

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare elemente de constructii pe teren- sunt constructii situate pe terenul din Bdl. Ferdinand nr. 20 care au proprietari diferiti deci nu pot fi demolate.

Pentru terenul 902 mp din str. Octavian Goga s-a determinat valoarea de demolare a constructiei care nu mai are nici un fel de utilitate acesta s-a sczut din pretul terenului considerat liber.

3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Zona:

- Zona turistica Valea Prahovei, orasul Sinaia fiind considerat perla Carpatilor;
- Sub zona este centrala si semicentrala Este un cartier alcatuit din vilei si case preponderent construite inainte de 1990 .
- Unitati comerciale: la distanta mica si medie;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta medie: scoala cu clasele I – VIII, gradinita de copii, si colegiul Mihai Cantacuzino Sinaia;
- Unitati medicale: amplasate la distanta medie in centrul orasului;
- Sedii de banci: da in centru;
- Muzee: Castelul regal Peles;
- Institutii de cult: biserica in apropiere;
- Lacuri: - nu

Utilitati:

- Retea de energie electrica: existenta
- Retea urbana de apa: existenta
- Retea urbana de termoficare: inexistentă
- Retea urbana de gaze: existenta
- Retea urbana de canalizare: existenta
- Retea mobila de telefonie: existenta
- Altele: internet, CATV da

Artere de circulatie:

- Auto: Se gaseste pe DN 1 . Calitatea retelelor de transport: asfaltate cu circulatia pe ambele sensuri,
- Magistrale metrou: nu este cazul;
- Statie de autobuz - la distanta medie;
- Feroviar: gara este amplasata la distanta medie
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient civilizat
- Trafic auto sczut
- Trafic pietonal sczut

4. Decriere amplasament

- Imobilul este amplasat in zona centrala a orasului Sinaia.

- Zona este rezidentiala.
- Strada catre amplasament, este o strada asfaltata, cu circulatia in ambele sensuri si cate o banda de circulatie pe sens.

5. Decrierea proprietatii imobiliare

Descrierea terenului:

1. Teren intravilan 1.193,35 mp (Select) , situat in Sinaia, str. Octavian Goga nr. 23

Date generale

- Amplasare in zona centrala;
- Teren intravilan cu suprafata de 1.193,35 mp conform documentelor de proprietate si, cu forma regulata deschidere $d = 22,24$ ml la strada Octavian Goga si deschidere $d = 19,4$ ml la strada Manastirii;
- Forma terenului: regulata ;
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinare: o treime este plan iar restu cu panta accentuata;
- Tip drum de acces: strada asfaltata cu circulatia cu un sens;
- Vecinatati: parcul orasenesc, Hotelul Palace, .
- Imprejmuirea nu este

Utilități:

- Toate pe strada.

Acces:

- Accesul la proprietate se face direct din strada

Alte aspect:

- Nu exista teren in exces

2. Teren intravilan 745 mp (Vila Jepii) , situat in Sinaia, bdl. Ferdinand nr. 20

Date generale

- Amplasare in zona centrala;
- Teren intravilan cu suprafata de 745 mp conform documentelor de proprietate si, cu forma regulata deschidere $d = 14,21$ ml la bdl. Ferdinand;
- Forma terenului: regulata ;
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinare: panta medie, sub nivelul strazii;
- Tip drum de acces: strada asfaltata cu circulatia cu dublu sens;
- Vecinatati: parcul Castel Peles, .
- Imprejmuirea este

Utilități:

- Toate pe strada.

Acces:

- Accesul la proprietate se face direct din strada

Alte aspect:

- Nu exista teren in exces.

3. Teren intravilan 652 mp (Vila Ariesul) , situat in Sinaia, bdl. Ferdinand nr. 67

Date generale

- Amplasare in zona centrala;
- Teren intravilan cu suprafata de 652 mp conform documentelor de proprietate si, cu forma regulata deschidere $d = 34,36$ ml la bdl. Ferdinand;
- Forma terenului: regulata ;
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinare: panta medie, sub nivelul strazii;
- Tip drum de acces: strada asfaltata cu circulatia cu dublu sens;
- Vecinatati: parcul Castel Peles zona Obler, .
- Imprejmuirea este

Utilitati:

- Toate pe strada.

Acces:

- Accesul la proprietate se face direct din strada

Alte aspect:

- Nu exista teren in exces.

3. Teren intravilan 219 mp (Vila Ariesul) , situat in Sinaia, bdl. Ferdinand nr. 67

Date generale

- Amplasare in zona centrala;
- Teren intravilan cu suprafata de 219 mp conform documentelor de proprietate si, cu forma regulata deschidere $d = 10$ ml la bdl. Ferdinand;
- Forma terenului: regulata ;
- Raportul laturilor: favorabil;
- Inclinare: panta medie, sub nivelul strazii;
- Tip drum de acces: strada asfaltata cu circulatia cu dublu sens;
- Vecinatati: parcul Castel Peles zona Obler, .
- Imprejmuirea este partiala

Utilitati:

- Toate pe strada.

