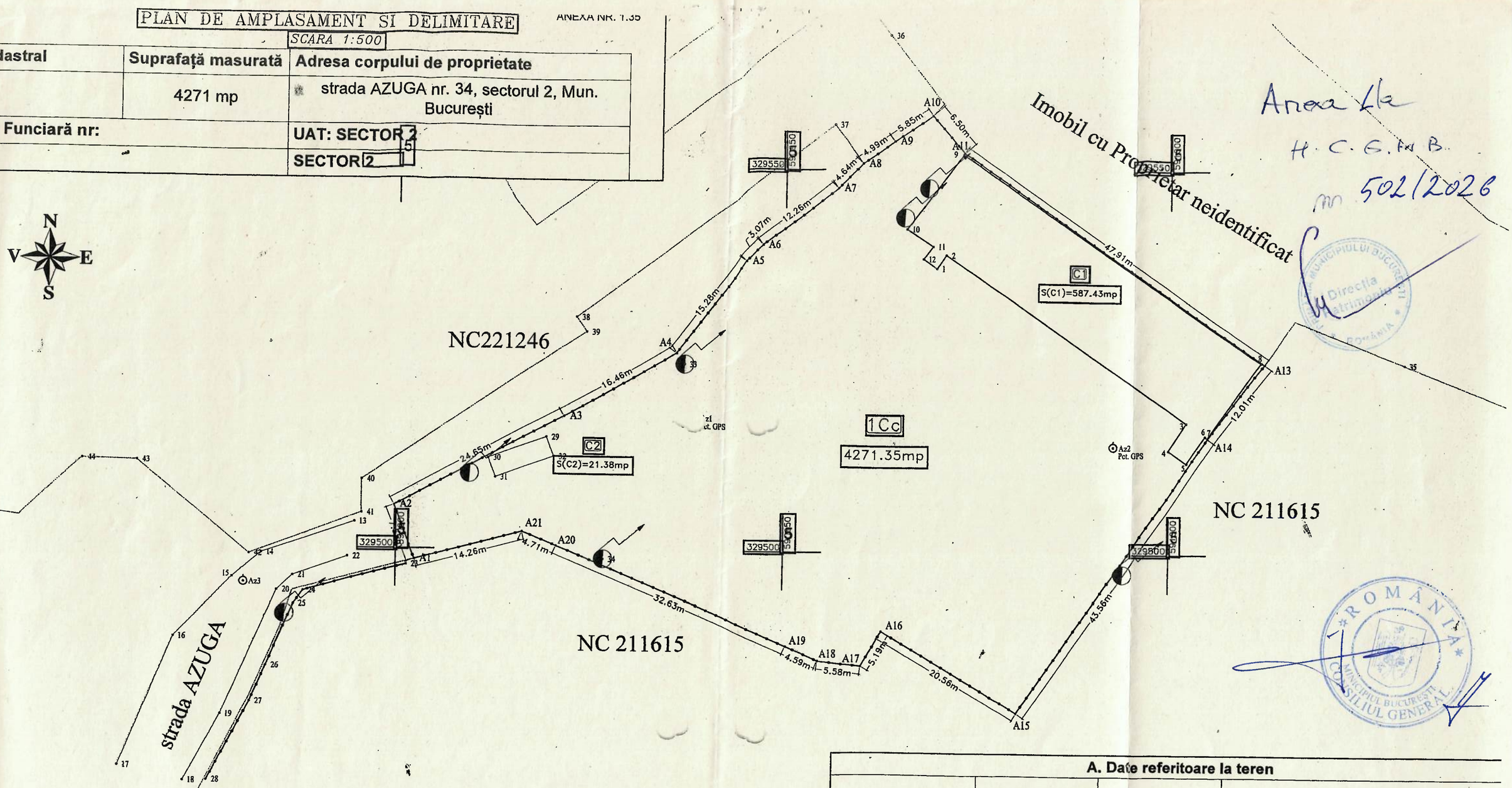
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE

ANEXA NR. 1.35

SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafață masurată	Adresa corpului de proprietate
	4271 mp	strada AZUGA nr. 34, sectorul 2, Mun. București
Cartea Funciară nr:		UAT: SECTOR 2
		SECTOR 2



Anexa la
H.C.G.M.B.
nr 502/2026

Parcela (1Cc)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
A1	329498.614	590902.446	7.551
A2	329505.665	590899.744	24.647
A3	329517.500	590921.364	16.458
A4	329525.797	590935.577	15.280
A5	329537.905	590944.897	3.072
A6	329540.089	590947.058	12.262
A7	329547.550	590956.789	4.642
A8	329550.930	590959.971	4.990
A9	329553.919	590963.967	5.855
A10	329557.193	590968.821	6.500
A11	329552.229	590973.018	47.908
A13	329524.818	591012.309	12.010
A14	329515.198	591005.119	43.561
A15	329479.223	590980.556	20.559
A16	329489.722	590962.880	5.191
A17	329485.215	590960.304	5.580
A18	329485.831	590954.758	4.585
A19	329487.622	590950.537	32.631
A20	329500.539	590920.571	4.705
A21	329502.325	590916.218	14.263

S(1Cc)=4271.35mp P=292.252m

Parcela (C1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	329537.174	590969.551	2.098
2	329538.902	590970.741	38.314
3	329517.168	591002.294	4.292
4	329513.611	590999.893	2.994
5	329511.924	591002.366	4.283
6	329515.456	591004.789	0.382
7	329515.240	591005.104	11.885
8	329525.008	591011.874	47.427
9	329552.025	590972.895	12.040
10	329542.412	590965.646	4.113
11	329540.079	590969.033	2.060
12	329538.442	590967.783	2.176

S(C1)=587.43mp P=132.062m

Parcela (C2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
29	329514.745	590919.122	7.920
30	329511.937	590911.717	2.700
31	329509.412	590912.674	7.920
32	329512.220	590920.079	2.700

S(C2)=21.38mp P=21.240m

A. Date referitoare la teren

Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	Cc	4271	Teren intravilan împrejmuit cu gard metalic.
Total		*4271.00*	

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	
C1	CAS	587.43	Hala, constructie din caramida. S desfasurata = 587 mp
C2	CA	21.38	Cabina portar, S desf. = 21 mp
Total		608.81	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 4271 mp
Suprafața din acte = 4550 mp

Executant: Ing. Adrian LAPUȘNEANU

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.

