cu ofertanții, estimându-se nivelul la care se poate realiza fizic tranzacția; Nivelul ajustărilor a fost stabilit luând în considerare și observațiile istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate                  |                                  |                                                    |
| Drepturi de proprietate                                                                                                                                                                                | integral                        | integral                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | integral                         | integral                                           |
| Valoarea ajustării (Euro/mp)                                                                                                                                                                           |                                 | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0%                               | 0%                                                 |
| Pret ajustat                                                                                                                                                                                           |                                 | 23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 28                               | 24                                                 |
| Explicații ajustări                                                                                                                                                                                    |                                 | Nu au fost necesare ajustări;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                  |                                                    |
| Condiții de finanțare                                                                                                                                                                                  |                                 | la piața                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | la piața                         | la piața                                           |
| Valoarea ajustării (Euro/mp)                                                                                                                                                                           |                                 | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0%                               | 0%                                                 |
| Pret ajustat                                                                                                                                                                                           |                                 | 23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 28                               | 24                                                 |
| Explicații ajustări                                                                                                                                                                                    |                                 | Nu au fost necesare ajustări;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                  |                                                    |
| Condiții vânzare                                                                                                                                                                                       |                                 | normale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | normale                          | normale                                            |
| Valoarea ajustării (Euro/mp)                                                                                                                                                                           |                                 | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0%                               | 0%                                                 |
| Pret ajustat                                                                                                                                                                                           |                                 | 23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 28                               | 24                                                 |
| Explicații ajustări                                                                                                                                                                                    |                                 | Nu au fost necesare ajustări;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                  |                                                    |
| Cheltuieli imediat după cumpărare                                                                                                                                                                      | nu                              | similar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | similar                          | similar                                            |
| Valoarea ajustării (Euro/mp)                                                                                                                                                                           |                                 | 0,0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0,0%                             | 0,0%                                               |
| Pret ajustat                                                                                                                                                                                           |                                 | 23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 28                               | 24                                                 |
| Explicații ajustări                                                                                                                                                                                    |                                 | Nu au fost necesare ajustări;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                  |                                                    |
| Condițiile pieței                                                                                                                                                                                      | prezent                         | prezent                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | prezent                          | prezent                                            |
| Valoarea ajustării (%)                                                                                                                                                                                 |                                 | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0%                               | 0%                                                 |
| Pret ajustat                                                                                                                                                                                           |                                 | 23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 28                               | 24                                                 |
| Explicații ajustări                                                                                                                                                                                    |                                 | Nu au fost necesare ajustări;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                  |                                                    |
| Localizare                                                                                                                                                                                             | Dudești Noi, str. Remus 3       | Dudești Noi localizare similară                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Dudești Noi localizare mai bună  | Dudești Noi str. Romana nr. 24 localizare similară |
| Valoarea ajustării (%)                                                                                                                                                                                 |                                 | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -10%                             | 0%                                                 |
| Pret ajustat                                                                                                                                                                                           |                                 | 23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 25                               | 24                                                 |
| Explicații ajustări                                                                                                                                                                                    |                                 | S-a ajustat comparabila 2 cu -10% deoarece în urma analizei de piață s-a observat că prețurile proprietăților din vatra veche a localității sunt cu aprox. 10% mai mari                                                                                                                                                                                                |                                  |                                                    |
| Acces                                                                                                                                                                                                  | pământ                          | pietruit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | asfalt                           | pietruit                                           |
| Valoarea ajustării (%)                                                                                                                                                                                 |                                 | -5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -10%                             | -5%                                                |
| Pret ajustat                                                                                                                                                                                           |                                 | 22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 23                               | 23                                                 |
| Explicații ajustări                                                                                                                                                                                    |                                 | S-a ajustat comparabila 2 cu 10% în sens negativ deoarece în urma analizei de piață s-a observat că prețurile proprietăților cu acces la drum asfalt sunt cu cca 10% mai mari față de cele cu acces la drum pietruit, iar comparabilele 1 și 3 cu 5% în sens negativ deoarece sunt situate la drum pietruit față de drum de pământ cum este situat terenul de evaluat  |                                  |                                                    |
| Deschidere                                                                                                                                                                                             | forma regulată, dreptunghiulară | forma regulată, un front stradal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | forma regulată, un front stradal | forma regulată, un front stradal                   |
