

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare:
cota indiviza teren intravilan curti constructii

situat in

Bucuresti, sector 2, Bulevardul Lacul Tei, nr. 69A (fost nr. 53-55)

elaborat la cererea **SC FLY TAXI SRL prin ROMINSOLV SPRL**

1. SINTEZA EVALUARII

În acest raport este prezentat procesul de evaluare al dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare de tip teren intravilan curți construcții reprezentând cota indiviză de 1/5 din întreg terenul de 17929.29 mp conform măsurători (18192.3 mp conform acte), situat în București, Bd. Lacul Tei, nr. 69A (fost nr. 53-55), sector 2.

Terenul prezintă acces și în str. Ramuri Tei, nr. 12, sector 2 și este intabulat în CF nr. 204112 (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 105418 a localității București, cu nr. cadastral 204112 (vechi 4503) conform extras CF pentru informare nr. 48999/19.12.2012.

Pe terenul în suprafața măsurată de 17929.29 mp sunt edificate construcții cu o suprafață construită la sol de aproximativ 6500 mp.

Proprietarii terenului în cota întregită sunt: Niculescu Iancu, Chitu Niculina, Radulescu Maria, Niculescu Felitie, SC FLY TAXI SRL, Preda Florica și Falfae –Niculescu Catalin.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață, în vederea informării părților, la solicitarea clientului SC FLY TAXI SRL prin ROMINSOLV SPRL.

S-a evaluat dreptul de proprietate asupra cotei indivize de teren de 1/5 din totalul de 17979.29 mp, valabil și marketabil, aparținând **proprietarului persoană juridică SC FLY TAXI SRL** așa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standarde internaționale de evaluare ale IVSC, ediția 2011, care sunt adoptate de Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România:

IVS – Cadrul general

IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare

IVS 102 – Implementare

IVS 103 – Raportarea evaluării

IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare.

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

În urma aplicării abordărilor în evaluare prezentate în raport, au fost obținute următoarele valori :

- pentru estimarea valorii terenului în suprafața totală de 3585.858 mp:

Abordarea prin piață: 745.860 EUR (3.233.378 lei)

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea rezultată în urma **abordării prin piață.**

Astfel

Valoare de piață = 745.860 EUR (3.233.378 lei)

la cursul valutar de 4,3351 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării 17.01.2013. Valoarea de piață nu conține T.V.A. și este valabilă doar în condițiile și ipotezele exprimate în cadrul raportului.

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 se refera la teren liber fiind considerat dreptul de proprietate integral asupra cotei indivize de teren;
- Dat fiind scopul evaluării și nivelul investiției , precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin abordarea prin piata.
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului valutar) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este neaparat liniara
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliara: cot indiviza de teren considerat liber;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu
- Valoarea este subiectiva
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele de evaluare, recomandarile și metodologia de lucru promovate de către Uniunea Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania.

Cu stimă,

Voicescu Marius Eusebiu

Expert Evaluator

Membru Titular UNEVAR



2. CERTIFICARE

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

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

Voicescu Marius Eusebiu
Expert Evaluator
Membru Titular UNEVAR



CUPRINS

1. SINTEZA EVALUARII	2
2. CERTIFICARE	4
3. PREMISELE EVALUARII	6
Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.	6
Drepturi de proprietate evaluate.	6
Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.	6
Data estimării valorii.	6
Moneda raportului.	7
Sursele de informații	7
Clauza de nepublicare. Responsabilitatea față de terți.	7
Ipoteze și condiții limitative	7
4. PREZENTAREA DATELOR	9
Identificarea proprietății. Situația juridică	9
Descrierea amplasamentului	11
Analiza pieței imobiliare (studiu de vandabilitate).	13
Piața imobiliară specifică proprietății evaluate	14
Prezentare generală a pieței terenurilor în București	14
Analiza ofertei	14
Analiza cererii	15
Echilibrul pieței	15
5. ANALIZA DATELOR. CONCLUZII	17
Cea mai bună utilizare (CMBU)	17
Date privind modul de realizare a evaluării	19
Abordarea prin piață	19
Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.	29

3. PREMISELE EVALUARII

Obiectul și scopul evaluării. Clientul și destinatarul raportului.

În acest raport este prezentat procesul de evaluare al dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare de tip teren intravilan curți construcții reprezentând cota indiviză de 1/5 din întreg terenul de 17929.29 mp conform măsurători (18192.3 mp conform acte), situat în București, Bd. Lacul Tei, nr. 69A (fost nr. 53-55), sector 2.

Terenul prezintă acces și în str. Ramuri Tei, nr. 12, sector 2 și este intabulat în CF nr. 204112 (provenită din conversia de pe hartie a CF nr. 105418 a localității București, cu nr. cadastral 204112 (vechi 4503) conform extras CF pentru informare nr. 48999/19.12.2012.

Pe terenul în suprafața măsurată de 17929.29 mp sunt edificate construcții cu o suprafață construită la sol de aproximativ 6500 mp.

Proprietarii terenului în cota întregită sunt: Niculescu Iancu, Chitu Niculina, Radulescu Maria, Niculescu Felitie, SC FLY TAXI SRL, Preda Florica și Falfae –Niculescu Catalin.

Clientul și destinatarul raportului de evaluare este SC FLY TAXI SRL prin ROMINSOLV SPRL.

Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și față de destinatarul lucrării.

Drepturi de proprietate evaluate.

S-a evaluat dreptul integral de proprietate asupra cotei indivize de 1/5 din terenul de 17979.29 mp (conform măsurători), valabil și marketabil, aparținând **proprietarului persoana juridică SC FLY TAXI SRL** așa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Valoarea estimată se referă la întreaga cota indiviză de 1/5 din terenul întreg, proprietate compusă din terenul liber, construibil, așa cum se prezintă la data evaluării.

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardul Internațional de Evaluare, ediția 2011.

Conform acestui standard, **valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și recomandările standardelor internaționale de evaluare: IVS 101, IVS 102, IVS 103, și IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Data estimării valorii.

Evaluarea s-a făcut la data de **17.01.2013**.

La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **17.01.2013**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietății a fost realizată de către Marius Voicescu în calitate de reprezentant al SC EUSIM CONSULTING SRL în data 19.09.2012 și în ianuarie 2013. Fotografii au fost realizate cu ocazia primei date a inspecției. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schitele existente și

s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

Moneda raportului.

Opinia finala a evaluării este prezentata in RON si EUR.

Sursele de informații

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

- Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare puse la dispozitie de catre client;
- Informatii privind istoricul amplasamentului etc., furnizate de catre client si preluate din actele de proprietate puse la dispozitie de catre client;
- Dimensiuni si suprafete care au condus la identificare conform documentatiilor cadastrale ;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participanti pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
- Informatii publice preluate de pe site-uri de internet si publicatii periodice de specialitate s.a.
- Baza de date a evaluatorului, considerata confidentiala

Evaluatorul nu isi asuma nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispozitie de către client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Clauza de nepublicare. Responsabilitatea fata de terti.

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

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client si proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1.1. **Raportul este confidențial, strict pentru client si destinat** iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

Ipoteze și conditii limitative

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și conditii limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate

privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;

- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
- Se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice si de exploatare/utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport ;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din informațiile publice, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piata estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piața si condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Suprafețele mentionate au fost preluate din documentele puse la dispozitie evaluatorului, asa cum sunt acestea anexate in copie la prezentul raport, fara a se efectua masuratori suplimentare ;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii.
- Exista posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potential cumparator, sa aiba argumentat alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un proces de evaluare.