Semnătura și ștampila

Data : iulie 2017

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria IF Nr. 025 LAPUȘNEANU ADRIAN

INSPECTOR :

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuire numărului cadastral

Data :

Ștampila BCPI

ROMÂNIA MUNICIPIUL BUCUREȘTI CONSILIUL GENERAL

ANEXA NR. 2 LA HCGMB NR. 502/ 2026

FairValue Consulting SRL
Str. Sfântul Spiridon nr. 7, Sector 2, București
+40 21 322 71 06 / +40 21 322 71 07
office@fvalue.ro ; www.fvalue.ro

FairValue CONSULTING

Nr. raport: 104629/12.07.2018

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

Bucuresti, Str. Azuga Nr. 34, Sector 2

Client si Utilizator: SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA SA - prin BFJ CONSULTING GROUP SPRL

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate sau citate, integral sau parțial, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul prealabil în scris al FairValue Consulting, al clientului și al utlilizatorului desemnat

12.07.2018

Către: SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA SA - PRIN BFJ CONSULTING GROUP SPRL

Referitor la: TEREN INTRAVILAN in suprafata de 4271 mp, situat in Bucuresti, Str. Azuga Nr. 34, Sector 2.

Urmare a solicitării utilizatorului, am procedat la evaluarea activului indicata mai sus. Am efectuat inspecția activului, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a activului.

Scopul evaluarii: Estimarea valorii de piata a terenului in vederea atestarii, constituirii si intabularii dreptului de proprietate – conform solicitarii utilizatorului. În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, în ipoteza specială că acest drept este deținut de către SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA SA – in faliment.

Fairvalue Consulting, membru corporativ ANEVAR, prin evaluatorul autorizat EPI, EBM, Enache Valentin, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 12441, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2018.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia noastră este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra terenului descris în acest raport, la 12.07.2018, este:

465.500 EUR, echivalent a 2.169.600 LEI

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a terenului. Cladirile nu fac obiectul prezentei evaluari.

Cu deosebită considerație,
Enache Valentin – MTA
Evaluator Autorizat EPI, EBM

Stan Anuta
Director Fairvalue Consulting SRL

Cuprins

1. **Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante** 4
2. **Certificarea evaluarii** 6
3. **Termenii de referinta ai evaluarii** 7

Identificarea şi competenţa evaluatorului 7
Obiectul evaluării 7
Adresa proprietății 7
Scopul evaluării 7
Clientul si Utilizatorul raportului 7
Proprietar 7
Drepturi de proprietate evaluate 7
Baza de evaluare. 7
Tipul valorii estimate 7
Data evaluării 8
Data raportului 8
Inspecţia proprietăţii 8
Moneda în care se exprimă valoarea estimată 8
Conformitatea evaluării cu SEV 8
Procedura de evaluare 9
Natura şi sursa informaţiilor 9
Responsabilitatea faţă de terţi 9
Ipoteze 10
Ipoteze speciale 11
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 11

4. **Prezentarea datelor** 13

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică 13
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate 13
Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 13
Informaţii despre amplasament. Descrierea terenului 13
Descrierea amenajărilor şi construcţiilor 15
Date privind impozitele şi taxele 15
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 15
Analiza pieței imobiliare 15

5. **Analiza datelor și concluziilor** 22

Cea mai bună utilizare 22
Metoda comparatiei directe 24
Tehnica extractiei 25
Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii 26

6. **Anexe** 27

1. Rezumatul faptelor principale şi al concluziilor importante

Client si Utilizator	SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA SA - PRIN BFJ CONSULTING GROUP SPRL			
Data raportului de evaluare	12.07.2018			
Data inspecției	04.07.2018			
Data evaluării	12.07.2018			
Evaluator autorizat	Enache Valentin, Evaluator Autorizat EPI, EBM Legitimație 12441			
Compania de evaluare	Fairvalue Consulting, Membru Corporativ ANEVAR, Autorizație nr. 20, Polița de asigurare de răspundere profesională 20555/04.01.2018			
Reprezentant – funcţia	Stan Anuţa – Director			
Tip proprietate	TEREN INTRAVILAN			
Adresa proprietății	Bucuresti, Str. Azuga Nr. 34, Sector 2			
Cod Postal	023409			
Cartier / amplasare	Zona mediana de est a Mun. Bucuresti, subzona Colentina - Doamna Ghica			
Utilități	Retele edilitare la limita.			
Acces	Din Str. Azuga (conform documentelor)			
Suprafața teren	St = 4271 mp			
Proprietar/ Dreptul de proprietate	Considerat deplin. Evaluarea a fost realizata in ipoteza speciala ca dreptul de proprietate asupra terenului poate fi constituit si intabulat in favoarea SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA SA – in faliment.			
Utilizare existentă	Teren intravilan			
Curs de schimb valutar	4,6607 LEI/EUR			
VALOAREA DE PIAȚĂ estimată	465.500	EUR	2.169.600	LEI
Sarcini înregistrate	Nu se cunosc, nu s-a pus la dispozitia evaluatorului un extras de carte funciara. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini, servituti si/sau litigii.			
Observații speciale	• Conform documentelor si inspectiei, pe teren exista 2 cladiri cu o suprafata construita la sol de 608,81 mp. Cladirile nu fac obiectul prezentei evaluari – solicitarea utilizatorului raportului. • Conform documentelor prezentate si anexate la raport, terenul nu este inscris in evidentele de cadastru si publicitate imobiliara. Evaluarea a fost intocmita la solicitarea utilizatorului raportului in ipoteza speciala ca dreptul de proprietate asupra terenului poate fi atestat, constituit si intabulat in favoarea SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA SA – in faliment.			

