

RAPORT DE EVALUARE

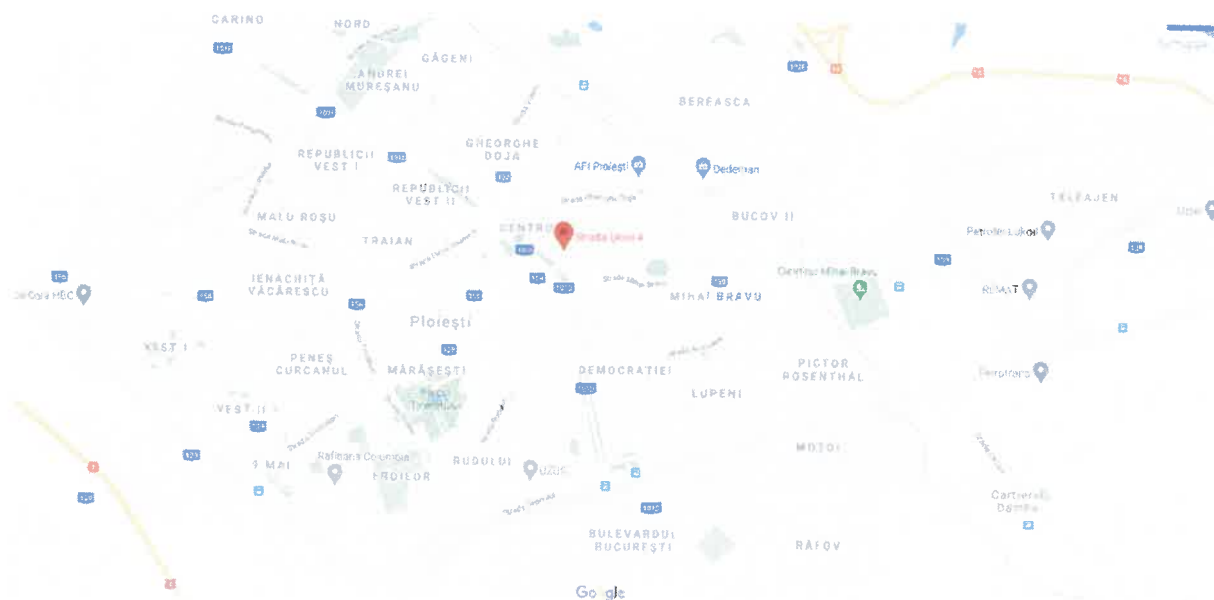


Solicitant
MUNICIPIUL PLOIEȘTI
JUDEȚUL PRAHOVA

Evaluare bunuri imobile

TEREN INTRAVILAN - CF 132234 – PLOIEȘTI

Str.Unirii, Nr.4, Bl.Tolstoi



Data: 27.03.2020



Referitor la: **Evaluarea proprietate imobiliară – Teren intravilan - CF 132234 / Ploiești, 4**
Str. Unirii, Nr. 4, Bl. Tolstoi

1. Identificarea și competența evaluatorului – S.C. FIDOX S.R.L., înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J08/343/2001, având codul unic de înregistrare RO 13789500, membru corporativ ANEVAR autorizația nr. 23/2020, reprezentată prin ing. **PANTEL OVIDIU** – administrator, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 14997 având specializările EI, EPI și EBM, în baza Acord cadru nr. 12736/26.06.2019 și a contract subsecvent nr. 4882/11.03.2020 încheiate cu Municipiul Ploiești, a efectuat raportul de evaluare al bunului imobil menționat mai sus, aparținând **MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**.

2. Identificarea clientului – **MUNICIPIUL PLOIEȘTI**, cu sediul în Ploiești, Piața Eroilor, nr. 1A, având Codul Unic de Înregistrare 2844855, reprezentată prin **dl. Adrian Florin Dobre – Primar**.

3. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului conform Standardelor ANEVAR în vederea tranzacționării.

4. Obiectul supus evaluării – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** formată din **TEREN** intravilan în suprafață de 24,71 mp, cotă indiviză din 646 mp, identificată în baza CF 132234 – Ploiești.

5. Tipul valorii – este **valoarea de piață** așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 104 – Tipuri ale valorii, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

6. Proprietarul imobilului – **MUNICIPIUL PLOIEȘTI** – domeniul privat

7. Data evaluării – 27.03.2020

Data inspectării bunurilor imobile – 11.03.2020

8. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării

- Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018
- CF 132234 - Ploiești
- Informațiile primite în zonă și publicațiile imobiliare
- Cursul RON/EUR din 27.03.2020

9. Valoarea propusă – Raportul de evaluare determină **valoarea de piață** și a fost solicitat în vederea tranzacționării și a rezultat în urma calculelor efectuate și din analiza comparativă a datelor deținute de evaluator. Pentru proprietatea imobiliară susmenționată, evaluatorul propune următoarele valori:

Valoarea de piață a terenului:
894,14 Lei / mp ≈ 185,00 Euro /mp
22.094,25 Lei ≈ 4.571,35 Euro
Valoarea nu conține TVA

10. Argumente privind valoarea propusă

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

Valoarea estimată se referă la bunurile menționate mai sus;

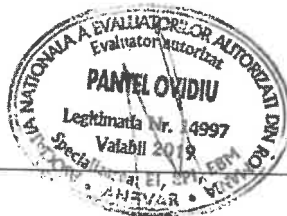
Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

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

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Pantel Ovidiu





Declarație de certificare

Prin prezenta certificăm că :

- Afirmatiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem părțitori față de vreuna din părțile implicate.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu aceasta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul.
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.
- Bunurile supuse evaluării a fost inspectate personal de către evaluator.
- Prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare.

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM Ing. Panțel Ovidiu



Capitolul 1 TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Identificarea obiectului evaluării - Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** formată din **TEREN** intravilan în suprafață de 24,71 mp, cota indiviză din 646 mp, identificată în baza CF 132234 – Ploiești.

1.2. Scopul evaluării – Raportul de evaluare a fost solicitat în vederea stabilirii valorii de piață a imobilului conform Standardelor ANEVAR în vederea tranzacționării.

1.3. Utilizarea evaluării – Prezentul raport de evaluare se adresează **MUNICIPIULUI PLOIEȘTI**, cu sediul în Ploiești, Piața Eroilor, nr.1A, având Codul Unic de Înregistrare 2844855, reprezentată prin **dl. Adrian Florin Dobre – Primar**, în calitate de **client și destinatar**. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu își asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

1.4. Baza de evaluare și tipul valorii estimate – Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu scopul ei, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a proprietății așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018, conform SEV 100 – Cadru general, SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

Conform SEV 104 – Tipuri de valoare:

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.

Definiția **valorii de piață** se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:

„**suma estimată**” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. **Valoarea de piață** este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la **data evaluării**, în conformitate cu definiția **valorii de piață**. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific.

„**un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)**” se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.

„**la data evaluării**” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată *poate să fie* incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărima valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.

„**între un cumpărător hotărât**” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.

„**și un vânzător hotărât**” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.

„**într-o tranzacție nepărtinitoare**” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care *ar putea face* ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat.

Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

„după un marketing adecvat” înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Metoda de vânzare este considerată a fi cea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piață la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul *activului* și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că *trebuie să fi existat* suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de *participanți pe piață*. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

„în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la *data evaluării*. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la *data evaluării* și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

„și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

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 se presupune că este expus pentru vânzare este piața în care activul, schimbat din punct de vedere teoretic, 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.

Natura și sursa datelor de intrare *trebuie* să fie consecvente cu tipul valorii, care, la rândul său, *trebuie* să țină cont de *scopul evaluării*. De exemplu, la elaborarea unei concluzii asupra valorii, se *pot* utiliza diferite abordări și metode, cu condiția să se bazeze pe informații extrase din piață. Prin definiție, abordarea prin piață se bazează pe informații extrase din piață. Pentru ca valoarea estimată prin abordarea prin venit să fie valoarea de piață, aceasta *trebuie* să se bazeze pe informațiile și ipotezele care ar fi împărtășite de *participanții* de pe piață. Pentru ca valoarea estimată prin abordarea prin cost să fie valoarea de piață, costul unui *activ* cu aceeași utilizare și o depreciere corespunzătoare ar trebui să fie determinate printr-o analiză a costurilor și depreciierilor de pe piață.

Informațiile disponibile și circumstanțele de piață pentru *activul* subiect sunt factorii care *trebuie* să determine care metodă sau metode de evaluare sunt cele mai relevante și adecvate. Dacă se bazează pe analiza adecvată a informațiilor derivate din piață, fiecare dintre abordările sau metodele utilizate ar *trebui* să aibă drept rezultat o estimare a valorii de piață.

Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care au valoare pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică.

1.5. Data inspecției – Inspecția proprietății a fost realizată în data de 11.03.2020, de ing. Panțel Ovidiu expert evaluator autorizat leg.14997, în prezența reprezentanților proprietarului dată la care s-a inspectat proprietatea subiect în totalitate, și vecinătățile, s-au efectuat fotografiile ce pun în evidență starea proprietății și a vecinătăților la data evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau defecte ascunse ale proprietății.

1.6. Data estimării valorii – La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client la data inspecției, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Data evaluării este **27.03.2020**.

1.7. Proprietarul imobilului - **MUNICIPIUL PLOIEȘTI** – domeniul privat

1.8. Moneda raportului – Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și EURO. Valorile exprimate nu conțin TVA. Curs de schimb **1euro = 4,8332 lei**

1.9. Standardele aplicabile – Metodologia de calcul a **valorii de piață** a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor ANEVAR :

Standardele de evaluare a bunurilor din România 2018

SEV 100 – Cadru general

SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportare

SEV 104 – Tipul ale valorii

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

Documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;

Inspecția proprietății imobiliare;

Stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;

Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;

Deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;

Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

Aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

1.10. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare

Informațiile și sursele de informații utilizate în acest raport sunt:

Informații culese pe teren de către evaluator (privind poziționarea, zona în care este amplasată proprietatea, etc.);

Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori, vânzători și cumpărători imobiliari de pe piață, informații privind cererea și oferta preluate de la agenții imobiliare și din publicații de profil, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;

Adresele de pe internet www.imobiliare.ro

Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor preluate de la solicitantul lucrării aparține celor care le-au pus la dispoziția evaluatorului.

1.11. Ipoteze generale – Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client 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;

Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe.

Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.

Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.

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

sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării; Evaluatorul nu a făcut o expertiză tehnică a bunurilor sau a părților componente, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale.

Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

1.12. Condiții limitative – Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, nu trebuie utilizată în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide. Evaluatorul, prin natura muncii sale, **nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.**

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

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

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

1.14. Responsabilitatea față de terți – Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizat. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Capitolul 2

PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea juridică a bunului imobil. Drepturi de proprietate evaluate – Dreptul asupra proprietății imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de bază ale dreptului asupra proprietății imobiliare:

Dreptul absolut asupra oricărei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda și a dispune de teren și de orice construcții existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate și îngrădiri stabilite prin lege;

Drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de a poseda și de a folosi o anumită suprafață de teren sau de clădire, pentru o anumită perioadă, de exemplu, conform clauzelor unui contract de închiriere;

Drept de folosință a terenului sau construcțiilor, fără un drept exclusiv de a poseda și de a folosi, de exemplu, un drept de trecere pe teren sau de a-l folosi numai pentru o anumită activitate.

2.2. Situația juridică - Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** formată din **TEREN** intravilan în suprafață de 24,71 mp, cotă indiviză din 646 mp, identificată în baza CF 132234 – Ploiești. Dreptul de proprietate este liber de sarcini.

2.3. Descrierea amplasamentului proprietății imobiliare

Amplasamentul proprietății imobiliare evaluate se află într-o zonă rezidențială, zona A

În zonă se află: blocuri de locuințe, având regim de înălțime P+4E, cu spații comerciale la parter
Rețea de transport în comun în apropiere

Unități în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate, cu mărfuri de calitate, instituții publice, bancare și de învățământ

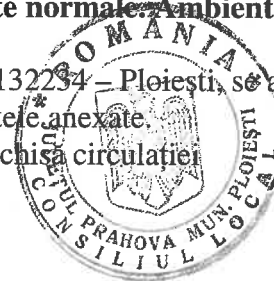
Unități edilitare: curent electric, apă, gaz metan, canalizare.

Gradul de poluare (rezultat din observații ale evaluatorului, fără expertizare): absența poluării.

Concluzie privind zona de amplasare a proprietății imobiliare:

Zona de referință rezidențială, amplasare favorabilă. Poluare în limite normale. Ambient civilizat.

2.4. Descrierea proprietății imobiliare - Terenul identificat în baza CF 132234 - Ploiești, se află în strada Unirii, nr.4, este ocupat de construcții așa cum reiese din documentele anexate. Terenul este plat 100 %. Accesul se face direct din strada Unirii, strada închisă circulației autovehiculelor.



Capitolul 3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Potrivit consultanților Colliers International izbucnirea Coronavirus (COVID-19), declarată de Organizația Mondială a Sănătății drept „Pandemie Globală” din 11 martie 2020, a avut un impact asupra activității pieței în multe sectoare, creând un set de circumstanțe fără precedent pe care ar putea să se bazeze o analiză. Având în vedere impactul viitor necunoscut pe care COVID-19 l-ar putea avea asupra variabilelor legate de ofertă, cerere și prețuri pe piața imobiliară, orice raport și analiza sunt mult mai predispuse la incertitudinea pieței, în ciuda eforturilor de a ne menține o raportare solidă și obiectivă.

Bucureștiul este unul dintre cele mai izolate centre de servicii din Europa ca efect al epidemiei de COVID-19, potrivit consultanților Colliers International, care au analizat scenarii pentru diverse segmente ale pieței imobiliare. Acest lucru se datorează în mare măsură economiei bazate pe servicii IT, științifice și profesionale din Capitală, similară unor mari capitale europene precum Dublin, Paris și Londra. Totuși, gradul ridicat de integrare al României în ciclurile globale de producție sugerează că economia va întâmpina presiuni semnificative în perioada următoare, având în vedere tendințele globale. Raportul Colliers International nu constituie și nu trebuie tratat ca recomandare pentru investiții, sau pentru evaluare și ofertă de vânzare-cumpărare de proprietăți.

Conform agenției imobiliare SVN vizionările de apartamente au scăzut cu până la jumătate în ultima săptămână.

Cererea de pe piața rezidențială pare să fi fost torpilată de coronavirus, în ultima săptămână vizionările de apartamente înregistrate de agenția imobiliară SVN, cea mai mare din România, fiind în scădere cu până la 50%, în funcție de proiect, comparativ cu săptămâna anterioară, deși până acum vizionările SVN înregistrau un plus de 15% în luna martie comparativ cu luna similară din 2019.

Și în februarie 2020, nivelul vizionărilor de apartamente a fost același cu cel înregistrat în februarie 2019.

22 mar, 2020 | Răzvan Zamfir | ECONOMICA.net „Nu cred că perioada imediat următoare va aduce o îmbunătățire din acest punct de vedere”, spune Andrei Sârbu, CEO SVN.

Concomitent, numărul de tranzacții s-a redus, chiar dacă într-un ritm mai scăzut. „Se fac tranzacții în continuare, noi înregistrăm tranzacții în toate proiectele noastre. În acest moment, perioada poate fi comparată cu cea de dinaintea Sărbătorilor, când nu se înregistrează un număr semnificativ de tranzacții însă există activitate, în special din partea cumpărătorilor aflați în faze avansate ale procesului de achiziție și care doresc să încheie tranzacțiile aflate în lucru cât mai rapid”, explică Sârbu. Perioada următoare va fi cu siguranță una foarte dificilă, atât din punct de vedere social cât și al economiei și implicit pentru piața imobiliară și rezidențială. Nimeni nu poate să știe cu exactitate ce se va întâmpla, existând mai multe scenarii de lucru. „Generația noastră și chiar și cea a părinților noștri nu s-a mai confruntat cu o situație de acest gen iar eventualele repercursiuni vor afecta nu doar piața imobiliară, dacă situația curentă se va prelungi pe un termen mediu”, susține CEO-ul SVN.

„Fundamental, piața rezidențială se afla într-un moment bun, excluzând factorul exogen reprezentat de răspândirea COVID-19. Tranzacțiile încheiate cu locuințe în primele două luni din 2020 în București și Ifov, cea mai mare piață rezidențială din România, au fost mai mari cu 16,63% față de perioada similară a anului trecut, potrivit statisticilor oficiale, în timp ce în Cluj, a doua piață rezidențială regională majoră, s-a înregistrat o majorare de 80% în același interval”, explică Sârbu. Acesta crede că tranzacțiile pe piața rezidențială vor scădea drastic în următoarea perioadă, în principal din cauza dificultăților privind efectuarea de vizionări și ulterior din cauza unui potențial efect de domino cauzat

de răsfângerea activităților în numeroase sectoare economice. Un scenariu care va presupune carantina totală, izolarea la domiciliu, va bloca desigur piața însă aceasta va fi doar unul dintr-o multitudine de efecte negative.