| Front stradal                                                                                                                                                                                          | 20.0 m                          | 18.0 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 12.8 m                           | 24.0 m                                             |
| Procentul laturilor                                                                                                                                                                                    | 0.43                            | 0.44                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0.27                             | 0.65                                               |
| Valoarea ajustării (%)                                                                                                                                                                                 |                                 | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5%                               | -5%                                                |
| Pret ajustat                                                                                                                                                                                           |                                 | 22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 24                               | 22                                                 |
| Explicații ajustări                                                                                                                                                                                    |                                 | S-a ajustat comparabila 2 în sens pozitiv cu 5% și comparabila 3 cu 5% în sens negativ deoarece în urma analizei de piață s-a observat că prețurile proprietăților cu deschidere mai mare raportată la suprafața terenului sunt recunoscute de piață cu un preț de vânzare mai mare cu cca 5% față de cele cu deschiderea cât mai aproape de optim (raport laturi 1/3) |                                  |                                                    |
| Utilități                                                                                                                                                                                              | la parcelă                      | la parcelă                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | la parcelă                       | la parcelă                                         |
| Valoarea ajustării (%)                                                                                                                                                                                 |                                 | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0%                               | 0%                                                 |
| Pret ajustat                                                                                                                                                                                           |                                 | 22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 24                               | 22                                                 |
| Explicații ajustări                                                                                                                                                                                    |                                 | Nu au fost necesare ajustări;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                  |                                                    |
| Suprafața/caracteristici fizice                                                                                                                                                                        | 920.00                          | 740                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 600                              | 880                                                |
| Diferență suprafață                                                                                                                                                                                    |                                 | -180.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -320.00                          | -40.00                                             |
| Valoarea ajustării (%)                                                                                                                                                                                 |                                 | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0%                               | 0%                                                 |
| Pret ajustat                                                                                                                                                                                           |                                 | 22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 24                               | 22                                                 |
| Explicații ajustări                                                                                                                                                                                    |                                 | Nu au fost necesare ajustări;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                  |                                                    |
| Zonare                                                                                                                                                                                                 | rezidențială                    | rezidențială                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | rezidențială                     | rezidențială                                       |
| Valoarea ajustării (%)                                                                                                                                                                                 |                                 | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0%                               | 0%                                                 |
| Pret ajustat                                                                                                                                                                                           |                                 | 22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 24                               | 22                                                 |
| Explicații ajustări                                                                                                                                                                                    |                                 | Nu au fost necesare ajustări;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                  |                                                    |
| C.M.B.U.                                                                                                                                                                                               | rezidențial                     | rezidențial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | rezidențial                      | rezidențial                                        |
| Valoarea ajustării (%)                                                                                                                                                                                 |                                 | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0%                               | 0%                                                 |
| Pret ajustat                                                                                                                                                                                           |                                 | 22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 24                               | 22                                                 |
| Explicații ajustări                                                                                                                                                                                    |                                 | Nu au fost necesare ajustări;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                  |                                                    |
| Total ajustare brută                                                                                                                                                                                   |                                 | 1.15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6.47                             | 2.35                                               |
| Total ajustare brută (%)                                                                                                                                                                               |                                 | 5.00%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 23.05%                           | 9.75%                                              |
| Valoarea adoptată : COMPARABILA 1 (valoarea cu cele mai mici ajustări % brute) Comparabila selectată a fost cea care are cele mai mici ajustări % brute și este cea mai similară proprietății subiect. |                                 | total ajustare brută cea mai mică Comparabila 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                  |                                                    |
| Valoare unitară estimată (valoarea cu cele mai mici ajustări % brute)                                                                                                                                  |                                 | EUR 22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | RON 106                          |                                                    |
| Valoare de piață estimată teren valoare neafectată de TVA                                                                                                                                              |                                 | EUR 20,200                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | RON 97,711                       |                                                    |
| Valoare unitară estimată (valoarea cu cele mai mici ajustări % brute) fara TVA                                                                                                                         |                                 | EUR 18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | RON 89                           |                                                    |
| Valoare de piață estimată totală a terenului (valoarea rotunjită) fara TVA 19%                                                                                                                         |                                 | EUR 17,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | RON 82,232                       |                                                    |
| Curs valutar                                                                                                                                                                                           | 4.8372                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                  |                                                    |
| Data evaluare                                                                                                                                                                                          | 02.07.2020                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                  |                                                    |