	In certificatul de urbanism nr. 1218/73"A" din 19.10.2017 au fost mentionate urmatoarele: • Conform PUG Mun. Bucuresti – imobilul se afla preponderent in subzona „L1A" si este partial afectat (pe limita nord-estica) de subzona „V4" – spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa. De asemenea a fost notata mentiunea: „ Pe terenul cu suprafata masurata de 4271 mp, situat in zona nestructurata, se poate analiza amplasarea unor constructii, pe baza prevederilor unei documentatii de urbanism PUZ elaborata, avizata si aprobata conform Legii Nr. 350/2001". Prin urmare, valoarea de piata a fost estimata si este valabila in conditiile in care nu exista restrictii de construire, sarcini si servituti, sau alte elemente care sa afecteze dezvoltarea optima a amplasamentului.
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate/ documentația cadastrală)	Nu este cazul.

2. Certificarea evaluarii

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă, că:

- ✓ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă din partea unor specialiști în alte domenii;
- ✓ Subsemnatul, Harsescu Sorin Alexandru, declar ca am inspectat personal terenul evaluat.

Enache Valentin
Evaluator Autorizat EPI, EBM

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
ENACHE VALENTIN
Legitimația Nr. 12441
Valabil 2018
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Harsescu Sorin Alexandru – Inspector
Membru Titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
HARSESCU
SORIN ALEXANDRU
Legitimația Nr. 13108
Valabil 2018
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

ROMÂNIA
MUNICIPIUL BUCUREȘTI
CONSILIUL GENERAL

3. Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea și competența evaluatorului	• FairValue Consulting - Evaluator autorizat membru corporativ ANEVAR, autorizatia nr. 0020; • Enache Valentin - Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 12441, specializările EPI, EBM; • Harsescu Sorin Alexandru – Inspector – Membru titular ANEVAR, cu legitimația nr. 13108.
Obiectul evaluării	Proprietatea imobiliară - TEREN INTRAVILAN
Adresa proprietății	Bucuresti, Str. Azuga Nr. 34, Sector 2
Scopul evaluării	Estimarea *valorii de piață* a terenului, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2018, in vederea atestarii, constituirii si intabularii dreptului de proprietate.
Clientul si Utilizatorul raportului	SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA SA - PRIN BFJ CONSULTING GROUP SPRL
Proprietar	SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA SA– in faliment
Drepturi de proprietate evaluate	În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului analizat, în ipoteza specială că acest drept este deținut de către SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA SA – in faliment. Nu se cunosc sarcini, nu s-a pus la dispozitia evaluatorului un extras de carte funciara. Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care terenul este liber de sarcini, servituti si/sau litigii.
Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a *valorii de piață* a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017 – SEV 100 *Cadrul general* și SEV 104 *Tipuri ale valorii.* Conform acestui standard, *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*

prudent şi fără constrângere.

Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2018: SEV 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare* și GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*.

Data evaluării	La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 12.07.2018, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Iulie 2018. Data evaluarii este 12.07.2018.
Data raportului	12.07.2018
Inspecţia proprietăţii	Inspecția a fost efectuată în data de 04.07.2018, de către evaluator autorizat Harsescu Sorin Alexandru, legitimație nr. 13108, in prezenta reprezentantului proprietarului, dnul. Stana Marius. Cu aceasta ocazie au fost preluate informatii referitoare la terenul evaluat, au fost analizate schitele existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.
Moneda în care se exprimă valoarea estimată	Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (12.07.2018) este cel afișat de BNR, și anume 4,6607 lei/EUR.
Conformitatea evaluării cu SEV	Raportul de evaluare a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor 2018 şi cu ipotezele şi ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea terenului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ţinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: ✓ SEV 100 – Cadrul general ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ✓ SEV 102 - Implementare ✓ SEV 103 – Raportare ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Procedura de evaluare	Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost: ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului; ✓ inspecția proprietății; ✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului; ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport; ✓ deducerea și estimarea ipotezelor speciale specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama; ✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării; ✓ aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportună/e pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.
Natura și sursa informațiilor	Documentele și schițele puse la dispoziție de catre proprietarul terenului, respectiv: ✓ Certificat de urbanism nr. 1218/73"A" din 19.10.2017; ✓ Plan de amplasament si delimitare neavizat OCPI – Iulie 2017; ✓ Decizia Nr. 1174/10.12.1990 + Anexe; ✓ Proces verbal din 20.02.1995; ✓ Proces verbal de receptie nr. 82/04.11.2002; ✓ Sentina civila nr. 9005/31.10.2013; Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv: ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR; ✓ Publicații privind piața imobiliară. ✓ Articole din presă Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client si proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.
Responsabilitatea față de terți	Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul terenului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client si Utilizator iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

Ipoteze

- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietarul terenului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;
- ✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părţilor ascunse) care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;
- ✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcţiune 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 informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Valoarea de piaţă estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ţinând seama de tipul proprietatii, tipul valorii exprimate si de informaţiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;

de publicare a acestuia;

- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale

- Conform documentelor si inspectiei, pe teren exista 2 cladiri cu o suprafata construita la sol de 608,81 mp. Cladirile nu fac obiectul prezentei evaluari – solicitarea utilizatorului raportului.
- Conform documentelor prezentate si anexate la raport, terenul nu este inscris in evidentele de cadastru si publicitate imobiliara. Evaluarea a fost intocmita la solicitarea utilizatorului raportului in ipoteza speciala ca dreptul de proprietate asupra terenului poate fi atestat, constituit si intabulat in favoarea SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA SA.
- In certificatul de urbanism nr. 1218/73"A" din 19.10.2017 au fost mentionate urmatoarele:
  - Conform PUG Mun. Bucuresti – imobilul se afla preponderent in subzona „L1A" si este partial afectat (pe limita nord-estica) de subzona „V4" – spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa. De asemenea a fost notata mentiunea: „ Pe terenul cu suprafata masurata de 4271 mp, situat in zona nestructurata, se poate analiza amplasarea unor constructii, pe baza prevederilor unei documentatii de urbanism PUZ elaborata, avizata si aprobata conform Legii Nr. 350/2001". Prin urmare, valoarea de piata a fost estimata si este valabila in conditiile in care nu exista restrictii de construire, sarcini si servituti, sau alte elemente care sa afecteze dezvoltarea optima a amplasamentului.

Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;

- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al Fairvalue Consulting şi al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi Utilizatorul raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

4. Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică	Conform documentelor prezentate si anexate la raport, terenul nu este inscris in evidentele de cadastru si publicitate imobiliara. Evaluarea a fost intocmita la solicitarea utilizatorului raportului in ipoteza speciala ca dreptul de proprietate asupra terenului poate fi constituit si intabulat in favoarea SOCIETATEA DE UTILAJ TRANSPORT AZUGA SA – in faliment. Conform documentelor si inspectiei, pe teren exista 2 cladiri cu o suprafata construita la sol de 608,81 mp. Cladirile nu fac obiectul prezentei evaluari – solicitarea utilizatorului raportului.
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.
Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare	○ Proprietatea este amplasată în Zona mediana de est a Mun. Bucuresti, subzona Colentina - Doamna Ghica, zona cu destinatie mixta rezidential - comerciala. Amplasarea proprietăţii este prezentată în Anexa nr. 5 la prezentul raport. ○ Tipul zonei: Zona cu destinatie mixta rezidential - industriala, cu terenuri libere, case/vile, spatii industriale si logistice, spatii comerciale stradale, etc ○ Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor de transport in comun si a autovehiculelor personale ○ Unităţi comerciale in apropiere: da ○ Unităţi de învăţământ: da ○ Unităţi medicale: da ○ Instituţii de cult: Da, Biserica ○ Sedii de bănci: da ○ Instituţii guvernamentale: nu ○ Muzee: Nu ○ Parcuri: da ○ Lacuri: da ○ Cursuri de apă: da ○ Altele: -
Informaţii despre amplasament.	Proprietatea este amplasată în Zona mediana de est a Mun. Bucuresti, subzona Colentina - Doamna Ghica, zona cu destinatie mixta rezidential - industriala.

Descrierea terenului

Caracteristici fizice:

Suprafaţa terenului: S = 4271 mp

Deschiderea la stradă: 7,55 ml la Str. Azuga

- Dimensiuni: conform plan amplasament;
- Înclinare: plat
- Formă: neregulata
- Acces: din drum asfaltat – Str. Azuga;
- Utilităţi:

Reţea urbană de energie electrică: existentă – la limita

Reţea urbană de apă: existentă – la limita

Reţea urbană de termoficare: existentă

Reţea urbană de gaze: existentă – la limita

Reţea urbană de canalizare: existentă – la limita

Reţea urbană de iluminat stradal: existentă – la limita

- Alte observaţii: -

Caracteristici juridice:

- Utilizare legală: Rezidential
- Servituţi de trecere: Nu este cazul
- Restricţii de sistematizare: Nu este cazul
- Alte restricţii existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

- Impozite asupra terenurilor: -
- Taxe locale de construire: -
- Avantaje fiscale: Nu este cazul

- In certificatul de urbanism nr. 1218/73"A" din 19.10.2017 au fost mentionate urmatoarele:

Conform PUG Mun. Bucuresti – imobilul se afla preponderent in subzona „L1A" si este partial afectat (pe limita nord-estica) de subzona „V4" – spatii verzi pentru protectia cursurilor de apa. De asemenea a fost notata mentiunea: „ Pe terenul cu suprafata masurata de 4271 mp, situat in zona nestructurata, se poate analiza amplasarea unor constructii, pe baza prevederilor unei documentatii de urbanism PUZ elaborata, avizata si aprobata conform Legii Nr. 350/2001". Prin urmare, valoarea de piata a fost estimata si este valabila in conditiile in care nu exista restrictii de construire, sarcini si servituti, sau alte elemente care sa afecteze dezvoltarea optima a amplasamentului.

Descrierea amenajărilor şi construcţiilor	Teren liber de constructii.
Date privind impozitele şi taxele	Valorile impozabile, impozitele şi taxele locale şi alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliilor locale.
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente	Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății sunt disponibile în Contractul de vânzare-cumpărare pus la dispoziție: - Data: - - Vânzător: - - Preț vânzare: -
Analiza pieței imobiliare.	Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:	
Pasul 1.	Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)
Pasul 2.	Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3.	Analiza cererii
Pasul 4.	Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)
Pasul 5.	Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă
Pasul 6.	Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piaţă)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)

In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evaluată este de tip teren liber.

Utilizările probabile in mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial.

Din analiza trendului pieței am determinat că cererea existentă este pentru utilizare rezidential - colectiva. În această zonă, pentru celelalte utilizari practic nu există o cerere alternativă permisă (conform certificat de urbanism anexat).

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieţei imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori:

- *Tipul proprietatii imobiliare*: teren construit; Cladirile nu fac obiectul prezentei evaluari;
- *Caracteristicile proprietatii imobiliare*:
  - *Modul de ocupare/utilizare*: in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
  - *Baza de clienți (potențialii utilizatori)*: marea majoritate a cazurilor clientii sunt persoanele juridice dar sunt situatii cand exista un interes si din partea persoanele fizice;
  - *Calitatea terenului de fundare*: nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare;
  - *Utilitati disponibile: retelele edilitare la limtia;*
  - *Forma si deschidere* : neregulata;
- *Aria pieței*: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in zona de est a Capitalei.
- *Proprietăți substitut disponibile*: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita;
- *Proprietăți complementare*: sunt accesibile urmatoarele facilități suport ale funcțiunii analizate: stații auto, unitati comerciale, unitati de invatamant, gradinite, unitati medicale, magazine, parcuri, spații de recreere, sedii de banci, institutii de cult;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei (preponderent industrial), putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a terenurilor libere cu utilizare rezidential - colectiva, situate in zona mediana de est a Mun. Bucuresti, subzona Colentina - Doamna Ghica.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/

utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.*

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii solvabile a inregistrat o usoara crestere în ultima perioadă, evolutia fiind antrenata de diminuarea efectelor crizei economice, cresterea interesului investiţional şi marirea nivelului creditării.