Analiza pieței până la data declarării pandemiei:

Piața imobiliară din România continuă să crească pe toate segmentele, anul acesta, însă într-un ritm ceva mai lent comparativ cu evoluția din ultimii ani, estimează consultanții Colliers International.

Potrivit acestora, segmentul imobiliar oferă în continuare oportunități de investiții, în special celor care se pot adapta la o lichiditate mai redusă, în condițiile în care există potențial pentru venituri constante pe termen lung și pentru majorarea valorii capitalului investit.

Anul trecut, construcțiile și tranzacțiile imobiliare au avut o contribuție de aproape un punct procentual la creșterea economică de 4% a țării, înregistrată în primele trei trimestre, mai precizează sursele citate, cu mențiunea că, totuși, reducerea ritmului de creștere economică în 2020 va influența și evoluția pieței imobiliare, chiar dacă performanța economică a României va fi mai bună decât în majoritatea țărilor din UE.

Țara noastră va continua să fie una dintre economiile europene cu potențial de creștere ridicat, chiar dacă ritmul va încetini, conform consultanților din cadrul Colliers, iar implementarea unor reforme structurale majore în domenii precum mobilitatea forței de muncă sau educație ar debloca un potențial de creștere suplimentară, cu un efort destul de mic.

"Dincolo de evoluțiile interne, există schimbări pe plan extern, cum ar fi Brexit-ul, noile politici economice și comerciale ale Statelor Unite, tensiunile geopolitice în creștere, incertitudinile din zona euro sau încetinirea economiei Chinei. Însă, contextul extern va avea un impact neutru asupra creșterii economice estimate pentru România în 2020", mai susțin specialiștii, adăugând că anul curent se conturează a fi cel mai bun an pentru investițiile imobiliare din România din perioada post-criză, întrucât există deja tranzacții în valoare de peste 600 de milioane de euro cu proiecte de birouri care ar putea fi finalizate în curând, inclusiv tranzacția de 300 de milioane de euro din portofoliul Nepi Rockcastle, semnată deja, dar nefinalizată în 2019.

În același timp, segmentele industrial și de retail au evoluții pozitive, dar există limitări la nivel de ofertă, iar referitor la tendințe, experții estimează consolidarea subsegmentelor de piață, de la clădirile de birouri clasă A, către abordări cu valoare adăugată și reconversii ale clădirilor existente.

"Investițiile în spațiile imobiliare comerciale din România au ajuns la un grad de maturitate crescut, iar în prezent, principalii diferențiatori țin de calitate, atât în sectorul industrial, unde concurența este destul de mare, cât și în cazul clădirilor de birouri, unde tot mai mulți investitori sunt interesați de obținerea certificărilor «verzi». Bucureștiul începe să devină o piață a chiriașilor de clădiri de birouri, tendință mult mai vizibilă în 2020, rata de neocupare fiind estimată la 12-13%. Dezvoltatorii vor livra circa 700.000 de metri pătrați de spații de birouri în următorii doi ani, reprezentând aproape un sfert din stocul actual. Creșterea costurilor de construcție - o noutate pentru piața din România - la care se adaugă și creșterea costurilor cu amenajarea spațiilor (cu aproximativ 25-30%), influențează deciziile de relocare ale companiilor", susțin sursele citate.

• Specialiștii Colliers: "România va atinge pragul de 5 milioane de metri pătrați de spații moderne de depozitare în 2020"

Anul curent prefigurează creșteri și pe segmentul spațiilor industriale și logistice, în contextul în care stocul de circa 4,6 milioane de metri pătrați de spații logistice și industriale moderne din țară este la jumătate față de cel din Cehia și de patru ori mai mic decât cel din Polonia, mai apreciază consultanții Colliers International.

Potrivit acestora, aproximativ 500.000 de metri pătrați de noi spații pentru depozitare ar putea fi gata, acestea fiind construite de dezvoltatori care până nu demult erau mai activi în segmentul rezidențial sau de birouri, ceea ce înseamnă că România va atinge pragul de 5 milioane de metri pătrați de spații moderne de depozitare în 2020.

Totodată, centre comerciale în zone consacrate de birouri vor continua să se dezvolte pe fondul unui consum mai sănătos, proprietarii centrelor comerciale continuând să se concentreze pe îmbunătățirea experienței clienților, cu un accent special pe partea de agrement, mai spun specialiștii Colliers, menționând că dezvoltatorii vor căuta sinergii: noile mall-uri, de exemplu, se vor construi în zone consacrate de birouri sau vor avea propriile componente de birou sau rezidențial atașate.

Inclusiv apariția spațiilor de birouri partajate în centrele comerciale este o opțiune atractivă, iar în ceea ce privește segmentul de retail, va continua expansiunea în orașele mici și mijlocii, unde există deficit de spații moderne de retail, explică experții din cadrul Colliers.

Sursele citate mai afirmă: "Anul 2019 a fost un an record pentru numărul de noi unități rezidențiale de pe piață, însă este puțin probabil ca trendul să se mențină și anul acesta. Există semne că lucrările de construcție încetinesc spre sfârșitul anului. Dar, atât timp cât economia are o evoluție ascendentă, ne așteptăm ca prețurile să crească moderat comparativ cu anul precedent, însă sub ritmul de creștere a salariilor.

Pe piața terenurilor, vom asista la temperarea cererii. Portofoliul de proiecte în plan și în stadii avansate nu este la fel de generos ca în anii precedenți și nu se prefigurează, la acest moment, anunțuri pentru noi proiecte de anvergură. În general, 2020 va fi un an echilibrat, dar este puțin probabil să rivalizeze cu volumele tranzacțiilor din perioada 2017-2019".

Nu în ultimul rând, tot mai mulți români stabiliți în străinătate se gândesc să se întoarcă acasă și, în acest context, balanța migrării ar putea să înceapă să se echilibreze, estimează consultanții Colliers International.

Aceștia sunt de părere că o altă tendință pozitivă este aceea că marile orașe regionale de la noi din țară se află încă pe o cale de convergență rapidă.

Compania de consultanță imobiliară și management al investițiilor subliniază că, dincolo de anul 2020, următorii trei ani post-electorali reprezintă o oportunitate relativ unică pentru promovarea reformelor structurale, de la îmbunătățirea sistemelor de sănătate și educație și până la realizarea unor progrese majore privind infrastructura.

Prețurile proprietăților rezidențiale s-au oprit din creștere Prețurile proprietăților rezidențiale au crescut cu 0,4% în trimestrul al doilea din 2019, comparativ cu cel dintâi, în timp ce ritmul anual de creștere a ajuns la 3,5%, față de 4,6% în cele trei luni anterioare. Ultimul trimestru în care cel din urmă indicator a avut o traiectorie ascendentă a fost trimestrul al doilea din 2017, când marja anuală de creștere se situa la o valoare de 13%. Interdependența față de piețele europene este una puternică: în primul trimestru din 2019 prețurile locuințelor din cele 28 de state ale Uniunii Europene s-au majorat cu 0,3%, în vreme ce creșterea anuală a fost de 4%. Pentru aceeași perioadă, INS raportează pentru România un avans trimestrial de 0,1% și unul anual de 3,3%.

Volatilitate crescută a cererii în piața imobiliară Încetinirea moderată a creșterii economice și îngrijorările privind apropierea unei noi crize au temperat și în 2019 entuziasmul cumpărătorilor. La acestea se adaugă înăsprirea standardelor de creditare, atât pentru împrumuturile destinate achiziției de locuințe și terenuri, cât și pentru credite de consum, precum plafonarea gradului de îndatorare la 40%. Astfel, în prima jumătate a anului 2019 s-au vândut, la nivel național, peste 241.000 de imobile, cu aproape 60.000 mai puțin comparativ cu primele șase luni ale lui 2018. În mod surprinzător, în al doilea trimestru din 2019, cererea de locuințe (cumpărători care au interacționat direct cu vânzătorii prin intermediul portalului Imobiliare.ro) a cunoscut o creștere anuală de 14% în cele șase orașe mari. Credem că este o primă reacție pozitivă a cererii la temperarea creșterii prețurilor. Clienții sunt mai atenți la produsul achiziționat, își iau mai mult timp pentru informare și amână decizia de achiziție, deși proiectele aflate aproape de finalizare sunt mai scumpe. Dacă vor să rămână într-un anumit buget, cumpărătorii ar trebui să aleagă proiecte care au ca termen de finalizare anul 2020 sau 2021. Prin urmare, și perioada medie de vânzare a apartamentelor a crescut în toate cele șase mari orașe analizate periodic.