Oferte vânzare teren  
Comparabila 1

[https://www.olx.ro/oferta/teren-nou-pe-piata-dudestii-noi-740mp-IDdHkxh.html?fbclid=IwAR0rEyTj74KaA7IXIQEdcv6D-9yHs8y3gdYeBqSnrYLcY1N3vjQy1yIY\\_wg](https://www.olx.ro/oferta/teren-nou-pe-piata-dudestii-noi-740mp-IDdHkxh.html?fbclid=IwAR0rEyTj74KaA7IXIQEdcv6D-9yHs8y3gdYeBqSnrYLcY1N3vjQy1yIY_wg)



< > 01 — 03

Fotografie mare

Teren NOU pe piata, Dudeștii Noi, 740mp

**19 900 €**

Ofertă de: **Agentie**

Suprafata utila: **740 m²**

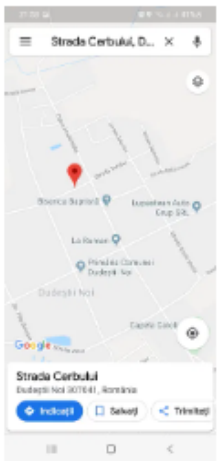
(P) Mercedes-Benz : **4 rate gratuite,**  
**Mercedes-Benz Vans, anumite conditii.**

### Descriere

e-ai saturat de galagia si aglomeratia din oras? Vrei aer curat si liniste, dar in acelasi timp sa fii aproape de oras? Perfect...Traiconi Imobiliare iti propune spre vanzare un teren foarte bine pozitionat, in Dudeștii Noi, suprafata totala 740 mp, front stradal 18ml, la 50m de sosea, drum pietruit. Parcela este intre alte proprietati deja construite, utilitatile sunt in fata terenului  
COMISION 0%

## Comparabila 2

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-IDcNiOh.html>



Strada Cerbului, Dudești Noi, Timiș

05 — 05

Fotografie mare

**Vanzator**

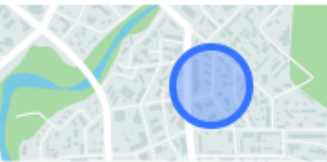
 **Ioan**  
Pe site din sep 2014  
[Anunturile utilizatorului](#)

0732.915.099

Trimite mesaj

**Loc de intalnire**

 Dudești Noi, judet Timis



**Teren intravilan**

**1 €**

 PROMOVEAZA ANUNTUL  ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofertă de: **Proprietar** Extravilan / Intravilan: **Intravilan** Suprafața utilă: **3 000 m²**

(P) Mercedes-Benz - **4 rate gratuite**, Mercedes-Benz Vans, anumite condiții.