Condiții limitative:

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; nu se asuma raspunderea pentru daunele suferite de institutiile de credit care nu s-au conformat regulilor prudentiale;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Valoarea recomandată a fost determinată strict din perspectiva situației pietei la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica într-un interval mai scurt sau mai lung în funcție de dinamica economică a pietei, ceea ce ar implica reconsiderarea valorii recomandate.

4. PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietatii. Situatia juridica

In acest raport este prezentat procesul de evaluare al dreptului de proprietate asupra proprietatii imobiliare de tip teren intravilan curti constructii reprezentand cota indiviza de 1/5 din intreg terenul de 17929.29 mp conform masuratori (18192.3 mp conform acte) , situat în Bucuresti, Bd. Lacul Tei, nr. 69A (fost nr. 53-55), sector 2.

Terenul prezinta acces si in str. Ramuri Tei, nr. 12, sector 2 si este intabulat in CF nr. 204112 (provenita din conversia de pe hartie a CF nr.105418 a localitatii Bucuresti, cu nr. cadastral 204112 (vechi 4503) conform extras CF pentru informare nr. 48999/19.12.2012.

Pe terenul in suprafata masurata de 17929.29 mp sunt edificate constructii cu o suprafata construita la sol de aproximativ 6500 mp.

Proprietarii terenului in cota intregita sunt: Niculescu Iancu, Chitu Niculina, Radulescu Maria, Niculescu Felitie, SC FLY TAXI SRL, Preda Florica si Falfae –Niculescu Catalin.

Documente de baza avute la dispozitie:

- Contract de vanzare cumparare aut.nr. 919/09.07.2008
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 152313/12.03.2009
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 48999/19.12.2012
- Plan de amplasament si delimitare imobil
- Fisa bunului imobil

Din punct de vedere al sarcinilor inscrise pe proprietate acestea sunt, conform extras CF urmatoarele :

C. Partea III. (Foale de sarcini)		CARTE FUNCIARA NR. 204112 Comuna/Oras/Municipiu: Bucuresti Sectorul 2	
Inscrieri privitoare la sarcini		Observatii / Referinte	
334262 / 11.07.2008	CONTRACT VANZARE-CUMPARARE nr. 919, din 09.07.2008, emis de NP PETRE PATRASCU		
C2	INSCRIERE, drept de PRIVILEGIU, Sarcini:-SE INSCRIE PRIVILEGIU PENTRU SUMA DE 1.000.000 EURO.	A1	-
1	NITA FLORENTINA(FOSTA POPESCU)		
C3	INSCRIERE, drept de PRIVILEGIU, Sarcini:-SE INSCRIE PRIVILEGIU PENTRU SUMA DE 1.000.000 EURO.	A1	-
1	GHITA NICOLETA		
377988 / 19.08.2008	Act nr. -		
C5	Se noteaza adresa nr.23039/18.07.2008, emisa de O.C.P.I.-Bucuresti-Serviciul Cadastru, prin care se mentioneaza faptul ca imobilul situat pe str.Ramuri Tei, nr.12,sector 2, numerotat cadastral cu 2869 (dezmembrat ulterior in doua loturi cu numerele 2869/1 ; 2869/2), este acelasi cu imobilul identificat cu numarul cadastral 4503, situat pe Bd.Lacul Tei, nr.53-55, sector 2. Prezenta nota s-a efectuat in CF 10518, a imobilului situat in Bd.Lacul Tei, nr.53-55, sector 2, avand numar cadastral 4503.	A1	-
145291 / 16.02.2011	CERTIFICAT GREFA nr. DOSAR 9326/300/2009, din 22.02.2011, emis de JUDECATORIA SECTOR 2 BUCURESTI		
C9	NOTARE, drept de LITIGIU, Sarcini:se noteaza existenta litigiului in dosar 9326/300/2009 al Judecatoriei Sector 2 avand ca obiect iesire din indiviziune. Prin incheierea din data de 21.02.2011 "suspenda judecata in cauza de fata pana la solutionarea irevocabila a dosarului 44295/3/2010 inregistrat pe rolul Tribunalului Bucuresti - Sectia a IV-a Civila si a dosarului 6488/300/2008 al Judecatoriei Sector 2. Cu drept de recurs pe durata suspendarii. pronuntata in sedinta publica azi, 21.02.2011". Parti: reclamanti - Preda Florica si SC Fly Taxi SRL parati - Niculescu Camelia, Niculescu Felitie, Niculescu Ileana, Niculescu Ciprian, Radulescu Ioan, Radulescu Gheorghe, Radulescu Remus si Radulescu Rares.	A1	-
1	NICULESCU CAMELIA		

196407 / 31.03.2011			
PROMISIUNE BILATERALA DE VANZARE-CUMPARARE nr. 14, din 03.02.2011, emis de AVOCAT OPREA ALINA, ACT ADITIONAL nr. 1/07.02.2011 emis de AVOCAT OPREA ALINA.			
C10	NOTARE, drept de PROMISIUNE, Serviciu - Se necesita promisiune bilaterala de vanzare-cumparare si act adițional la promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare, asupra cotei de 1/5 din întregul teren ce are suprafața măsurată de 17,929,29 mp și 18,192,3 mp cum reiese din actele de proprietate, cu termen de perfectare a încheierii de vanzare-cumparare în forma autentica pana cel mai tarziu la data de 15.03.2011. PROPRIETAR - SC FLY TAXI SRL.	A1	
1 SC BASEN THPORT EXPORT SRL, CP			
354408 / 11.08.2011			
DECLARATIE AJUTENTICA nr. 2240, din 11.08.2011, emis de NP JUDIA SECELEBANJ			
C11	NOTARE, drept de INVEDICTIE DE INSTRAINARE SI GREVARE, Serviciu - Se necesita mandatu de instrainare, grevare si de întoarcere a oricarui act, precum si de eliberare a oricarui act cu privire la prezentul imobil, asupra cotei individa din imobil proprietatea d-nei Niculescu Camelia.	A1	
1 NICULESCU CAMELIA			
418585 / 26.09.2011			
Act nr. -			
C12	Se necesita ca fapt juridic existenta procesului verbal emis de BIROU DE EXECUTORI JUDECATORESTI ASOCIATI DORINA GONT, LUCIAN GONT SI HARIJAN PARAIT emisa la data de 23.09.2011 în ceea ce priveste executia nr.1509/2011 ce a avut ca obiect predarea efectiva a bunului imobil de valoare (PUI) catre creditorii - proprietarii. Prezenta nota s-a efectuat în CP#1 10518, asupra imobilului individualizat prin număr cadastral 4504.	A1	
M03 / 09.02.2012			
Actiune în instanța nr. dosar nr. 9619/3-2011, din 07.02.2012, emis de TRIBUNALUL BUCURESTI SECTIA A V A CIVILA			
C13	- se necesita litigiul având ca obiect "actiune în constatare - notari care tine loc de act autentic - 1 promisiunea unei hotărâri judecătorești care să tine loc de act translativ de proprietate, prin care subsemnata Niculescu Camelia sa dobândească de la parții din prezenta cauza, o cota de 24/360 (respectiv 1312,8 mp) din imobilul teren situat în București Bd. Lacul Tei nr. 69A (fost nr. 53-55) cu iesire la strada Banani Tei nr. 12 sector 2, în suprafața de 18,192,30 mp (suprafata rezultata din măsurătorile efectuate cu ocna deschiderii cartii funciare fiind de 17,929,29), având număr cadastral provizoriu 4503 și înscrisul în CF 10518B - București, sector 2, după cum urmează: 1) de la parții Radulescu Ioan și Radulescu Gheorghe cota o cota de 8/360; de la parții Radulescu Remus și Radulescu Rares cota o cota de 8/360; 2) sa dispună obligarea în solde a parților, la plata cheltuielilor de judecâta ocazionale de prezenta cauza" și ca parți Niculescu Camelia în calitate de reclamanta și Radulescu Ioan, Radulescu Gheorghe, Radulescu Remus și Radulescu Rares în calitate de parți	A1	
1 NICULESCU CAMELIA			
Actiune în instanța nr. dosar nr. 9623/3-2011, din 07.02.2012, emis de TRIBUNALUL BUCURESTI SECTIA A V-A CIVILA			
C14	- se necesita litigiul având ca obiect "actiune în constatare - instanța care tine loc de act autentic - 1 promisiunea unei hotărâri judecătorești care să tine loc de act translativ de proprietate, prin care subsemnata Niculescu Camelia sa dobândească de la parți din prezenta cauza, o cota de 24/360 (respectiv 1312,8 mp) din imobilul teren situat în București Bd. Lacul Tei nr. 69A (fost nr. 53-55) cu iesire la strada Banani Tei nr. 12 sector 2, în suprafața de 18,192,30 mp (suprafata rezultata din măsurătorile efectuate cu ocna deschiderii cartii funciare fiind de 17,929,29), având număr cadastral provizoriu 4503 și înscrisul în CF 10518B - București, sector 2" și ca parți Niculescu Camelia în calitate de reclamanta și Preda Florina în calitate de parți	A1	
1 NICULESCU CAMELIA			