Poate fi 2019 cel mai bun an pentru locuințele noi? Sunt toate șansele ca în 2019 să fie finalizate peste 60.000 de locuințe, ceea ce ar face ca acesta să fie cel mai bun an din 2009 până în prezent. În primul trimestru au fost livrate peste 12.700 de locuințe, față de 10.200 în perioada similară a anului trecut. Este vorba despre unități locative în cadrul unor proiecte rezidențiale noi, a căror construcție a început în anii anteriori și care au fost finalizate la începutul anului.

Două propuneri pentru a recupera decalajele existente, fără a dezavantaja bugetul de stat

1. O piedică reală pentru cumpărătorii de locuințe cu trei-patru camere din Timișoara, Cluj-Napoca sau București este TVA-ul de 19% la achizițiile de peste 450.000 de lei. O posibiă soluție, cu predictibilitate pe termen lung, ar putea fi creșterea progresivă a plafonului cu 50.000 de lei anual, de la

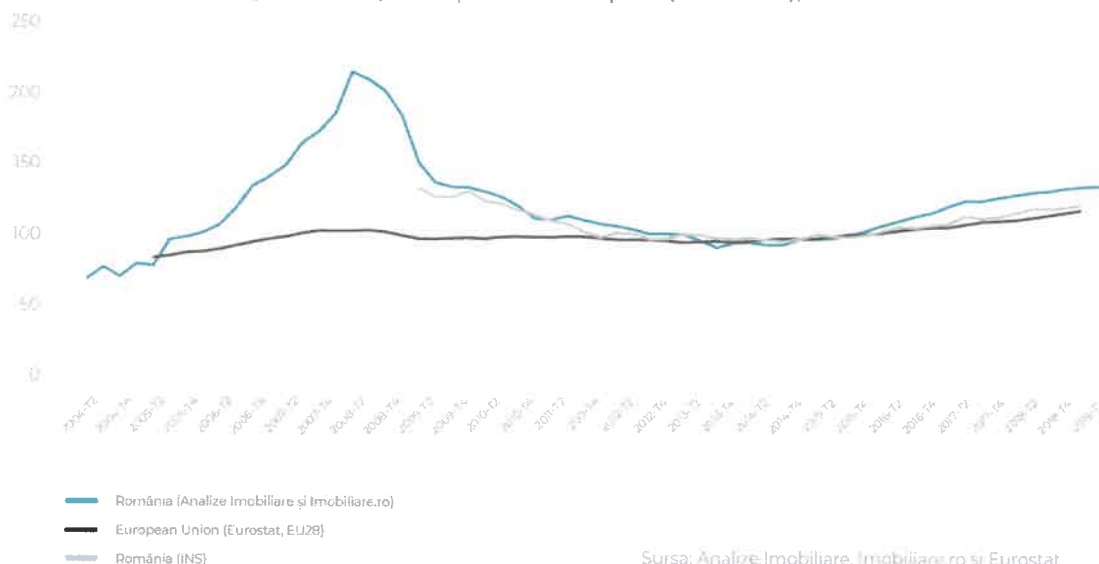
450.000 de lei în prezent, în paralel cu majorarea TVA-ului redus cu 1 punct procentual pe an, de la 9%.

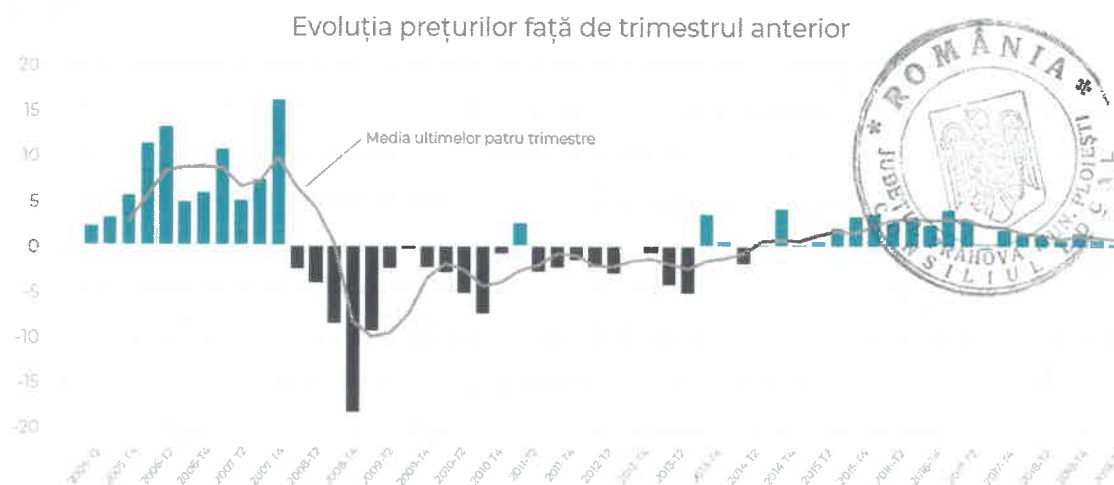
2. A doua problemă este strâns legată de încrederea că poți plăti ipoteca în următorii 20-30 de ani. Locuința reprezintă cea mai valoroasă investiție pentru majoritatea dintre noi, de aceea o asigurăm împotriva incendiilor și cutremurelor. Similar, ar trebui să ne luăm măsuri de protecție a plății creditelor, în anumite situații speciale. O soluție este extinderea creditelor garantate de FNGCIMM: ridicarea plafonului la nivelul mediu al unui apartament cu patru camere (aproximativ 120.000 de euro) și creșterea avansului de la 5% la 15%.

În al doilea trimestru al anului în curs, ritmul de creștere a prețurilor solicitate pentru proprietățile rezidențiale din România a continuat să încetinească, ajungând la o medie de 0,4% față de cele trei luni anterioare, potrivit datelor centralizate de Analize Imobiliare. De menționat este că acest avans reprezintă aproximativ jumătate din cel consemnat în trimestrul anterior, anume 0,8%.

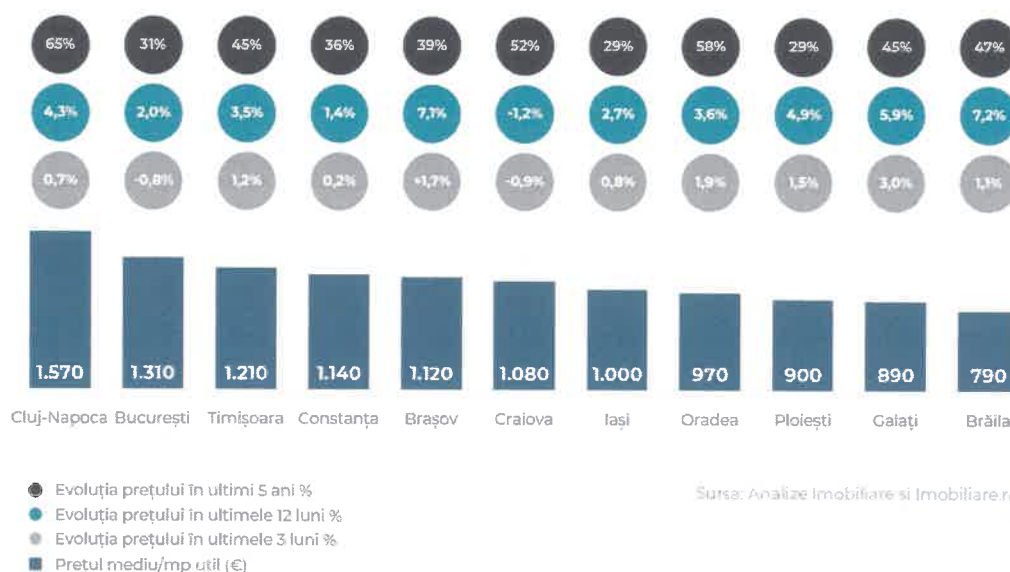
În Capitală, pretențiile vânzătorilor au evoluat diferit față de restul țării, atât pe segmentul apartamentelor, cât și pe acela al caselor și vilelor. Datele statistice arată, astfel, că tendința de temperare a ritmului scumpirilor este mai puternică în București. Dacă aici apartamentele au consemnat o scădere de 0,8% față de trimestrul anterior, în restul țării acestea s-au apreciat cu 1,4%. Casele și vilele scoase la vânzare, însă, au cunoscut o scădere mai mare la nivel de Capitala (-1,6%) față de restul țării (-0,6%). Comparativ cu perioada similară a anului trecut, apartamentele sunt mai scumpe cu 2% în București și, respectiv, cu 3,8% în țară; casele și vilele, pe de altă parte, sunt cu 2% mai ieftine în Capitală, dar cu 3,5% mai scumpe în rest. În ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale locuințelor, cele mai recente date publicate de Eurostat și Institutul Național de Statistica (INS) relevă, pentru primul trimestru din 2019, un avans trimestrial de 0,3% și unul anual de 4% atât în Uniunea Europeană, cât și în zona euro. Pentru piața locală, creșterea trimestrială a fost de 0,1%, iar cea anuală de 3,3% – situându-se, așadar, sub media europeană, ambele valori confirmă tendința autohtonă de încetinire a creșterii prețurilor.