Cererea pentru proprietatea subiect vine în principal din partea persoanelor juridice si mai rar din partea persoanelor fizice. Cererea fiind determinata de nevoia dezvoltarii de noi imobile care sa satisfaca dorintele proprietarilor.

Prețul terenurilor a suferit cea mai mare corecție de preț din întreaga piață imobiliară, după criza recentă. Vizate cu precădere de speculatori, înainte de 2007, terenurile au provocat cele mai mari pagube în portofoliile investitorilor: nu în puține situații, valoarea le-a scăzut chiar cu 80%. Terenuri micuțe amplasate în zone bune ale localitatii, suprafețe mai mari din împrejurimi sau loturi de casă de la periferie, toate s-au devalorizat masiv, în ultimii șapte ani. Însă lucrurile încep să se îndrepte, și pe acest segment – odată cu dezmorțirea pieței rezidențiale și a celei a clădirilor de birouri, terenurile au reînceput să fie căutate. Prețurile sunt, în continuare, departe de cele anterioare crizei, însă acest lucru este benefic pentru o piață stabilă, subliniază specialiștii.

Categorie importantă într-o piață imobiliară sănătoasă, dezvoltatorii de mici dimensiuni au intrat din nou în joc, investind deocamdată prudent. Cei care cumpără zilele acestea sunt exclusiv cei interesați să dezvolte un proiecte în viitorul apropiat, astfel că analizează mult mai atent caracteristicile unui teren. Numărul tranzacțiilor a urcat simțitor față de anii trecuți, prețurile încă scăzute fiind unul dintre cei mai importanți factori.

„Spre deosebire de perioada din 2007 - 2008, cumpărătorii nu mai caută terenurile speculativ, ci își îndreaptă atenția către zonele care oferă un potențial crescut de construire și coeficienți de urbanism certi. Raportat la piața imobiliară, considerăm că terenurile reprezintă

investiția cu cel mai mare potențial de creștere", spune Răzvan Cuc, Director Regional RE/MAX România.

Localitatile în care au inceput investițiile în proiecte rezidențiale, sunt primele care au consemnat o creștere semnificativă a vânzărilor de terenuri, arată studiile companiilor imobiliare locale. Luând în calcul evoluția pozitivă a economiei, stabilizarea prețurilor locuințelor, accesibilitatea ofertelor de creditare și revenirea cererii pe segmentul rezidențial, specialiștii estimează că piața terenurilor va continua să crească și pe parcursul acestui an.
(sursa: http://media.imopedia.ro)

În ceea ce privește modalitatea de plată vizată pentru o achiziție, distribuția potențialilor cumpărători a rămas relativ aceeași ca in trecut: o mica parte dintre cumparatori au resurse financiare si intenționează să facă plata cash pentru imobilul dorit, în timp ce marea majoritate au în plan să contracteze un credit bancar.

La capitolul criterii de selecție a unui proprietati de acest tip, amplasamentul este factorul cu cea mai mare greutate, urmat fiind de importanța accesul la facilitatile/utilitatile disponibile. Pe locul al treilea în clasamentul priorităților se pozitioneaza dimensiunea si forma amplasamentului.

Concluzii privind *Cererea solvabila* specifică pentru acest tip de proprietate:

- *Cererea pentru cumpărare* – cererea solvabila inregistreaza o crestere incurajata de evolutia pozitiva a economiei si existenta programelor de finantare bancara.
- *Cererea pentru închiriere* – nu exista informatii in acest sens.
- *Potențialii cumparatori:* cererea solvabila vine in principal din partea persoanelor juridice.
- *Interesul investitional:* exista si este in continua crestere. Clientul investitional este interesat de amplasamentele la care situatia juridica este clara iar coeficientii urbanistici sunt generosi;
- *Preferintele manifestate pe piata:* in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
- *Dimensiunea proprietatii*: amplasamentele cu suprafete mai mici au o mai mare cautare in detrimentul celor cu suprafete mari.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea şi previziunea concurenţei)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/ închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

In ultima perioada s-a inregistrat o usoara scadre a ofertei, in timp ce numarul tranzactiilor a inregistrat un trend usor ascandent, oferta fiind formata nu doar din terenuri libere, ci si din unele amplasamente construite, dar la care constructiile urmeaza a fi demolate. Eforturile de prospectare a potentialilor cumparatori sunt mai intense, avand ca efect diminuarea perioadei necesare procesului de vanzare/ cumparare.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, in urma analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:

- **oferta de vanzare** – suficienta, asezata pe un trend descendent. Nu sunt semne care sa aduca o schimbare;
- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
- **stocul total disponibil** – mic, aflat in scadere;
- **volumul de livrari asteptate**: nu sunt asteptate;
- **preţurile solicitate pentru vânzare*** – intre 100-200 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): intre 5-15%
  Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).

* *variația prețurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, indicatori urbanistici, amenajari exterioare, imprejmuire, etc;*

În anexele 2 si 5 sunt prezentate informatiile de piata (oferte de vânzare) colectate din piata specifica pentru proprietatea subiect.

Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietățile imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificata relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente in piață la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

În ce priveste **vanzarea,** piața este caracterizată printr-o cerere aflata intr-o usoara creștere, pe fondul unei oferte inferioare cererii. O astfel de piață este uneori numită **piață a vânzătorilor,** intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune" pretul).