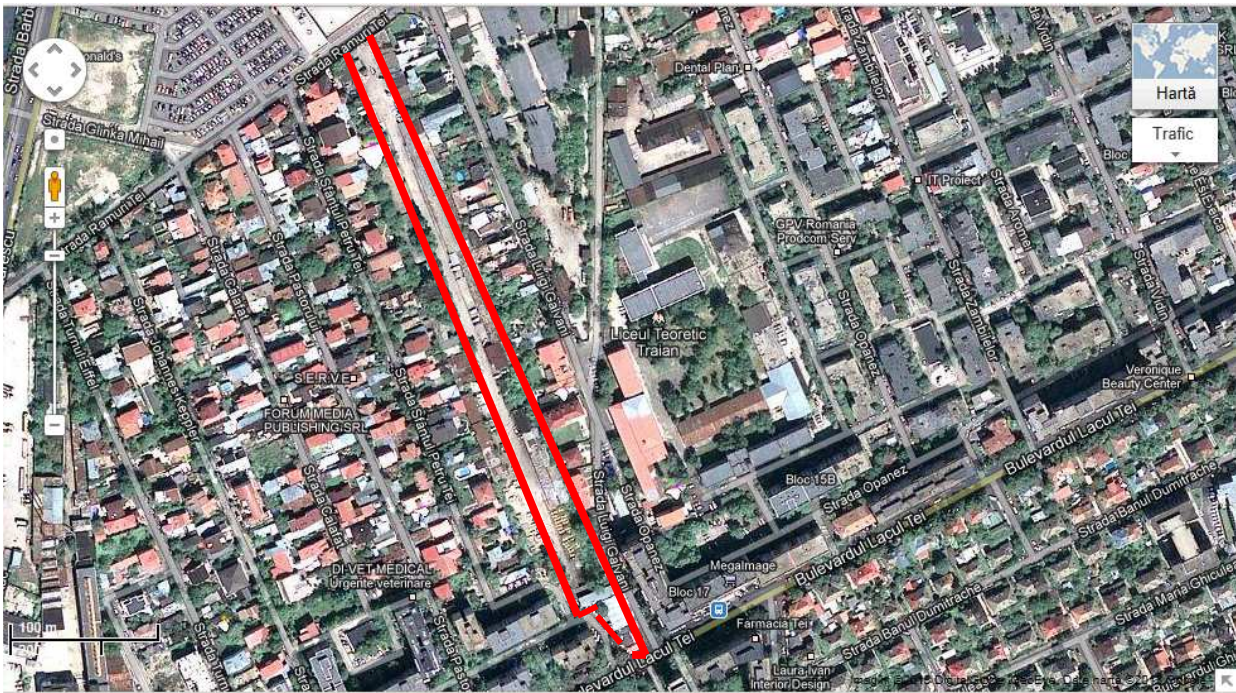
Terenul a fost evaluat in ipoteza ca este liber de sarcini si nu este grevat dreptul de proprietate de eventuale litigii.

Descrierea amplasamentului

Terenul din care face parte cota indiviza evaluata se gaseste in intravilanul sectorului 2 al orasului Bucuresti, in zona Tei, avand atat deschidere la str. Ramuri Tei cat si la Bd. Lacul Tei.

Terenul are o forma neregulata, topografie plana iar deschiderile sunt de cca. 42.67 m la str. Ramuri Tei si de cca. 13.12 m la Bd. Lacul Tei, reprezentand o fasie de teren situata in perimetrul dintre Ramuri Tei si Lacul Tei. Pe teren se afla edificate constructii ce constau din magazine, ateliere si alte cladiri cu destinatie servicii.







Terenul prezinta toate utilitatile la limita sau pe amplasament.

Vecinatatile sunt reprezentate de proprietati de tip rezidential (blocuri si case /vile), proprietati comerciale (Kaufland, Billa etc) si foste proprietati industriale.

Cota de 1/5 din acest teren reprezinta 3585.858 mp conform masuratori si respectiv 3638.46 mp conform acte. Avand in vedere ca reprezinta o cota indiviza, si nu este delimitat d.p.d.v fizic si legal, nu exista documentatie cadastrala pentru aceasta cota indiviza.

Analiza pietei imobiliare (studiu de vandabilitate).

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

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

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

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat

tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

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

Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

In cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliara tip teren intravilan curti constructii in cota indiviza dintr-un intreg.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare de tip teren intravilan liber de constructii, piata a carei arie geografica se poate defini ca fiind zona rezidentiala Tei din sectorul 2 Bucuresti.. In analiza acestei pietei am investigat aspecte legate de situatia economica la nivel local, comportamentul participantilor la piata, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Tendinta generală este de dezvoltare ca zona mixta-rezidentiala/comerciala.

Prezentare generala a pietei terenurilor in Bucuresti

Piața terenurilor, vedeta perioadei de boom imobiliar, continuă să treacă printr-o perioadă dificilă. Chiar dacă interesul pentru achiziții s-a dezmoșit anul trecut, tranzacțiile se fac, de cele mai multe ori, între companii sau investitori. Pentru oamenii de rând, cumpărarea unui teren este una dintre cele mai complicate decizii.

2012 a fost un an de permanentizare a situației resimțite în 2011. Nu există semne de refacere subită a pieței imobiliare, deși există semne încurajatoare pentru economie, în general. Totuși, prăbușirea piețelor imobiliare din țările vecine, Bulgaria și mai ales Grecia, dar și din Italia, a produs marilor firme de investiții imobiliare pierderi approximate la 50 de miliarde euro în ultimii trei ani și au redus apetitul lor pentru investiții în zonă. Paradoxal, exact această problemă poate fi și un avantaj pentru România.

„În pofida dificultăților de pe piața terenurilor, Bucureștiul continuă să fie atractiv din două motive: investițiile neperformante din regiune care îi determină pe dezvoltatorii și constructorii să se orienteze către zone prime din Capitală și cererea crescută venită din partea chiriașilor internaționali în a doua jumătate a anului 2011” conform CB Richard Ellis.