Indicele prețurilor proprietăților rezidențiale (2015=100), date trimestriale





Evoluția prețurilor în marile orașe - apartamente de vânzare



3.1. Definirea pieței

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. 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.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Subiectul evaluării este teren situat într-o zonă rezidențială a municipiului Ploiești.

3.2. Oferta competitivă

Specialiștii companiei de consultanță imobiliară Colliers International apreciază că România poate depăși performanțele economice ale celorlalte state din regiunea Europei Centrale și de Est (ECE) și în 2018, marcând încă un an foarte bun pentru domeniul imobiliar. Cu toate că situația la nivel macroeconomic nu se mai bucură de aceleași fundamente solide comparativ cu anii anteriori, contextul

economic va continua să fie favorabil tuturor segmentelor pieței imobiliare, se arată într-un comunicat al companiei.

Mai jos sunt principalele 10 tendințe pe care Colliers International le asociază anului 2018.

1. Creșterea economică va încetini, însă rezultatele vor fi mai bune decât în majoritatea țărilor din UE. „În 2017, PIB-ul a înregistrat o creștere de aproximativ 7%, datorită consumului privat și exporturilor. Luând în considerare reducerea stimulentele fiscale și înăsprirea politicii monetare începând cu 2018, creșterea PIB va încetini până la un nivel mai sustenabil (spre 5%), însă România va continua să fie una dintre cele mai dinamice economii europene”.
2. Piața de investiții va avea parte de o evoluție spectaculoasă. „După acumularea în 2017 a unui volum investițional ușor peste pragul de 0,9 miliarde de euro și amânarea unor tranzacții pentru anul următor, ne așteptăm în 2018 la un volum total de peste 1 miliard de euro, susținut de randamente mai atractive decât în alte țări din regiune, o performanță macroeconomică bună și disponibilitatea băncilor de a oferi finanțare”.
3. Migrația (internă și externă) va deveni din ce în ce mai relevantă. „Tiparul migrației interne și numeroase studii sugerează deja o preferință în creștere pentru principalele orașe din România - Cluj-Napoca, Timișoara și Iași - în detrimentul Bucureștiului, astfel că marile companii vor viza extinderea sau înființarea unor birouri în afara Capitalei. Un alt fenomen important de urmărit este cel al românilor care lucrează în alte țări și care ar putea începe să se întoarcă în țară în număr mai mare”.
4. Segmentul industrial va continua să înregistreze rezultate bune. „În 2018, cererea din partea chiriașilor va fi din ce în ce mai puternică, mai ales în condițiile intensificării comerțului electronic, în timp ce numărul dezvoltărilor speculative va crește”.
5. Infrastructura slabă va constitui în continuare o problemă. „Având în vedere situația fiscală și rezultatele slabe ale absorbției fondurilor UE, nu ne așteptăm să vedem o accelerare semnificativă în dezvoltarea infrastructurii”.
6. Piața de birouri din București se va concentra pe noi poli. „Livrările de spații de birouri vor fi mai mari în 2018 față de anul trecut, iar noii poli - Centru-Vest, Piața Presei/Expoziției - vor fi absorbiți ușor, însă dezvoltatorii devin mai precauți”.
7. Piața forței de muncă va fi mai încordată. „Dezechilibrul dintre cerere și ofertă pe piața forței de muncă a crescut, în timp ce absolvenții cu un profil tehnic se dovedesc a fi prea puțini în comparație cu nevoile angajatorilor. Această piață extrem de competitivă a muncii ar putea limita abilitățile companiilor de a se extinde în București și în alte orașe ale țării, fapt ce va frâna, astfel, activitatea de pe piața de birouri din punct de vedere al închirierilor și al noilor livrări”.
8. Noi spații de retail la nivel național. „În ceea ce privește segmentul de retail, nu au fost anunțate noi proiecte mari pentru București în următorii ani, ci doar câteva extinderi. Investițiile se vor concentra asupra îmbunătățirii situației orașelor cu deficit de spații moderne de retail, inclusiv cele cu o populație sub 100.000-150.000 de locuitori”.
9. Retailul online nu va fi o amenințare pentru centrele comerciale clasice. „În procesul decizional, românii doresc de regulă să vadă un produs înainte de a-l achiziționa, ceea ce reprezintă un avantaj pentru mall-uri. Totuși, pentru a face față mai bine viitorului, centrele comerciale trebuie să se definească drept destinații pentru petrecerea timpului liber. Mai mult spațiu va fi alocat zonelor de food-court și de servicii, precum cinema și terenuri de joacă pentru copii”.
10. Cererea pentru terenuri va continua să vină din partea segmentului rezidențial. „Luând în considerare creșterea salariilor și a intenției de a achiziționa o locuință, proiectele rezidențiale vor continua să rămână principalele motoare ale cererii pentru terenuri. De asemenea, proiectele noi de birouri vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidențiale în zonele învecinate”.

Analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate (prezentate la sursele de informații), la data evaluării există câteva oferte pentru zona studiată, plaja de valori pentru terenuri libere fiind cuprinsă între 150– 400 EUR/mp

3.3. Cererea probabilă

Având în vedere care este structura terenurilor care fac obiectul ofertei de vânzare, o componentă importantă a cererii o reprezintă potențialii promotori imobiliari sau persoane fizice care doresc să își construiască o locuință proprie în oraș.

Un element important care va influența intensitatea cererii și implicit prețurile de tranzacționare îl va reprezenta dezvoltarea localității. Chiar dacă există oferte pentru parcele de vânzare este foarte important care va fi utilizarea acestora.

Colliers International Group Inc. (NASDAQ și TSX: CIGI) este unul dintre liderii globali în domeniul consultanței imobiliare, cu peste 15.000 specialiști care lucrează în 68 de țări. Serviciile incluse consultanță și execuție strategică pentru vânzarea și închirierea proprietății, finanțare, soluții corporate globale, property, facility și proiect management, workplace solutions, evaluare și consultanță fiscală, analiză și studii de piață și consultanță în materie de leadership.

Cererea de pe piața rezidențială la momentul evaluării pare să fi fost torpilată de coronavirus, în ultima săptămână vizionările de apartamente înregistrate de agenția imobiliară SVN, cea mai mare din România, fiind în scădere cu până la 50%, în funcție de proiect, comparativ cu săptămâna anterioară, deși până acum vizionările SVN înregistrau un plus de 15% în luna martie comparativ cu luna similară din 2019. Și în februarie 2020, nivelul vizionărilor de apartamente a fost același cu cel înregistrat în februarie 2019.

3.4. Echilibrul pieței

Echilibrul pieței este determinat de raportul dintre cerere și oferta. În comparație cu piețele de bunuri, de valori mobiliare sau de marfuri, piețele imobiliare încă sunt considerate inefficiente. Această caracteristică este cauzată de mai mulți factori cum sunt o ofertă relativ inelastică și o localizare fixă a proprietății imobiliare. Ca urmare, oferta de proprietate imobiliară nu se adaptează rapid ca răspuns la schimbările de pe piață.

Proгноza evoluției pieței imobiliare în 2019 era una pozitivă, fiind așteptate creșteri ale activității de dezvoltare, un nivel activ al cererii în toate segmentele, alături de o evoluție stabil/crescătoare a chiriilor și scăderea randamentelor investiționale.

Având în vedere impactul viitor necunoscut pe care COVID-19 l-ar putea avea asupra variabilelor legate de ofertă, cerere și prețuri pe piața imobiliară, orice raport și analiza sunt mult mai predispuse la incertitudinea pieței, în ciuda eforturilor de a ne menține o raportare solidă și obiectivă.