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, cresterea fiind incurajata de evolutia pozitiva a economiei, cresterea increderii mediului de afaceri si existenta programelor de finantare bancara. O traiectorie ascendentă se profilează la orizont și pentru viitor, evidențiind astfel încrederea în incredere tot mai mare in economia nationala.

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține într-o ușoară creștere pe termen scurt și mediu.

Conform analizei realizate timpul mediu de expunere a unei proprietati substitut este de 6-9 luni atunci cand vorbim despre vanzare, in timp ce pentru inchiriere nu au fost identificate informatii relevante in piata specifica proprietatii subiect.

5. Analiza datelor și concluziilor

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă şi legală a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

În plus faţă de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi este determinată după aplicarea celor patru criterii şi după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplineşte toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în Zona mediana de est a Mun. Bucuresti, subzona Colentina - Doamna Ghica.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietăţii, după cum urmează:

Utilizare analizată	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă
Industrial	nu	-	-	-
Comercial	nu	-	-	-
Rezidențial	da	da	da	da

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a proprietății construite este cea rezidentiala.

Ca urmare, *cea mai bună utilizare a terenului considerat liber* este cea actuală, de ***teren pentru dezvoltari cu destinație rezidential - colectiva***. Această utilizare îndeplineşte criteriile care definesc CMBU, şi anume:

- *este fizic posibilă*
- *este permisă legal*
- *este fezabilă financiar*
- *este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite)*

Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Avand in vedere informatiile dispoinibile s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute in GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparatiei.

Metoda comparatiei directe

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente si sigure.

Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind terenuri similare ce au fost tranzacţionate recent (mai aproape de data evaluării), informaţiile fiind culese din publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu şi fără construcţii).

Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 100-200 EUR/mp.

In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare. Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare(motivatia), conditii de piata(data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea şi cea mai buna utilizare.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotaţii ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În anexa nr. 1 este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

465.500 EUR, echivalent 2.169.600 LEI

Tehnica extractiei

Pentru aplicarea metodei extractiei, costul de inlocuire net al constructiei – adica valoarea contributiei constructiei – se scade din pretul total de vanzare al proprietatii, pentru a se afla valoarea terenului.

Extractia este utilizata pentru a estima valoarea terenului proprietatilor construite din zonele rurale si a proprietatilor ale caror constructii contribuie foarte putin la valoarea totala a terenului.

Extractia este o tehnica prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin deducerea valorii contributiei constructiilor, estimata deseori prin constul de inlocuire net. Valoarea ramasa reprezinta valoarea terenului. Vanzarile din zonele rurale sunt in mod frecvent analizate astfel, deoarece constructiile amplasamentului au o contributie minima, comparativ cu valoarea terenului.

Din cauza lipsei informatiilor de pe piata specifica din zona evaluata, tehnica extractiei nu s-a aplicat.

Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt urmatoarele:

Metoda comparatiei directe = 465.500 EUR
Tehnici alternative – tehnica extractiei = NU s-a aplicat

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, fundamentată şi semnificativă, sunt: adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului şi utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietăţii imobiliare şi viabilitatea pieţei.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea şi precizia influenţează *calitatea* şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu *cantitatea* informaţiilor evidenţiate de o anumită tranzacţie comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul *criteriul adecvării* am constat că preponderent acest tip de proprietate se tranzacţionează în detrimentul închirierii, fiind achizitionat preponderent în scopul dezvoltarii imobiliare din punct de vedere industrial de către proprietari. Dpdv al criteriului adecvării abordarea selectată este metoda comparatiei directe.

Luând în calcul *criteriul preciziei* şi al *cantităţii de informaţii* am concluzionat că informaţiile utilizate în cadrul metodei comparatiei directe conduc la o încredere ridicată asupra datelor utilizate, cantitatea informatiilor de piaţă disponibile fiind mare.

În aceste condiţii cea mai potrivită metodă este analiza pe perechi de date din cadrul metodei comparatiei directe. Această metodă îndeplineşte *criteriul preciziei* şi *criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.*

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de faţă este metoda comparatiei directe, în urma aplicării căreia valoarea de piaţă a proprietăţii a fost estimată la (rotund):

465.500 EUR, echivalent 2.169.600 LEI

la cursul valutar de *4,6607 lei/EUR*, valabil pentru data de referinta a evaluarii.

6. Anexe

Anexa 1 – Prezentarea evaluatorului

Prezentă pe piață începând cu 2005, FairValue oferă servicii profesionale de evaluare și consultanță financiară.

Certificări :

- ⇨ evaluări întocmite conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor
- ⇨ membru corporativ ANEVAR (autorizație numarul 0020)
- ⇨ companie atestată ASF pentru evaluarea societăților comerciale
- ⇨ firmă "regulated by RICS" (Royal Institution of Chartered Surveyors)

Risc management:

- ⇨ polițe individuale de asigurare profesională a evaluatorilor în limita a minim 10.000 Euro
- ⇨ poliță de asigurare pentru răspundere profesională a companiei în limita a 1.000.000 Euro

Servicii oferite

Evaluare:

- ⇨ Proprietăți imobiliare
- ⇨ Mașini, echipamente, instalații, stocuri
- ⇨ Întreprinderi și participații la întreprinderi
- ⇨ Instrumente financiare
- ⇨ Active necorporale

În scopul:

- ⇨ tranzacționării
- ⇨ garantării împrumuturilor
- ⇨ raportării financiare
- ⇨ impozitării
- ⇨ fuziunii/divizării
- ⇨ delistării de la bursă etc.