În tot acest timp, prețurile terenurilor s-au prăbușit. Proprietarii caută metode alternative pentru a conserva profitul. La fel cum criza a prins dezvoltatorii imobiliari cu proiectele nevândute și proprietarii de terenuri care voiau să scoată profit au rămas . proprietarii preferă să amâne vânzarea terenurilor, așteptând vremuri mai bune. Iar mulți dintre cei care totuși decid să vândă, preferă să ceară prețuri nerealiste pentru vremurile de criză. Așadar, ofertele bune sunt greu de găsit. Totuși, cei care au răbdare să caute, au descoperit că anul trecut, prețul mediu de strigare a scăzut cu 20%, dar au existat cartiere în care ieftinirile au atins și 40% față de anul anterior. Este cazul loturilor de la periferie, dar și din Rahova sau Berceni, unde nici cele mai valoroase proprietăți nu sunt cotate la mai mult de 280 euro/mp

Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de

proprietate.

În ceea ce privește oferta, pentru un teren este foarte important ca **acesta să dispună de un minim de utilități (drum de acces și curentul electric sunt suficiente pentru început) și de perspective pentru celelalte: gaze, canalizare, apă etc.** Dacă îl achiziționezi de la început cu toate utilitățile și mai bine, dar ai dezavantajul că va trebui să plătești mai mult pe el. Când terenul are toate utilitățile și numai vîile împrejur, prețul pe care îl vei plăti pe el este maxim în ciclul de dezvoltare al ansamblului rezidențial.

Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În București majoritatea achizițiilor de terenuri au fost realizate de dezvoltatorii de centre comerciale și de birouri, iar pentru acest an se estimează menținerea cererii pentru terenurile amenajate care detin toate aprobările necesare.

Pentru segmentul rezidențial, tinta cumpărătorilor sunt terenurile cu toate autorizațiile de urbanism valabile, în timp ce dezvoltatorii de pe segmentul industrial asteaptă îmbunătățirea activității de închiriere pentru a achiziționa noi terenuri,

Dacă anul trecut, nivelul prețurilor de terenuri s-a menținut scăzut, de aceea majoritatea proprietarilor au preferat să amâne vânzarea portofoliilor, în acest an se anunță a fi preponderent marcat de disponibilitatea proprietăților deținute de instituțiile financiare, dar și de proprietățile oferite de către executori. Tranzacțiile vor defini, astfel, punctul de jos al prețurilor terenurilor, iar investitorii vor profita de acest lucru.

Echilibrul pieței

Avantul din ultimii ani al prețurilor pe piața imobiliară a determinat o adevărată isterie, atât în rândul ofertanților, cât și în rândul cumpărătorilor de imobile rezidențiale (apartamente, case, terenuri).

Anul 2008 nu a făcut excepție de la un fenomen greu de suportat de cumpărătorii care doreau să-și cumpere o casă, azi aveau banii necesari achiziționării imobilului dorit, iar a doua zi aceiași bani nu mai erau suficienți. Următorii au adus schimbări majore pe piața imobiliară-rezidențială. Datorită problemelor cumpărătorilor de a obține creditare, prețurile au început să scadă, ajungându-se la scăderi de 40-50% față de prețurile din vara anului 2008.

Terenurile

Dezvoltatorii se uită la indici precum parametrii urbanistici permisivi și, implicit, costul/mp care trebuie să fie cât mai mic. Contrar a ceea ce se vechiculează referitor la costul de construcție, acesta este la un nivel destul de ridicat, de minimum 600-700 euro/mp pentru clădirile de birouri. Producătorii de materii prime au depășit criza mondială, existând zone precum Asia sau America Latină aflate în creștere, pe care aceștia au alte piețe de desfacere”.

Interesul redus al dezvoltatorilor se va manifesta și anul acesta în ceea ce privește piața rezidențială. „Există jucători care analizează diferite oportunități, mai ales prin prisma costului pe mp, pentru că e extrem de important în prețul final”. ***În principiu piața nu acordă prea multe șanse nici dezvoltărilor industriale, ce vor rămâne la stilul „built to suit”, respectivele terenuri înregistrând cel mai slab nivel al cererii.***

Ofertele de terenuri existente în zona sunt terenuri cu suprafețe sub 1000 mp, în general având o medie de 300 mp și pretabile fie pentru dezvoltări rezidențiale (preponderent) fie pentru comerciale sau mixte. Prețurile de oferta sunt între 300-700 eur/mp în funcție de suprafață, localizare, acces și deschidere.

Terenul analizat se afla în zona M3b-U.T.R. M3b - subzona mixta situata în teritorii destructurate sau în curs de constituire în care autorizarea constructiilor este posibila numai în baza unui **plan urbanistic special** elaborat pentru acest teritoriu.

Din punct de vedere al zonei aceasta este SUBZONA MIXTA SITUATA IN AFARA LIMITELOR ZONEI PROTEJATE, având regim de construire continuu sau discontinuu și înălțimi maxime de P+4 niveluri

- În aceste zone exista urmatoarele conditionari:
- M2a+ M3a + M2b + M3b - cu urmatoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:
- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la stradă de minim 30.00 metri;
- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 12.00 metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 18.00 metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; în funcție de necesități vor putea fi concesionate sau cumpărate una sau mai multe parcele adiacente;
- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 300 mp.
- M2a+ M3a + M2b + M3b - în cazul străzilor cu fronturi continue dispuse pe aliniament, noile clădiri care nu sunt servicii sau echipamente publice se amplasează pe aliniament; se pot accepta retrageri de minim 5.00 metri numai cu condiția ca clădirile adiacente să fie retrase față de limitele laterale ale parcelelor și să prezinte fațade laterale; în cazul în care clădirile de pe parcelele adiacente prezintă calcane este obligatorie alipirea la acestea; - M2a+ M3a + M2b + M3b - în cazul străzilor cu fronturi continue sau discontinue retrase față de aliniament se va respecta o retragere de minim 5.00 metri.
- Balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cum max. 0,90 m. alinierea spre strada
- Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. 1/10 din largimea strazii si fara a depasi 1,20 m.
- Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii
- M3a + M3b - POT maxim = 60%, cu posibilitatea acoperirii restului curtii in proportie de 75% cu cladiri cu maxim 2 niveluri (8 m.) pentru activitati comerciale, sali de spectacole, etc.
- M3a+M3b - CUT maxim = 2.5 mp. ADC / mp. teren
- în cazul existenței accentelor peste 50 m CUT maxim se va justifica prin P.U.Z.;
- pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului.

Concluzii privind riscurile proprietatii:

- dezechilibru în favoarea ofertei;
- riscul de exista anumite probleme la iesirea din indiviziune, precum si a unor litigii privind impartirea si lotizarea proprietatii –intreg la iesirea din indiviziune.
- trendul pietei imobiliare este nefavorabil sub efectul crizei economice si face posibil ca valoarea sa nu fie mentenabila multa vreme;
- piața este o „piată a cumpărătorului” începând cu ultima parte a anului 2008;
- piata este puțin activa datorita scăderii numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar;
- previziunile prevăd accentuarea continuării trendului descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată.
- puterea de cumpărare mare necesară pentru potențialii cumpărători/investitori;
- mentinerea conditiilor actuale de finantare (sau chiar inasprirea lor) care ar putea duce la diminuarea cererii solvabile si implicit la diminuarea numarului potentialilor cumparatori;
- necesitatea expunerii un timp mai îndelungat pe piață și efectuarea unei prezentări speciale care să se adreseze exclusiv potențialilor cumpărători, astfel încât să existe un „marketing adecvat”, în înțelesul „valorii de piață”;
- pentru proprietatea imobiliară evaluata exista riscul dat de evolutia pietei imobiliare din ultima perioadă și anume scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar si continuarea trendului de evolutie in scadere a preturilor proprietatilor imobiliare de tip terenuri.

5. ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii.

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

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

Ea trebuie sa fie:

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

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

Analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber:

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

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

Cea mai buna utilizare a unei parcele de teren este de a pastra terenul in scopuri investitionale, adica terenul sa ramana liber sau sa fie utilizat pentru o utilizare intermediara pana cand cererea justifica ridicarea de constructii. Acest lucru se intampla adesea atunci cand apare deprecierea externa a pietei (ex. atunci cand piata imobiliara este supraaglomerata, costurile financiare foarte mari impiedica constructia).

Testul permisibilitatii legale a terenului ca fiind liber.

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

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

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

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

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

Avand in vedere faptul ca nu cunoaste exact delimitarea si forma terenului ca parte indiviza a unui lot intreg aflat in coproprietate, s-a facut o analiza pentru terenul in totalitatea lui de 17929.29 mp. Astfel pentru terenul analizat, tinand cont de reglementarile urbanistice ale zonei, de utilizarea prezenta ((teren in mare parte

liber, si partial ocupat de constructii de tipul garajelor si atelierelor), dar si de restrictiile zonei, putem considera 2 utilizari probabile ca fiind permisibile din punct de vedere legal si anume: utilizarea terenului pentru dezvoltare rezidentiala si pentru dezvoltare ca proprietate destinata serviciilor, sau proprietate mixta (rezidentiala, servicii).

Testul pentru posibilitatea fizica a terenului ca fiind liber

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

Cele doua utilizari posibile legal (rezidentiala si servicii) coroborate cu analiza caracteristicilor fizice ale amplasamentului, conduc la concluzia ca este posibil fizic ca terenul sa fie dezvoltat fie rezidential fie mixt.

Testul fezabilitatii financiare a terenului ca fiind liber

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

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

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

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

Din analiza pietei (oferta, cererea, capacitatea de absorbtie, si analiza veniturilor si cheltuielilor) rezulta ca o dezvoltare mixta (rezidentiala) poate fi o solutie pentru acest caz, insa aceasta depinde foarte mult de proiectul si deciziile autoritatilor privind posibilitatile de dezvoltare.

Avand in vedere caracterul zonei, caracteristicile terenului (suprafata, forma si intinderea cu deschiderile la doua strazi ce reprezinta zone oarecum distincte) e posibil sa existe mai multe proiecte pentru fiecare lot in parte in functie de repartizarea la iesirea din indiviziune ,cu preponderenta spre o dezvoltare rezidentiala.

Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber

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

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

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

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

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

Productivitatea maxima a terenului in opinia noastra se poate obtine pentru o dezvoltare rezidentiala, avand in

vedere caracterul zonei.

Analiza CMBU pentru terenul construit:

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

- Permisibilitate legala : analiza dezvoltarii rezidentiale si analiza in ipoteza obtinerii unui plan urbanistic zonal aprobat, implicand costurile necesare si demolarea constructiilor existente in prezent;
- Fizic posibila : vecinatatile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces, forma, utilitati etc.), functionalitate ;
- Fezabila financiar si maxima productiva : pe baza datelor prezentate in analiza pietei, veniturile potentiale rezultate din vanzarea proprietati posibile si tendinta de dezvoltare a zonei, conduc la premisa ca utilizarea rezidentiala conduce la maximizarea profitului obtinut din teren.

In aceste conditii, in opinia evaluatorului, sunt respectate toate conditiile impuse in definitia conceptului de cea mai buna utilizare si evaluarea proprietatii in varianta **terenului liber** pentru **utilizare rezidentiala**.

Analiza CMBU pentru terenul ca fiind construit

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

Concluziile rezultate coincid cu cele de la analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber.

Date privind modul de realizare a evaluarii

Avand in vedere faptul ca nu se cunoaste delimitarea exacta, lipsa informatiilor privind o posibila dezvoltare, forma si localizarea in cadrul parcelei a cotei indivize analizate singura abordare pretabila este o analiza comparativa a unor parcele de teren situate in zona respectiva destinate unei dezvoltari rezidentiale.

Pentru evaluare s-a ales abordarea prin piata.

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

Abordarea prin piata

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

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

Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea unitara rezultata din ofertele cu proprietati similare efectuate in aceeasi zona.

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

Evaluarea terenului se face in ipoteza ca este liber, avand o suprafata de 1/5 din totalul de 17929.29 mp (teren in cota indiviza), respectiv 3585.858

Pentru comparatie s-au gasit proprietati, reprezentand terenuri situate in vecinatate, care au fost expuse pe piata in ultima perioada de timp, sau se afla in curs de tranzactionare.

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație			
			A	B	C	D
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
2	Restricții legale	teren in cota indiviza	teren exclusiv proprietate	teren exclusiv proprietate	teren exclusiv proprietate	teren exclusiv proprietate
3	Condiții de finanțare	cash, integral	similare	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	la piata	similare	similare	similare	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	similare	similare	similare	similare
6	Localizare:	Bd.Lacul Tei, nr. 69A	Tei, str. Soltuzului	Lacul Tei, Stefan cel Mare, Sfanta Treime	Lacul Tei, Grigore Moisil, Gh. Serban	Lacul Tei, Zambilelor
7	Caracteristici fizice					
	Suprafata (mp):	3585,858	627	336	316	400
	Forma, raport front / adancime:	nu se cunosc	dreptunghiular	regulata	dreptunghiular	dreptunghiular
	Front stradal - aprox.:	nu se cunosc	20 m	10 m	10 la 2 strazi	20 m
	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
8	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	pe teren	la limita	pe teren	pe teren	la limita
9	Zonare:	M3b-U.T.R. M3b - subzona mixta situata in terorii destructurate sau in curs deconstituire in care autorizarea constructiilor este posibila numai in baza unui plan urbanistic special elaborat pentru acest teritoriu	rezidentiala,L2a - locuinte individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri	rezidentiala,L2a - locuinte individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri	rezidential,L1a - locuinte individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate in afara zonei protejate, pe parcelari traditionale/spontane	rezidential,L1a - locuinte individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate in afara zonei protejate, pe parcelari traditionale/spontane
10	Cea ma buna utilizare:	rezidentiala	similara	similara	similara	similara
	Pret total (EURO)		450.000	130.000	173.800	240.000
	Pret / mp (EURO)		718	387	550	600

Comparabila 1

Vanzare teren Lacul Tei 627mp, 450 000 negociabil!

Bucuresti, Sector 2, zona Lacul Tei
Str. Soltuzului, Nr. 35

450.000 EUR 717 EUR/mp **Preț negociabil** - Comision de la cumparator 0%

Tip teren: intravilan constructii Suprafată teren: 627 mp Front stradal: 20 m

Prezentare Imagini **Poziționare pe hartă** Informații credite

**Caracteristici**

▶ Suprafată teren:	627 mp	▶ Tip teren:	constructii
▶ Front stradal:	20 m	▶ Clasificare teren:	intravilan
▶ Nr. fronturi:	---	▶ Construcție pe teren:	Nu
▶ Lățime drum acces:	---	▶ Suprafata construită:	---
▶ Înclinație teren:	---		

▶ Nr. fronturi:	---	▶ Construcție pe teren:	Nu
▶ Lățime drum acces:	---	▶ Suprafata construită:	---
▶ Înclinație teren:	---		

Specificații

Modificat la: 11/01/2013

Utilități

- ▶ Apa
- ▶ Canalizare
- ▶ Gaz
- ▶ Curent

Alte detalii zonă

- ▶ Amenajare strazi: asfaltate
- ▶ Mijloace de transport
- ▶ Iluminat stradal

Alte informații

- ▶ Alte detalii: Terenul este amplasat pe o strada linistita, doar cu case. Zona este centrala si foarte aproape de Parcul Circului. Dimensiunea mare a terenului si mai ales deschiderea acestuia catre strada este ideala pentru acomodarea oricarui tip de proiect. Gaz, electricitate, apa curenta, canalizare Pretul este negociabil!