**Descriere**

Se vinde teren intravilan 3000 mp parcelat în câte 500-700mp.  
Terenul este situat în comuna Dudești Noi jud Timiș la 12 km de Timișoara. Posibilități de conectare la toate utilitățile: gaz, electricitate, apă, canalizare, internet ....  
Terenul este situat în zona centrală a comunei. Detalii la telefon 732 - **arata telefon** - .  
<https://maps.app.goo.gl/JaECkRyQ5nAPi2558>

 Anunci adăugați prin aplicația gratuită OLX.ro, disponibilă pentru Android, iOS

 Adăugați de pe telefon La 10-12, 21 iunie 2020 Vizualizări: 3615 Număr anunț: 189086415    

Discuție Telefonica: sunt scoase la vânzare 4 parcele, cu CF separat, 600 mp. Terenul este situat pe str. Cerbului, aproape de intersecția cu Calea Hodoniului, strada asfaltată, Pret solicitat 33 euro/mp negociabil. Frontul stradal este de 12,8 m. Apa, canalizare de la rețeaua localității, curent la parcelă, în curând și gaz de la rețea. Terenul are vecinătăți case cu regim de înălțime P

Facebook



Buna ziua! vand in Duestii Noi teren intravilan, 880mp, front stradal de 24m, utilitati in fata parcelei (apa, canalizare, curent) urmează sa fie tras si gazul in comuna. 😊 Terenul este situat intre case, nu este in câmp 😊 exista constructii in jurul lui. Pretul este de 25.000 EURO. Anuntul nu este postat pe nici un alt grup. Cei interesati pot suna la numarul de telefon 0746112992. O zi buna.



28,4 €/mp

## 4.

## Metode de evaluare

## 4.1. Abordarea prin piață

*Abordarea prin piață* oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *tipul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *tipul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin piață utilizează analiza comparativă: estimarea VALORII DE PIAȚĂ se face prin analizarea pieței pentru a găsi bunuri similare și comparând aceste bunuri cu cea care trebuie evaluată. Diferenți parametri ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru corecțiile ce trebuie făcute prețurilor de vânzare.

Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit.

Abordarea prin piață constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicare altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.

*Sursele de informații* sunt, în general, cele legate de publicitate, publicațiile periodice de specialitate și discuțiile cu părțile în tranzacție. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzacție și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparație ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile ca să reflecte aceste diferențe.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile ;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- Utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți (ajustări);
- Analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății imobiliare.

Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

## 4.2. Metoda extracției

Aceasta tehnică este bazată pe principiul echilibrului și a conceptului de contribuție care se referă la echilibrul agenților de producție adică teren, mână de lucru, coordonare și capital.

Metoda se utilizează când: nu sunt suficiente date de piață, când valoarea construcțiilor este cunoscută sau poate fi estimată cu o precizie bună iar prețul de vânzare al proprietății este cunoscut sau poate fi estimat;

Valoarea construcțiilor poate fi estimată ca pentru construcții noi care reprezintă cea mai bună utilizare și care nu au depreciere fizică sau funcțională.

Pentru a aplica metoda, evaluatorul va determina mai întâi valoarea construcției (actuală sau ipotetică) care reprezintă cea mai bună utilizare. Apoi va estima prețul de vânzare al proiectului imobiliar, ca și cum ar fi finalizat. În continuare, evaluatorul va calcula ce parte din venit se poate atribui clădirilor și va obține venitul rămas pentru teren. Aceasta metoda nu a fost aplicată, neexistând autorizație de construire eliberată pentru terenul respectiv.

## REZULTATELE EVALUĂRII

### Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

Ținând cont de rezultatele obținute precum și de adecvarea, calitatea, relevanța și cantitatea de informații de pe piața de care s-a dispus pentru evaluarea proprietății imobiliare, precum și de adecvarea, calitatea, relevanța și cantitatea de informații de pe piața de care s-a dispus pentru evaluarea proprietății imobiliare,

În opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată în vederea vânzării a terenului înscris în CF 401596 situat în localitatea Dudeștii Noi, str. Remus nr. 3 .