Echipa

- ⇨ 60 evaluatori membri titulari ANEVAR în toată țara:
- ⇨ Printre evaluatorii FairValue sunt:
  - √ Membri Acreditați ANEVAR (MAA)
  - √ Evaluatori recunoscuți la nivel european (Recognised European Valuers – REV TEGoVA)
  - √ Membri RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)
- ⇨ Promptitudine și operativitate:
  - √ Sistem privat de comunicații securizat
  - √ Aplicație securizată pentru bănci în vederea monitorizarii datelor utilizate în procesul de evaluare a garanțiilor și acces la raportul de evaluare în format electronic

Experiență

- ⇨ Peste 12 ani de activitate
- ⇨ Mai mult de 70.000 de rapoarte de evaluare pentru proprietati imobiliare
- ⇨ Peste 30.000 de rapoarte de evaluare pentru echipamente și bunuri mobile și evaluări de afaceri

Anexa 2 – Metode de evaluare - Metoda comparatiei directe

Comparația directă este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului.
Comparația directă poate fi utilizată pentru evaluarea terenului liber sau considerat liber pentru scopul evaluării. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturile similare și terenul subiect.

Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului, care se referă la mărimea și forma acestuia, deschiderea la drumul de acces, topografia, localizarea și priveliștea.

Etapele sunt urmatoarele:

1) Sunt colectate date despre vânzările și închirierile finalizate și ofertele active;
2) Identificarea asemănările și diferențierile dintre aceste date;
3) Sortarea informațiilor în funcție de relevanța lor;
4) Ajustarea prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului subiect;

Formarea concluziei asupra valorii de piață a terenului evaluat.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMATIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI
In vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse următoarele patru etape principale: 1. *Planificarea* – În această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinate în baza informațiilor furnizate de client, informațiilor culese din surse publice de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren. Caracteristicile considerate relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, condițiile de finanțare și vânzare, adresa, amplasarea, suprafața, utilitățile disponibile, accesul, vecinătățile, punctele de interes, principalele artere din zonă etc. 2. *Colectarea* – Această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate. 3. *Analiza* – Procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor, în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unor proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat. 4. *Diseminarea* – Presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportarea într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate. • În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile la data evaluării. • Proprietățile imobiliare prezentate în fișa de colectare au caracteristici fizice, juridice și economice similare cu cele ale proprietății subiect (caracteristici care pot fi în mod credibil și rezonabil ajustate pentru ca proprietatea comparabilă să reprezinte un substitut al proprietății subiect).

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*
Suprafata (mp)	4271,00 mp	1016,00 mp	5300,00 mp	898,00 mp	3700,00 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	160 €/mp	200 €/mp	106 €/mp	145 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzact e/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Colentina - Doamna Ghica	Colentina - Fundeni locatie similara	Colentina, Doamna Ghica locatie similara	Colentina - Fundeni locatie similara	Colentina - Fundeni - Benzinarie Mol - plan secund locatie similara
SUPRAFATA (mp)	4271,00 mp	1016 mp	5300 mp	898 mp	3700 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential - colectiva POT max 45%, CUT max = 1,3	rezidential - colectiva POT max 45%, CUT max = 1,3	rezidential - colectiva POT max 70%, CUT max = 3	rezidential - colectiva POT max 20%, CUT max = 0,7	rezidential - colectiva POT max 20%, CUT max = 0,7
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	toate la limita	toate la limita	toate la limita	toate la limita	toate la limita
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	neregulata, D = 7 ml	regulata, D = 20 ml	neregulata, D = 50 ml	neregulata, D = 50 ml, acces drum servitute	regulata, D = 125 ml
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).					

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PIATA RELEVANTE - TEREN LIBER					
	Subiect	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*	*Oferta*
Suprafata (mp)	4271,00 mp	2500 mp	4600 mp	4612 mp	975 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)	-	100 €/mp	158 €/mp	150 €/mp	185 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
LOCALIZARE	Colentina - Doamna Ghica	Colentina - Dragonul Rosu Locatie similara	Colentina - Zona Fundeni Locatie similara	Colentina - Lac Locatie similara	Colentina - Lac - Fundeni Locatie similara
SUPRAFATA (mp)	4271,00 mp	2500 mp	4600 mp	4612 mp	975 mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential - colectiva POT max 45%, CUT max = 1,3	Rezidential - colectiva	Rezidential - colectiva	Rezidential - colectiva	Rezidential - colectiva
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
UTILITATI DISPONIBILE	toate la limita	toate la limita	toate la limita	toate la limita	toate la limita
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	neregulata	regulata, drum asfaltat	neregulata, dubla deschidere drum asfaltat	regulata, drum asfaltat	regulata, dubla deschidere drum asfaltat
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact (link si nr. de telefon).					

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	*Subiect*	*Comparabila A*	*Comparabila B*	*Comparabila C*	*Comparabila D*
Suprafata (mp)	4271 mp	1016 mp	5300 mp	898 mp	3700 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		160 €/mp	200 €/mp	106 €/mp	145 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (€/mp)		-24,0 €/mp	-30,0 €/mp	-15,9 €/mp	-21,8 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		136 €/mp	170 €/mp	90 €/mp	123 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		136 €/mp	170 €/mp	90 €/mp	123 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		136 €/mp	170 €/mp	90 €/mp	123 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		136 €/mp	170 €/mp	90 €/mp	123 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		136 €/mp	170 €/mp	90 €/mp	123 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		136 €/mp	170 €/mp	90 €/mp	123 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE	Colentina - Doamna Ghica	Colentina - Fundeni	Colentina, Doamna Ghica	Colentina - Fundeni	Colentina - Fundeni - Benzinarie Mol - plan secund
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie similara	locatie similara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		136 €/mp	170 €/mp	90 €/mp	123 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	4271 mp	1016 mp	5300 mp	898 mp	3700 mp
Cuantum ajustare (%)		-15%	0%	-15%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		-20 €/mp	€/mp	-13 €/mp	€/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential - colectiva POT max 45%, CUT max = 1,3	rezidential - colectiva POT max 45%, CUT max = 1,3	rezidential - colectiva POT max 70%, CUT max = 3	rezidential - colectiva POT max 20%, CUT max = 0,7	rezidential - colectiva POT max 20%, CUT max = 0,7
Cuantum ajustare (%)		0%	-20%	20%	20%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	-34 €/mp	18 €/mp	25 €/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare etc)	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat	asfaltat
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	toate la limita	toate la limita	toate la limita	toate la limita	toate la limita
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	neregulata, D = 7 ml	regulata, D = 20 ml	neregulata, D = 50 ml	neregulata, D = 50 ml, acces drum servitute	regulata, D = 125 ml
Cuantum ajustare (%)		-5%	-15%	20%	-25%
Cuantum ajustare (€/mp)		-7 €/mp	-26 €/mp	18 €/mp	-31 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-20%	-35%	25%	-5%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-27 €/mp	-60 €/mp	22 €/mp	-6 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		109 €/mp	111 €/mp	112 €/mp	117 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		**109**	**111**	**112**	**117**
Ajustare totala bruta absoluta	(€)	27 €	60 €	49 €	55 €
Ajustare totala procentuala absoluta	(%)	20%	35%	55%	45%
Numarul de ajustari	(buc.)	2	2	3	2
VALOARE DE PIATA* :	**109 €/mp**	**465.500 €**	**, echivalent a**	**2.169.600 lei**	
*Conform GEV 630/art. 53, selectarea conclizilor asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata dpdv. fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.				*Curs valutar BNR 4,6607 lei/€*	