<http://www.imobiliare.ro/anunt/XV0003USQ>

Date proprietar

ADINA REDES
Proprietar

Contactează prin telefon
0722600332

Nu uita să spui că ai văzut anunțul XV0003USQ pe imobiliare.ro

Contactează prin email

Numele tău:
 Telefonul tău:
 Email-ul tău:
 Mesajul tău:
 Trimite-mi o copie a mesajului

Trimite

Alertă reducere preț

Trimite unui prieten

Raportează oferta incorectă

Trimite unui prieten

Raportează oferta incorectă

Tipărește

Salvează anunț

Ai o întrebare?**Ultimele întrebări și răspunsuri**

a-s dori sa schimb garsonera cu apartament 2 camere cam cit **Fii primul care răspunde ...**

Am de vanzare casa in Cobadin (baie, termopan, usi noi) si **Fii primul care răspunde ...**

Buna ziua. Ma numesc Patricia si am o casa de **Fii primul care răspunde ...**

caut apartament cu 3 camere craiova intre 20 si 30 mi euro **Fii primul care răspunde ...**

buna ziua vreau sa stiu si eu daca pot sa-mi cumpar un **Fii primul care răspunde ...**

[Vezi toate întrebările și răspunsurile date](#)

Scrie întrebarea ta aici pentru a primi cele mai bune răspunsuri

ÎNTREABĂ

5.5k

Like

Share

151

+1



<http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/lacul-tei/teren-constructii-de-vanzare-XV0003USQ>

Comparabila 2

Vanzare teren Lacul tei - Stefan Cel Mare
 Bucuresti, Sector 2, zona Lacul Tei
130.000 EUR 386 EUR/mp - Comision: negociabil

Tip teren: intravilan constructii Suprafata teren: 336 mp Front stradal: 10 m

[Prezentare](#) [Imagini](#) [Poziționare pe hartă](#) [Informații credite](#)

Detalii

Vanzare teren Lacul Tei â€” Stefan Cel Mare . Imobilul este compus din suprafata de teren 336mp , deschidere 10ml . Pe teren se poate realiza o constructie cu regimul de inaltime S+P+2 , in baza unui certificate de urbanism .Pe teren exista o constructie demolabila cu suprafata desfasurata 105mp.Pret â€”130.000euro

Date agenție/agent

REFINDER ELITE
www.imobiliare.ro/elite

Cristian Calderaru
 Director Vanzari
 Bucuresti, Str. Sighisoara nr 4,
 sector 2 (zona Vatra Luminoasa)

Contactează prin telefon
 0726.856.585 / 0752.607.194 /
 0769.846.982
 0212500770
 0311009012 (fax)

Nu uita să spui agenției că ai văzut oferta X54H1300J pe imobiliare.ro

Contactează prin email

Numele tău:

Telefonul tău:

Email-ul tău:

Mesajul tău:

Share

151

+1

Caracteristici

Suprafață teren:	336 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	10 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu
Lățime drum acces:	---	Suprafața construită:	---
Înclinație teren:	---		

Specificații

Modificat la: 06/01/2013

Utilități

- › Apa
- › Canalizare
- › Gaz
- › Curent

Alte detalii zonă

- › Amenajare strazi: asfaltate
- › Mijloace de transport
- › Iluminat stradal

Alte informații

› Alte detalii: Vanzare teren Lacul Tei â€ Stefan Cel Mare . Imobilul este compus din suprafata de teren 336mp , deschidere 10ml . Pe teren se poate realiza o constructie cu regimul de inaltime S+P+2 , in baza unui certificat de urbanism .Pe teren exista o constructie demolabila cu suprafata desfasurata 105mp.Pret â€130.000euro

 Trimite-mi o copie a mesajului

- [Alertă reducere preț](#)
- [Trimite unui prieten](#)
- [Raportează oferta incorectă](#)
- [Tipărește](#)
- [Salvează anunț](#)

Ai o întrebare?

Ultimele întrebări și răspunsuri

- a-s dori sa schimb garsonera cu apartament 2 camere cam cit [Fi primul care răspunde ...](#)
- Am de vanzare casa in Cobadin (baie, termopan, usi noi) si [Fi primul care răspunde ...](#)
- Buna ziua. Ma numesc Patricia si am o casa de [Fi primul care răspunde ...](#)
- caut apartament cu 3 camere craiova intre 20 si 30 mi euro [Fi primul care răspunde ...](#)
- buna ziua vreau sa stiu si eu daca pot sa-mi cumpar un [Fi primul care răspunde ...](#)

[Vezi toate întrebările și răspunsurile date](#)

Vanzare teren Lacul tei - Stefan Cel mare

Bucuresti, Sector 2, zona Lacul Tei

130.000 EUR **386 EUR/mp** - Comision: negociabil

Tip teren: intravilan constructii Suprafață teren: 336 mp Front stradal: 10 m

Prezentare Imagini **Poziționare pe hartă** Informații credite

Detalii

Vanzare teren Lacul Tei â€ Stefan Cel Mare . Imobilul este compus din suprafata de teren 336mp , deschidere 10ml . Pe teren se poate realiza o constructie cu regimul de inaltime S+P+2 , in baza unui certificat de urbanism .Pe teren exista o constructie demolabila cu suprafata desfasurata 105mp Pret

Date agenție/agent

REFINDER ELITE
www.imobiliare.ro/elite

Cristian Calderaru
 Director Vanzari
 Bucuresti, Str. Sighisoara nr 4,
 sector 2 (zona Vatra Luminoasa)

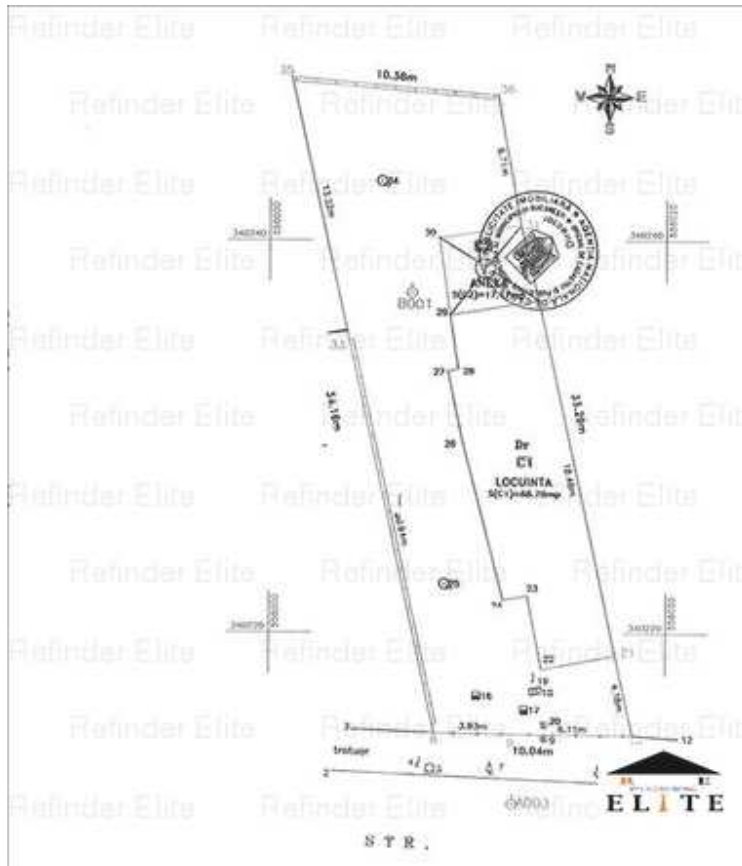
Contactează prin telefon
[click pentru a vizualiza numerele de telefon](#)