**18 €/mp echivalentul a 89 lei/mp**  
**17.000 euro echivalentul a 82.232 lei**

*\*valoarea este fara TVA 19%*

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată pentru proprietatea în discuție este cea obținută prin abordarea prin piață.

În cazul metodei comparației s-au folosit date de pe piață recent selectate de evaluator, permițând o estimare relativ corectă a VALORII DE PIAȚĂ la data evaluării.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente- privind valoarea- sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

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

Expert evaluator de proprietăți imobiliare,  
LEPȘI CRISTINA ELENA



## PREZENTAREA EVALUATORULUI

*Date de identificare ale evaluatorului:*

*Nume:* LEPȘI CRISTINA ELENA

*Adresa:* Alexandru Miletici D18 ap.14, Timisoara

*Mobil:* 0726.253.340

0355 .044.357

[www.evaluatortimis.ro](http://www.evaluatortimis.ro)

*e-mail:* [cristina.lepsi@yahoo.com](mailto:cristina.lepsi@yahoo.com)

[contact@evaluatortimis.ro](mailto:contact@evaluatortimis.ro)

Ec. LEPȘI CRISTINA ELENA – Expert evaluator proprietăți imobiliare, bunuri mobile- membru titular ANEVAR  
(2008-prezent) , legitimația 13218

## ANEXE





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIȘ  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Timișoara

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 401596 Dudești Noi

|            |        |
|------------|--------|
| Nr. cerere | 108544 |
| Ziua       | 16     |
| Luna       | 06     |
| Anul       | 2020   |

Cod verificare  
100085453115



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Dudești Noi, Jud. Timiș

| Nr. Crt | Nr. cadastral<br>Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|---------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 401596                          | 920             |                        |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                             | Referințe                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>64182 / 03/05/2011</b>                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                             |
| Act Administrativ nr. 12, din 06/04/2010 emis de primăria dudești noi (act administrativ nr. 116304/25-08-2010 emis de ocpl timiș);                                                                                                                               |                                                                                                                                             |
| B4                                                                                                                                                                                                                                                                | Intabulare, drept de PROPRIETATE și dezmembrare hcl nr 19, 20.04.2011, emis de cons local dudești noi, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 |
| 1) <b>COMUNA DUDESTII NOI IN ADM CONS LOCAL AL COM DUDESTII NOI</b>                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                             |
| OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 401416/Dudești Noi, incheierea nr. 173133din 10-12-2010 pozitie transcrisa din CF 401416/Dudești Noi, incheierea nr. 173133din 10-12-2010; pozitie transcrisa din CF 401516/Dudești Noi, incheierea nr. 89288din 20-06-2007 |                                                                                                                                             |

#### C. Partea III. SARCINI .

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                            |           |

Carte Funciară Nr. 401596 Comuna/Oraș/Municipiu: Dudești Noi

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 401596       | 920             |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

| Nr. Crt | Categorie folosință | Intravilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe                   |
|---------|---------------------|------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------------------------|
| 1       | curți construcții   | DA         | 486            | -     | -       | -        | CURTI CONSTRUCȚII INTRAVILAN EXTINS      |
| 2       | pasune              | DA         | 434            | -     | -       | -        | PASUNE INTRAVILAN EXTINS PENTRU LOCUINTE |

**Lungime Segmente**

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 4.685               |
| 2             | 3             | 7.42                |
| 3             | 4             | 7.475               |
| 4             | 5             | 38.525              |
| 5             | 6             | 2.666               |

Carte Funciară Nr. 401596 Comuna/Oraș/Municipiu: Dudeștii Noi

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(m) |
|------------------|------------------|------------------------|
| 6                | 7                | 4.116                  |
| 7                | 8                | 13.217                 |
| 8                | 9                | 18.4                   |
| 9                | 10               | 18.4                   |
| 10               | 11               | 9.2                    |
| 11               | 1                | 7.895                  |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **[www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare)**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

16/06/2020, 14:31