Capitolul 4

ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

abordarea prin piață;

abordarea prin venit;

abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile privind prețurile bunurilor comparabile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață. Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în condițiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator printr-o documentare corespunzătoare. Prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de evaluare.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații, datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

tehnice cantitative:

analiza pe perechi de date; analiza pe grupe de date; analiza datelor secundare; analiza statistică; analiza costurilor; capitalizarea diferențelor de venit.

tehnice calitative:

analiza comparațiilor relative; analiza tendințelor; analiza clasamentului; interviuri.

Informațiile privind tranzacțiile sau ofertele care prezintă diferențe majore (cantitative și/sau calitative) față de proprietatea subiect nu pot fi utilizate ca surse de informații pentru proprietăți comparabile din cauza ajustărilor prea mari, necesare a fi aplicate.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect.

În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele:

intervalul de valori rezultate, numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual), totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual), orice ajustări deosebit de mari aplicate prețurilor proprietăților comparabile și orice alți factori care pentru o proprietate comparabilă pot avea o importanță mai mare.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază: capitalizarea venitului; fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Prin luarea în considerare a unor informații adecvate și printr-o aplicare corectă, metoda capitalizării venitului și metoda fluxului de numerar actualizat trebuie să conducă la indicații similare asupra valorii.

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune. Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare. Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client.

În aplicarea fiecărei metode menționate anterior, este necesară corelarea tipului de venit/flux de numerar cu rata de capitalizare/ rata de actualizare.

În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare. Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potențial și venitul brut efectiv.

Venitul brut potențial reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile unui grad de ocupare de 100%. Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile.

Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include: construcții noi sau construcții relativ nou construite; construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierei acestora; construcții aflate în faza de proiect; construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată.

Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou – *costul de înlocuire* și *costul de reconstruire* – și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări. Evaluatorul trebuie să se asigure că toate datele de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.

Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire, argumentând de ce s-a ales acest tip de cost. În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de cost adecvați pentru a transforma costurile istorice într-o estimare a costului de reconstruire.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou trebuie să fie preluate din surse credibile care vor fi indicate în raportul de evaluare. Ori de câte ori este posibil, datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de nou vor trebui verificate din două surse de date credibile diferite, înainte de a fi utilizate în raport. În abordarea prin cost se pot considera numai cheltuielile financiare din perioada construirii ce sunt incluse în costul de construire și sunt în sarcina constructorului. De regulă, nu apar aceste cheltuieli financiare din cauza ipotezei prin care construcția se realizează în mai puțin de un an.

Tipurile de depreciere pe care le poate avea o construcție sunt următoarele: deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi:



recuperabilă (reparații neefectuate la timp);
nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă;
nerecuperabilă – elemente cu viață lungă;
deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:
recuperabilă;
nerecuperabilă;
deprecierea externă (economică).

Evaluatorul nu trebuie să confunde conceptul de depreciere din accepțiunea evaluării, cu conceptul contabil de depreciere care se referă la amortizarea imobilizărilor corporale.

Evaluarea terenului

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: *extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului*.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: *metodele capitalizării directe* – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și *metoda actualizării* – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației prin bonitare, care are ca bază de pornire Decizia Primăriei municipiului București (PMB) nr. 79/04.02.1992, completată prin Dispoziția PMB nr. 421/1992 și modificată prin Dispozițiile PMB nr. 191/1993 și 827/1994, precum și alte reglementări similare, nu reprezintă o metodă de evaluare a terenurilor recunoscută de standardele de evaluare în vigoare. Folosirea acestei metode se consideră abatere disciplinară a evaluatorului și se sancționează ca atare.

Atunci când este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață”, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului).

Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie; venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat; pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție; dacă există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

1. Comparația directă PROCEDURĂ – Vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate, corectate pentru a oferi o valoare a terenului evaluat.

APLICABILITATE – Comparația directă este tehnica cea mai utilizată pentru evaluarea terenului și este metoda preferată ce se utilizează atunci când există suficiente informații despre vânzări comparabile.

RESTRICȚII – lipsa vânzărilor și a datelor de comparație pot subția argumentele pentru susținerea valorii estimate.

2. Extracția PROCEDURĂ – Costul net al amenajărilor terenului și construcțiilor se scade din prețul total de vânzare al proprietății pentru a se ajunge la valoarea terenului.

APLICABILITATE – Această tehnică se aplică atunci când contribuția clădirii este în general scăzută și relativ ușor de identificat, această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale.

RESTRICȚII – Evaluatorul trebuie să poată determina contribuția valorii construcțiilor, estimate la costul lor net.

3. Alocarea PROCEDURĂ – Raportul dintre valoarea terenului și valoarea proprietății este determinat din analiza vânzărilor comparabile și este aplicat prețul de vânzare al proprietății în cauză pentru a se ajunge la valoarea terenului

APLICABILITATE – Se aplică atunci când numărul vânzărilor de terenuri libere este inadecvat. Este necesară mai degrabă verificarea caracterului rezonabil decât opinia formală asupra valorii terenului.

RESTRICȚII – Metoda alocării nu determină valori de mare credibilitate și este rar utilizată ca o primă tehnică de evaluare a terenului. De asemenea, raporturile dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății sunt dificil de stabilit.

4. Tehnica reziduală PROCEDURĂ – Venitul net din exploatare atribuit terenului este capitalizarea terenului, conformă cu piața, pentru a se face o estimare a valorii

APLICABILITATE – Această tehnică se poate aplica doar pentru a testa fezabilitatea utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament în analiza celei mai bune utilizări sau când nu există informații despre vânzările de teren

RESTRICȚII – Această tehnică este considerată de justiție ca fiind prea speculativă pentru a determina o valoare a terenului credibilă. Trebuie respectate următoarele condiții, valoare clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acuratețe, venitul net din exploatarea proprietății este cunoscut sau poate fi estimat, atât ratele de capitalizare ale clădirilor cât și ale terenului sunt disponibile pe piață.

5. Capitalizarea rentei funciare PROCEDURĂ – Rata de capitalizare derivată din piață se aplică rentei funciare a proprietății respective

APLICABILITATE – Metoda se folosește când rentele, ratele, și factorii comparabili se pot determina din analiza vânzărilor de teren închiriat (arendat)

RESTRICȚII – Poate fi necesară o corecție a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate, atunci când renta specificată în contract este diferită de renta de piață.

6. Analiza parcelării și dezvoltării PROCEDURĂ – Costurile directe și indirecte, precum și profilul investitorului se scad din estimarea prețului brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate iar veniturile estimate se actualizează cu o rată derivată din piață pentru perioada de dezvoltare și absorbție.

APLICABILITATE – Tehnica se aplică când terenul liber are potențial de dezvoltare ca parcelă, aceasta reprezentând cea mai bună utilizare a terenului.

RESTRICȚII – Analiza fluxului de numerar necesită multe informații referitoare la vânzarea și costurile necesare amenajărilor și construcțiilor pe loturi

Capitolul 5

EVALUAREA BUNULUI IMOBIL

5.1. Generalități – Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** formată din **TEREN** intravilan în suprafață de 24,71 mp, cotă indiviză din 646 mp, identificată în baza CF 132234 – Ploiești.

5.2. Cea mai bună utilizare – Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare.

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. Deși acest concept se aplică cel mai frecvent activelor nefinanciare, deoarece multe active financiare nu au utilizări alternative, pot totuși exista circumstanțe unde se impune luarea în considerare a celei mai bune utilizări a activelor financiare.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie fizic posibilă (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să reprezinte cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Cea mai bună utilizare a unui activ poate fi utilizarea sa curentă sau existentă, atunci când activul este utilizat optim. Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă, putând fi chiar și o vânzare ordonată.

Cea mai bună utilizare a unui activ evaluat pe bază de sine-stătătoare poate să difere de cea mai bună utilizare a sa ca parte a unui grup de active, situație în care trebuie luată în considerare contribuția celui activ la valoarea totală a grupului de active.

Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:

pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, trebuie avut în vedere ceea ce participanții la piață ar considera a fi rezonabil. Pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, trebuie luate în considerare orice constrângeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

Cea mai bună utilizare – este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deținătorului proprietății imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piața în care este localizată proprietatea.

Proprietatea este întotdeauna evaluată pe baza celei mai bune și profitabile utilizări, care poate fi sau nu poate fi utilizarea prezentă. Valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind disponibilă și gata de a fi dezvoltată pentru acea utilizare. Îmbunătățirile sunt evaluate conform modului în care ele contribuie (sau nu) la valoarea terenului. Cea mai bună utilizare trebuie să apară

într-un viitor rezonabil și nu poate fi îndepărtată sau speculativă.