Nu uita să spui agenției că ai văzut oferta X54H1300J pe imobiliare.ro

Contactează prin email

Numele tău:
 Telefonul tău:
 Email-ul tău:
 Mesajul tău:

Trimite-mi o copie a mesajului



<http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bucuresti/lacul-tei/teren-constructii-de-vanzare-X54H1300J?lista=12788197>

Comparabila 3

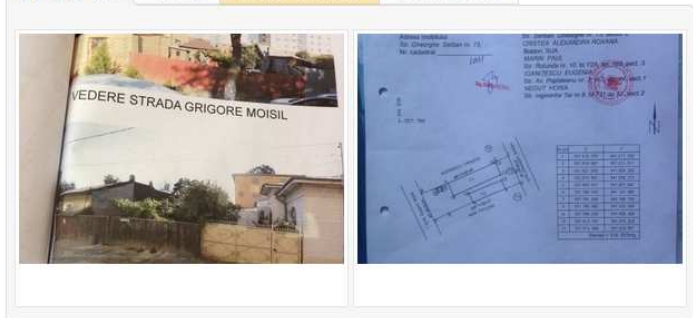
TEREN TEI 2 DESCHIDERI

Bucuresti, Sector 2, zona Tei
Grigore Moisil

173.800 EUR 550 EUR/ mp **Preț negociabil** - Comision de la cumparator 0%

Tip teren: intravilan constructii Suprafață teren: 316 mp Front stradal: 10 m Construcție pe teren

Prezentare Imagini **Poziționare pe hartă** Informații credite



Caracteristici

Suprafață teren:	316 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	10 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	---	Construcție pe teren:	Da
Lățime drum acces:	---	Suprafața construită:	---

Date proprietar

MARASESCU CATALIN
Proprietar

Contactează prin telefon
0722605509
0722424142

Nu uita să spui că ai văzut anunțul XV0003UCC pe imobiliare.ro

Contactează prin email

Numele tău:

Telefonul tău:

Email-ul tău:

Mesajul tău:

Trimite-mi o copie a mesajului

Trimite

Alertă reducere preț

Trimite unui prieten

▶ Front stradal:	10 m	▶ Clasificare teren:	intravilan
▶ Nr. fronturi:	---	▶ Construcție pe teren:	Da
▶ Lățime drum acces:	---	▶ Suprafața construită:	---
▶ Înclinație teren:	---		

Specificații Modificat la: 09/01/2013

Alte informații

▶ Alte detalii: IDEAL CONSTRUCTII COMERCIAL-REZIDENTIAL-P+3
TOATE FACILITATILE
PE TEREN SE AFLA O CONSTRUCTIE DEMOLABILA
DESCHIDERE LA 2 STRAZI-GRIGORE MOISIL SI GHEORGHE SERBAN DE 10 M FIECARE.

<http://www.imobiliare.ro/anunt/XV0003UCC>

Tipărește **Salvează anunț**

Date proprietar

MARASESCU CATALIN
Proprietar

Contactează prin telefon
0722605509
0722424142

Contactează prin email

Ai o întrebare?

Ultimele întrebări și răspunsuri

- a-s dori sa schimb garsonera cu apartament 2 camere cam ct Fi primul care răspunde ...
- Am de vanzare casa in Cobadin (baie, termopan, usi noi) si Fi primul care răspunde ...
- Buna ziua. Ma numesc Patricia si am o casa de Fi primul care răspunde ...
- caut apartament cu 3 camere craiova intre 20 si 30 m euro Fi primul care răspunde ...
- buna ziua vreau sa stiu si eu daca pot sa-mi cumpar un Fi primul care răspunde ...

[Vezi toate întrebările și răspunsurile date](#)

Scrie întrebarea ta aici pentru a primi cele mai bune răspunsuri



<http://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-construcții/bucuresti/tei/teren-construcții-de-vanzare-XV0003UCC?lista=12788197>

Comparabila 4

Bld. LACUL TEI, str. ZAMBILELOR ,vanzare teren zona de vile



Bucuresti - Sectorul 2 Adaugat: 09:21, 8 Ianuarie 2013, Numar anunt: 2164713



600 €
Negociabil

Dascalu
Pe site din feb 2012
Anunturile utilizatorului

Contacteaza-ma:

Telefon
074 598 930 3

Trimite mesaj



Tipareste Modifica Fluturas Raporteaza

Ofert de: **Agentie** Suprafata: **400 m²** Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Bld. LACUL TEI, str. ZAMBILELOR ,zona de vile (constructii noi) din apropierea Parcului Circului , Parcului Studentesc, Ramuri Tei si Kaufland vanzare teren in

Bld. LACUL TEI, str. ZAMBILELOR ,zona de vile (constructii noi) din apropierea Parcului Circului , Parcului Studentesc, Ramuri Tei si Kaufland vanzare teren in suprafata de 400 mp.(20 x 20) cu deschidere stradala de 20 m. , toate facilitatile . Pretul afisat este negociabil direct cu proprietarul .

600 €
Negociabil

Dascalu
Pe site din feb 2012
Anunturile utilizatorului

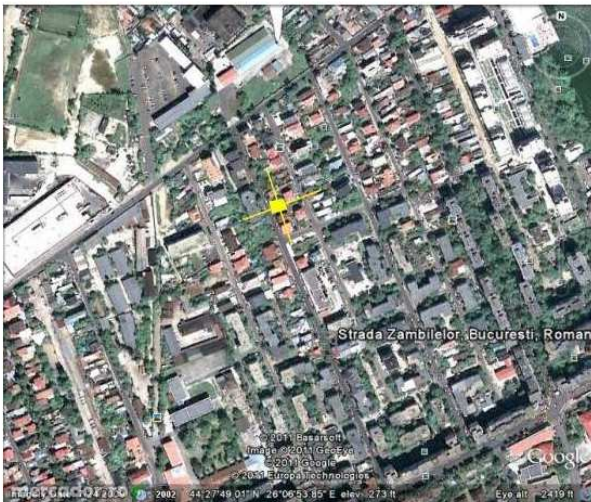
Contacteaza-ma:

Telefon
074 598 930 3

Trimite mesaj



Tipareste Modifica Fluturas Raporteaza



Cu un cadou de la Titi Aur

cadou ti Aur



<http://mercador.ro/oferta/bld-lacul-tei-str-zambilelor-vanzare-teren-zona-de-vile-ID958J.html>