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE

AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILEI - OFERTA / TRANZACTIE

Având în vedere faptul că prop. comparabile utilizate sunt oferte de vânzare si nu tranzactii, pt a ajunge la un preț estimat de vânzare s-a discutat telefonic cu fiecare dintre ofertanți și s-a negociat fiecare proprietate comparabilă.

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIONARII

Nu au fost aplicate ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pt niciuna din proprietățile comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea de evaluat din punct de vedere al celor cinci elemente de comparatie specifice tranzactionării.

AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Ajustările pt localizare, de regula exprimate procentual, se aplică atunci când caracteristicile de pozitionare în zonă ale imobilelor comparabile diferă de cele ale prop. evaluate. Ajustările reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a proprietăți datorită localizării în zonă, si au fost aplicate acolo unde piata recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive.

Co_A Colentina - Fundeni - locatie similara — Co_B Colentina, Doamna Ghica - locatie similara

Co_C Colentina - Fundeni - locatie similara — Co_D Colentina - Fundeni - Benzinarie Mol - plan secund - locatie similara

Ajustarile aplicate reprezinta cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru o proprietate amplasată într-o zonă, mai favorabilă sau mai puțin favorabilă, față de proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU DIFERENTELE DE SUPRAFATA

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În general aceste ajustari sunt aplicate procentual si recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. In cazul nostru avem urmatoarea situatie:

Co_A, cu suprafata mai mica, primeste o justare de -15% — Co_B - nu necesita ajustari

Co_C, cu suprafata mai mica, primeste o justare de -15% — Co_D - nu necesita ajustari

Astfel, pentru <suprafata> s-au aplicat ajustări comp. A, C, deoarece din analiza pieței imob. specifice a rezultat faptul că diferența de suprafață dintre aceste comparabile si prop. subiect este suficient de mare încat sa influenteze pretul unitar de vanzare al terenului.

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similara cu proprietatea evaluata, rezidential - colectiva. Pentru comparabila A nu s-a acordat ajustare - indicatorii urbanistici sunt similari cu proprietatea evaluata. Comparabila B a fost considerata superioara (indicatori urbanistici mai mari) si a fost ajustata in baza unei perechi de date intre comp. B si A. Comparabilele C si D au fost considerate inferioare (indicatori urbanistici mai mici) si au fost ajustate in baza unei perechi de date intre comp A si D.

AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică atunci când caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

Co_A. asfaltat - similar — Co_B asfaltat - similar

Co_C: asfaltat - similar — Co_D: asfaltat - similar

AJUSTARI PENTRU TOPOGRAFIE/RELIEF

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Pantele abrupte adesea adaugă costuri substanțiale fundației. De asemenea, sistemul natural de drenaj poate fi avantajos sau dezavantajos dacă un amplasament este în aval față de alte proprietăți. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, datorata topografiei terenului.

Co_A: drept - similar — Co_B: drept - similar

Co_C: drept - similar — Co_D: drept - similar

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica, referitoare la efectul pe care il are asupra valorii terenului, diferenta dintre topografia(relieful) comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

AJUSTARI PENTRU UTILITATILE DISPONIBILE

Prezenta/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului. In general utilitățile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament (fose septice, puturi de apa etc) sau, de exemplu in cazul lipsei gazului, utilizarea altor tipuri de echipamente/dotari care, functionand cu alte resurse (lemn, peleti, energie electrica, GPL etc), sa conduca la rezolvarii acestei situatii. Toate aceaste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara.

Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabila economic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co_A. toate la limita - similar — Co_B: toate la limita - similar

Co_C. toate la limita - similar — Co_D: toate la limita - similar

Nivelul ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren ce dispune de o echipare edilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

Diferențele dintre dimensiunile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Efectele dimensiunii și formei terenului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) difera de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață.

A: regulata, D = 20 ml - superior (-5 % B: neregulata, D = 50 ml - sup C: neregulata, D = 50 ml, acces dr D: regulata, D = 125 ml - superior (-25 %)

Nivelul ajustarilor a fost stabilit pe baza informatiilor istorice pr vind tendinte e valorii in cazul vanzarilor de terenuri cu dimensiuni diferite.

AJUSTARI PENTRU CHELTUIELI DE ADUCERE LA STADIUL DE TEREN CONSTRUIBIL

Atunci când construcțiile nu contribuie la valoarea totală a proprietății, de obicei, se recomandă demolarea. În cele mai multe cazuri, costul conversiei proprietății în teren liber este o penalizare care se scade din valoarea amplasamentului.

Asadar, nivelul ajustarilor tine cont de costurile necesare scoaterii de pe amplasament a tuturor constructiilor demolabile.

Co_A: nu este cazul - similar — Co_B: nu este cazul - similar

Co_C: nu este cazul - similar — Co_D: nu este cazul - similar