În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincția între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber și cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă un punct important al analizei celei mai bune utilizări. În multe cazuri, cea mai bună utilizare a unei proprietăți se poate schimba în viitorul apropiat. Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția.

Cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piață. Analiza se poate realiza în două cazuri: (1) cea mai bună utilizare a terenului considerat liber și (2) cea mai bună utilizare a terenului construit. Există patru condiții care trebuie respectate simultan, prin prisma cărora se realizează această analiză. Cea mai bună utilizare trebuie să fie: admisibilă legal, fizic posibilă, financiar fezabilă și maxim productivă.

Criteriile analizei celei mai bune utilizări

a. Permisibilă legal – În toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere. Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare.

Evaluatorul poate avea în vedere - cu riscurile aferente - și eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare.

Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului, pot avea influențe asupra fezabilității utilizării, dacă nu o scot în afara legii.

b. Posibilă fizic – Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului.

Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple, etc. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

c. Fezabilă financiar – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.

d. Maximum productivă – Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcții) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată și prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare și a recuperărilor capitalului investit în construcțiile alocate în proporțiile determinate pe piața imobiliară. Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

Cea mai bună utilizare a terenului liber – Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot

fi identificate utilizări care crează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului. Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai bună utilizare actuală este considerată ca o utilizare interimară. În unele cazuri, cea mai bună utilizare este ca terenul să rămână liber până când piața va fi pregătită pentru dezvoltare imobiliară. Zona învecinată în care este subiectul evaluat este zonă rezidențială, cu blocuri de locuințe și construcții de tip casă.

Având în vedere datele prezentate, considerăm că CMBU este cea actuală.

5.3. Evaluarea imobilului - Obiectul prezentului raport de evaluare îl constituie **proprietatea imobiliară** formată din **TEREN** intravilan în suprafață de 24,71 mp, cotă indiviză din 646 mp, identificată în baza CF 132234 – Ploiești.

5.3.1. Evaluarea terenului prin abordarea prin piață (abordarea comparațiilor directe) în ipoteza de teren liber – Comparația directă este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ, suplimentar față de cele prezentate la abordarea prin piață a proprietății imobiliare, următoarele: restricții legale, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

Astfel, este improprie realizarea de comparații cu terenuri ce au CMBU diferită (de exemplu, terenuri situate în zona industrială și terenuri situate într-o zonă reglementată urbanistic ca fiind mixtă – un mix de utilizări permisibile legal). Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate privind acest element de comparație fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia. Pentru determinarea valorii de piață s-a utilizat metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă. Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea “de evaluat”. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente. Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat, analizând ofertele existente în publicațiile de specialitate și pe site-urile agențiilor imobiliare (www.imobiliare.ro), la data evaluării există câteva oferte pentru terenuri care sunt sintetizate în tabelul următor:

Nr.	Criterii	Proprietate de evaluat	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Preț (euro)		599.000,00	281.400,00	240.000,00	350.000,00
	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
1	Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
2	Condiții de vânzare	speciale	normale	normale	normale	normale
3	Condițiile pieței	27.03.2020	27.03.2020	27.03.2020	27.03.2020	27.03.2020
	Curs valutar leu =	4,8332				
4	Adresă					
5	Localizare	Piața Victoriei	Ultracentral	Mărășești	B-ul Bucuresti	Parc Tineretului
6	Caracteristici fizice					
	Tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Front stradal	Cotă indiviză	-	19,00	60,00	25,00
	Formă	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
	Curent	Da	Da	Da	Da	Da
	Apă	Da	Da	Da	Da	Da
	Gaz	Da	Da	Da	Da	Da
	Canalizare	Da	Da	Da	Da	Da
	Construit	Da	Nu	Nu	Nu	Da
	Suprafață teren	24,71	1.538,00	804,00	1.886,00	1.809,00
7	CMBU	curti construcții	curti construcții	curti construcții	curti construcții	curti construcții
	Preț/mp		389,47	350,00	127,25	193,48

valoarea proprietății evaluate = prețul proprietății comparabile ± corecții

Valoarea de piață a terenului:

894,14 Lei / mp ≈ 185,00 Euro /mp

22.094,25 Lei ≈ 4.571,35 Euro

Valoarea nu conține TVA

JUSTIFICAREA AJUSTĂRIILOR	
Elemente de ajustare	Explicații
Tip informație (tranzacție / oferta)	Pentru oferta negociabilă procentul de negociere recunoscut de piața specifică este de 5-20%
Drepturi de proprietate transmise	Nu s-a aplicat ajustare, dreptul de proprietate transmis fiind deplin
Condiții de finanțare	Nu s-a aplicat ajustare, condiții similare
Condiții de vânzare	Ajustarea ține cont de faptul că terenul este aferent spațiului comercial și nu va prezenta interes pentru nici un alt cumpărător
Cheltuieli necesare imediat după vânzare	Ajustarea ține cont de amenajările necesare terenului
Condiții de piață	Pentru oferte nu am aplicat ajustări deoarece am selectat oferte care sunt valabile pe piață la data evaluării, chiar dacă data anunțului este mai veche.
Tip / Localizare / Zonare	Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată tipului de teren (intravilan / extravilan), zonării (industrial, comercial etc.) și amplasării imobilului de evaluat față de comparabilă (în cadrul cartierului, a zonei din cartier sau a altor amplasamente în care se găsesc terenuri cu caracteristici și cotații de preț asemănătoare).
Mărimea terenului	Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată suprafeței loturilor (de evaluat și comparabile) - cu cât o suprafață de teren este mai mare cu atât prețul unitar tinde să scadă
Topografie, formă, front stradal, raport laturi	Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată topografiei terenului (plan, în pantă lină sau accentuată, plat sau cu denivelări), formei terenului (regulată / neregulată), dimensiunii frontului stradal, raportului între laturi (front stradal / adâncime)
Acces (tip de drum)	Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată existenței sau inexistenței accesului la teren, iar în cazul existenței accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit, pământ batut
Utilități	Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată existenței sau inexistenței utilităților (apa, canal, curent, gaz) pe teren / la limita proprietății / în apropiere / la distanță
Construit	Ajustarea ține cont de costul necesar demolării eventualelor construcții demolabile existente pe terenurile comparabile
CMBU	Ajustarea ține cont de cea mai bună utilizare a terenului

Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri comparabile							
		Comparabila 1		Comparabila 2		Comparabila 3		Comparabila 4	
		Ajustări		Ajustări		Ajustări		Ajustări	
		%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp	%	€/mp
Preț (Euro/mp)		389,47		350,00		127,25		193,48	
Tipul informației		oferta		oferta		oferta		oferta	
Marja de negociere		-20%		-20%		-20%		-20%	
Preț obținabil la vânzare (Euro/mp)		311,57		280,00		101,80		154,78	
Drepturi de proprietate transmise	depline	depline		depline		depline		depline	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		311,57		280,00		101,80		154,78	
Condiții de finanțare	numerar	numerar		numerar		numerar		numerar	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		311,57		280,00		101,80		154,78	
Condiții de vânzare	speciale	nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare		nepartinitoare	
Ajustare		-20,00%	-62,31	-20,00%	-56,00	-20,00%	-20,36	-20,00%	-30,96
Pret ajustat		249,26		224,00		81,44		123,83	
Cheltuieli efectuate imediat după cumpărare	nu este cazul	nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul		nu este cazul	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		249,26		224,00		81,44		123,83	
Condiții de piață	curente	curente		curente		curente		curente	
Ajustare		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		249,26		224,00		81,44		123,83	
Localizare	Piața Victoriei	Ultracentral		Mărășești		B-ul București		Parc Tineretului	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	7,00%	10,83
Pret ajustat		249,26		224,00		81,44		132,49	
Caracteristici fizice									
Suprafață, mp	24,71	1.538,00		804,00		1.886,00		1.809,00	
Ajustare		-1,51%	-4,72	-0,78%	-2,18	-1,86%	-1,89	-1,78%	-2,76
Pret ajustat		245,49		222,25		79,93		130,13	
Acces la proprietate	drum asfaltat	drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat		drum asfaltat	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		245,49		222,25		79,93		130,13	
Topografie	plan	plan		plan		plan		plan	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		245,49		222,25		79,93		130,13	
Front stradal	Cotă indiviză	-		19,00		60,00		25,00	
Ajustare		-12,00%	-37,39	-12,00%	-33,60	-12,00%	-12,22	-12,00%	-18,57
Pret ajustat		216,03		195,58		70,34		114,51	
Utilități (energie electrică / apă / canalizare / gaz metan, altele)	energie electrica, apa, canalizare, gaz metan	energie electrica, apa, canalizare, gaz metan		energie electrica, apa, canalizare, gaz metan		energie electrica, apa, canalizare, gaz metan		energie electrica, apa, canalizare, gaz metan	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		216,03		195,58		70,34		114,51	
Construit	Da	Nu		Nu		Nu		Da	
Ajustare		-5,00%	-15,58	-5,00%	-14,00	-5,00%	-5,09	0,00%	0,00
Pret ajustat		205,23		185,80		66,82		114,51	
CMBU	curti constructii	curti constructii		curti constructii		curti constructii		curti constructii	
Ajustare		0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00
Pret ajustat		205,23		185,80		66,82		114,51	
Ajustare totală netă	Euro/mp	-120,00		-105,78		-39,56		-41,46	
Ajustare totală netă	%	-38,51%		-37,78%		-38,86%		-26,78%	
Ajustare totală brută	Euro/mp	120,00		105,78		39,56		63,13	
Ajustare totală brută	%	38,51%		37,78%		38,86%		40,78%	
Numar ajustări		4		4		4		3	
Valoare de piață	Euro/mp	185,00							
Valoare de piață	Lei/mp	894,14							
Valoare de piață teren	Lei	22.094,25							
Valoare de piață teren	Euro	4.571,35							
Ajustarea brută procentuală cea mai mică este la C2, deci valoarea propusă este 185,00 Euro/mp									