Grila de comparatii aferenta este atasata mai jos:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Identificare	Bd.Lacul Tei, nr. 69A	Tei, str. Soltuzului	Lacul Tei, Stefan cel Mare, Sfanta Treime	Lacul Tei, Grigore Moisil, Gh. Serban	Lacul Tei, Zambilelor
data	prezent	similare	similare	similare	similare
Suprafata [mp]	3585,858	627	336	316	400
PREȚ VÂNZARE EUR		450.000	130.000	173.800	240.000
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		718	387	550	600
0 TIP COMPARABILA					
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala		-15%	-15%	-15%	-15%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		-108,00	-58,00	-83,00	-90,00
Preț de vânzare corectat		609,70	328,90	467,00	510,00
1 DREPTUL DE PROPRIETATE					
Drepturi de proprietate transmise	integrale	integrale	integrale	integrale	integrale
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 609,70	€ 328,90	€ 467,00	€ 510,00
2 RESTRICTII LEGALE					
Restrictii legale	teren in cota indiviza	teren exclusiv proprietate	teren exclusiv proprietate	teren exclusiv proprietate	teren exclusiv proprietate
Corectie unitara sau procentuala		-40%	-40%	-40%	-40%
Corectie totala pentru Restrictii legale		-€ 244,00	-€ 132,00	-€ 187,00	-€ 204,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 365,70	€ 196,90	€ 280,00	€ 306,00
3 CONDIȚII DE FINANȚARE					
Condiții de finanțare	cash, integral	similare	similare	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 365,70	€ 196,90	€ 280,00	€ 306,00
4 CHELTUIELI IMEDIAT DUPE CUMPARARE					
Condiții de finanțare	nu se cunosc	nu	casa demolabila 105 mp	casa demolabila	nu
Corectie unitara sau procentuala		0%	5%	5%	0%
Corectie totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 10,00	€ 14,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 365,70	€ 206,90	€ 294,00	€ 306,00
5 CONDIȚII DE VÂNZARE					
Condiții de vânzare	la piata	similare	similare	similare	normale
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 365,70	€ 196,90	€ 280,00	€ 306,00
6 CONDIȚII DE PIAȚĂ					
Condiții ale pieței	prezent	similare	similare	similare	similare
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 365,70	€ 196,90	€ 280,00	€ 306,00
7 LOCALIZARE					
Localizare	Bd.Lacul Tei, nr. 69A	Tei, str. Soltuzului	Lacul Tei, Stefan cel Mare, Sfanta Treime	Lacul Tei, Grigore Moisil, Gh. Serban	Lacul Tei, Zambilelor
Corectie unitara sau procentuala		10,0%	10%	28,00	0%
Corectie totala pentru localizare		€ 36,60	€ 19,70	€ 28,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 402,30	€ 216,60	€ 308,00	€ 306,00
8 CARACTERISTICI FIZICE					
a Marime (dimensiune) si forma	3585,858 nu se cunosc	627 dreptunghiular	336 regulata	316 dreptunghiular	400 dreptunghiular
Corectie unitara sau procentuala		-20%	-20%	-20%	-20%
Corectie totala pentru formă și dimensiuni		-€ 80,50	-€ 43,30	-€ 61,60	-€ 61,20
b Front stradal - deschidere la fatada	nu se cunosc	20 m	10 m	10 la 2 strazi	20 m
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	-5%	0%
Corectie totala pentru front stradal		€ 0,00	€ 0,00	-€ 15,40	€ 0,00
c Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru topografie (planeitate)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 321,80	€ 173,30	€ 231,00	€ 244,80
9 UTILITĂȚI DISPONIBILE					
Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	pe teren	la limita	pe teren	pe teren	la limita
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru utilități disponibile		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 321,80	€ 173,30	€ 231,00	€ 244,80
10 ZONAREA					
Zonarea - destinatia legala permisa	mixta situata in teritorii destructurate sau in curs deconstituire in care autorizarea constructiilor este posibila numai in baza unui plan urbanistic special	rezidentiala, L2a - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri	rezidentiala, L2a - locuințe individuale și colective mici realizate pe baza unor lotizări urbane anterioare cu P - P+2 niveluri	rezidential, L1a - locuințe individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, pe parcelari traditionale/spontane	individuale și colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate în afara zonei protejate, pe parcelari traditionale/spontane
Corectie unitara sau procentuala		-15,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Corectie totala pentru zonare		-€ 48,00	-€ 26,00	-€ 35,00	-€ 37,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 273,80	€ 147,30	€ 196,00	€ 207,80
11 CEA MAI BUNA UTILIZARE					
Cea mai bună utilizare	rezidentiala	similara	similara	similara	similara
Corectie unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Corectie totala pentru Cea mai bună utilizare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat		€ 273,80	€ 147,30	€ 196,00	€ 207,80
Preț corectat (Eur/mp)		€ 274	€ 147	€ 196	€ 208
Corectie totală netă	(absolut)	-€ 335,90	-€ 181,60	-€ 271,00	-€ 302,20
	(procentual)	-55%	-55%	-58%	-59%
Corectie totală brută	(absolut)	€ 409,10	€ 221,00	€ 327,00	€ 302,20
	(procentual)	67,10%	67,19%	70,0%	59,3%
Suprafata	3585,858				
Opinie / mp	€ 208,0				
Valoare estimata _EURO	746.000				
Valoare _RON	3.233.985				
Curs valutar	4,3351				
Data evaluarii	17.ian.13				

Explicarea corectiilor

- -pentru negociere s-a aplicat un procent de -15% explicat prin faptul ca pretul ofertelor de pe piata este negociabil, reprezentand negocierea normala intre un vanzator si un cumparator specifica pietei in cazul unei tranzactii in conditii normale (de 15-20%) pentru terenuri. Aceasta s-a observat atat din discutiile directe cu proprietarii/agentii imobiliari, cat si din informatiile publice existente pe piata.
- La restrictii legale, avand in vedere ca terenul este o cota indiviza dintr-un intreg, s-a incercat estimarea din piata a procentului de corectie a unor terenuri care reprezinta o cota intreaga fata de terenuri reprezentand cote indivize. Din analiza de piata realizate pe terenuri situate in zone diferite (in functie de proprietatile comparabile disponibile pe piata (de ex. Bucuresti, Ploiesti sau mai reprezentativ din punct de vedere al caracteristicilor a fost un teren localizat in Moeciu reprezentand o cota indiviza a fost analizat prin comparatie cu terenuri localizate in aceeasi zona). Din aceasta analiza a rezultat un procent de corectie de cca. 40 % a terenurilor proprietati cote intregi fata de terenurile in cota indiviza.
- Cheltuieli imediat dupa cumparare: proprietatile B si C au fost corectate pozitiv cu 5% pentru demolarea constructiilor existente.
- Referitor la localizare au fost corectate comparabilele A, B si C cu 10% pentru localizare inferioara.
- Din punct de vedere al suprafetei s-au corectat negativ toate comparabilele cu -20% avand in vedere ca terenurile cu suprafete mai mici au preturi unitare mai mari decat cele cu suprafete mari.
- Pentru zonare s-au corectat comparabilele cu -15% avand in vedere ca terenul analizat se afla intr-o zona cu anumite restrictii de construire in care autorizarea constructiilor este posibila numai in baza unui plan urbanistic special elaborat.
- Pentru CMBU nu au fost necesare corectii.

In urma analizelor efectuate se observa ca proprietatea de la comparabila D seamana cel mai mult cu proprietatea evaluata, avand si cele mai putine corectii brute.

Rezulta o valoare unitara de **208Eur/mp teren.**

Abordarea prin piata: 745.860 EUR (3.233.378 lei)

Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului.

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

Abordarea prin piata: 745.860 EUR (3.233.378 lei)

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

1. **Adecvarea** unei abordari cu utilizarea propusa a evaluarii
2. **Precizia** – se apreciaza acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabila analizata
3. **Cantitatea informatiilor**

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

Astfel

Valoare de piata = 745.860 EUR (3.233.378 lei)

la cursul valutar de 4,3351 RON/EUR, valabil pentru data de referinta a evaluarii 17.01.2013. Valoarea de piata nu contine T.V.A. si este valabila doar in conditiile si ipotezele exprimate in cadrul raportului de evaluare.

Fotografii ale proprietatii