Ajustarea brută procentuală cea mai mică este la C2, deci valoarea propusă este 185,00 Euro/mp

COMPARABILE FOLOSITE



Teren de vanzare sau inchiriere

Ploiesti, zona Parcul Tineretului

350.000 EUR

193 EUR / mp

Comision 0% cumpărător



Detalii

Proprietar-vand sau inchiriez teren cu suprafata de 1809 mp, deschidere 25 m, dreptunghiular.

Caracteristici

Suprafata teren:

1809 mp

Tip teren:

constructii

Front stradal:

25 m

Clasificare teren:

intravilan

Construcție pe teren:

Da

Specificatii

Utilitati

Apa

Gaz

Curent

Utilitati in zona

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate

Iluminat stradal

CARMEN
proprietar**0736.678.824**

**IDEAL REZIDENTIAL-CALEA BUCURESTI VIS-A-VIS DE FACULTATEA IPG**

Ploiesti, zona B-dul Bucuresti

240.000 EUR + TVA

Comision 0% cumpărător

**Detalii**

Teren ideal pentru investitie rezidential vis-a-vis de facultatea IPG. Langa teren a inceput constructia unui bloc cu destinatie rezidential. Terenul are toate actele la zi. Utilitati- apa, canalizare, curent si gaze la poarta.

Direct proprietar-Teodor Mihai

Caracteristici

Suprafata teren:	1886 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	60 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu
P.O.T.:	50%		
C.U.T.:	24		
Regim înălțime:	18 m		
Sursa coef. urbanistic:	Certificat Urbanism		

Specificații**Utilități**

Apa
Canalizare
Gaz
Curent

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

Vecinătăți

facultate
scoli
gradinite
magazine
parcuri

Alte detalii preț

NEGOCIABIL TERENUL SE AFLA PE PERSONA JURIDICA!

Acte, avize

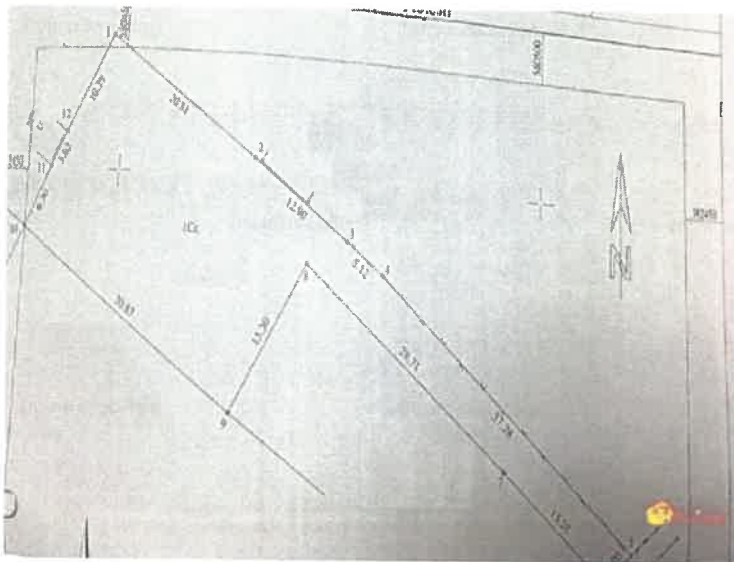
GAZE, APA, CURENT SI CANALIZARE!



Vanzare Teren intravilan Ploiesti Marasesti - stradal

Ploiesti, zona Marasesti

281.400 EUR



Detalii

teren intravilan 804 mp(suprafata masurata0 , deschidere 4 ml , apoi se deschide de 19, 30 ml, utilitati: apa, gaze, lumina, canalizare in fata terenului, pretabil constructia unui bloc, POT 50 %, CUT 1, 5, regim de inaltime mixt, retragere minima obligatorie fata de axul strazii Marasesti: 19 ml, are certificat de urbanism, liber de constructii, oferit cu 350 euro, neg/ mp, vazut MT

Caracteristici

Suprafata teren:

804 mp

Tip teren:

Clasificare teren:

Constructie pe teren:

constructii

Intravilan

Nu



TRUISM IMOBILIARA

0720.025.971

Alte telefoane:

0720.025.973

**Teren Ultracentral Ploiesti**

Ploiesti, zona Ultracentral

Proprietate Intermediată exclusiv de agenția COLLIERS INTERNATIONAL

599.000 EUR

390 EUR / mp

**Detalii**

Teren este amplasat in centrul orasului Ploiesti, in proximitatea Filarmonicii "Paul

Constantinescu". Acesta beneficiaza de doua fronturi stradale, avand o suprafata de 1,538 mp ce poate fi suplimentata pana la suprafata totala de 2,770 mp. Terenul se preteaza pentru o viitoare dezvoltare rezidentiala de lux, beneficiind de o amplasare ultracentrala.

Caracteristici

Suprafata teren:	1538 mp	Tip teren:	constructii
Nr. fronturi:	2	Clasificare teren:	intravilan
		Construcție pe teren:	Nu

Specificatii**Utilitati**

Apa
Canalizare
Gaz
Curent
Utilitati in zona

Alte detalii zonă

Amenajare strazi: asfaltate

COLLIERS INTERNATIONAL

0724.556.501Anunt nr. 4.029/2020 - Ploiesti, zona Ultracentral - teren constructii de vanzare - X6.JG03002?%sa=88798702



Capitolul 6 RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA EVALUATORULUI

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea valorii finale. Pentru a fi pregătit pentru reconciliere, eu, evaluator am făcut o reexaminare, o recapitulare a întregii evaluări, asigurându-mă că datele disponibile sunt autentice, pertinente și suficiente, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicată au condus la judecăți consecvente.

Opinia mea este bazată pe adecvarea abordărilor care sunt cele mai aplicabile; **precizia** măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile și **cantitatea** informațiilor.

Valoarea de piață a terenului în opinia evaluatorului este valoarea obținută prin abordarea prin piață, care reflectă cel mai bine valoarea acestor bunuri.

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

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

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

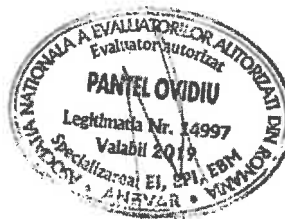
Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață.

În concluzie :

Valoarea de piață a terenului:
894,14 Lei / mp $\approx$ 185,00 Euro /mp
22.094,25 Lei $\approx$ 4.571,35 Euro
Valoarea nu conține TVA

Expert evaluator autorizat EI, EPI, EBM

Ing. Panțel Ovidiu



IDENTIFICARE

Str.Unirii, nr.4, bl.Tolstoi – 24,71 mp cotă indiviză din 646 mp – CF 132234





AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0023

Se acordă societății:

FIDOX SRL

Cu sediul în județul Brasov, cod unic de înregistrare 13789500

Data emiterii: 01.01.2018
Valabil până la: 31.12.2018

Președinte,
Dana Ababei