Acces:

- Accesul la proprietate se face direct din strada

Alte aspect:

- Nu exista teren in exces.

4. Teren intravilan 902 mp (centrala termica) , situat in Sinaia, str. Octavian Goga nr. 31

Date generale

- Amplasare in zona centrala;
- Teren intravilan cu suprafata de mp conform documentelor de proprietate si, cu forma regulata deschidere $d = 35$ ml la strada Octavian Goga si deschidere $d = 36$ ml la strada Manastirii;
- Forma terenului: regulata ;
- Raportul laturilor: favorabil;

- Inclinare: plan cu zid de sprijin al soselei;
- Tip drum de acces: strada asfaltata cu circulatia cu un sens;
- Vecinatati: parcul orasenesc, Hotelul Palace, .
- Imprejmuirea nu este

Utilități:

- Toate pe strada.

Acces:

- Accesul la proprietate se face direct din strada

Alte aspect:

6. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al comunei Sinaia, impozitele pe bunuri de tip terenuri sunt aplicate in functie de caracteristicile imobilului si suprafata.

7. Istoric, incluzând vânzările anterioare si ofertele sau cotațiile curente

Pe piata imobilara locala, sunt vizate teren aferent atat intravilane cat si extravilane. In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, inasa ofera devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal rigorilor crescute la accesul la finantari.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

analiza preliminara a economiei: orasului Sinaia este un centru cu trend ascendent din punct de vedere economic si edilitar; populatia este majoritar activa in turism, somajul este in stagnare relativa, iar venitul mediu pe locuitor este media pe tara; pe termen lung este prognozata o mentinere a pietei imobiliare. Exista in derulare proiecte imobiliare noi de mici dimensiuni, iar trendul imobiliar se mentine.

delimitarea ariei de piata pentru imobilul analizat: piata terenurilor rezidentiale similare celui analizat, precum si a terenurilor situate in localitate, ca si proprietatea subiect raport, este atat locala, cat si regionala.

cercetarea conditiilor pietei imobiliare specific pentru bunul subiect: piata specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor intravilane. Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate in aceiasi zona.

analiza cererii: majoritatea ofertelor pe piata locala au drept subiect in ceea ce priveste sub piata specifica de tipul celui evaluat, amplasate in orasul Sinaia si zona analizata, preturile la care se tranzactioneaza terenurile conform informatiilor culese din surse publice, preturile imobilelor cu CMBU teren liber sunt cuprinse in general intre 35-525 €/mp la nivel de oras cu o medie de 143 €/mp (www.mervani.ro).

Se anticipeaza ca preturilor vor raman constante in urmatoarea perioada, la fel si numarul tranzactiilor.

analiza ofertei competitive: având în vedere analiza tipul proprietatii, se va analiza numai segmentul de piață caracteristic, piața locală a proprietatilor din orașul Sinaia. Piața rezidențială din Sinaia este împartită în:

- Teren de casa în zona centrală
- Teren de casa în zona periferică.

echilibrul pietei: în cazul proprietatii evaluate există un număr mediu de proprietati cu o atractivitate egală;

rezultatul cercetării: ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumparatorului, oferta fiind superioară cererii (Dezechilibru în favoarea OFERTEI). La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietati imobiliare de acest tip este mic. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că prețurile pentru acest tip de proprietate se vor menține. În prezent punctul de echilibru al pietei pentru terenuri nu este atins. Se poate considera că piața proprietatilor terenuri intravilane este într-o cvasistabilitate.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Conceptul de **cea mai bună utilizare - CMBU** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietatii, care este fizic posibilă, justificată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. În cele mai frecvente situații, cea mai bună utilizare a unei proprietati este utilizarea actuală.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- *cea mai bună utilizare a terenului liber*
- *cea mai bună utilizare a terenului construit.*

Cea mai bună utilizare a terenului liber s-a bazat pe observații privind proprietati din zona amplasament evaluat și proximitatea acestuia, precum și în zone cu atractivitate similară. Se desprinde aspectul că utilizarea pentru scop rezidențial este probabilă, în mod rezonabil.

Observarea vecinatatilor nu releva alte aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidențială.

Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea terenului liber.

Cea mai bună utilizare a proprietatii ca fiind construită este caracteristică utilizării unei proprietati prin prisma construcțiilor existente. Nu este cazul.

Data fiind situația actuală a proprietatii, localizarea și vecinatatile, dezvoltarea urbanistică a zonei și subpiața specifică analizată, se observă că alternativa care îndeplinește toate testele este utilizarea rezidențială. Aceasta este:

- **permisa legal:** amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.
- **fizic posibilă:** în cazul utilizării rezidențiale, posibilitatea fizică este evidentă existența utilitatilor și cai de acces.
- **fezabilitatea financiară și maxima productivitate :** în zona există proprietati cu o atractivitate egală, utilizate ca proprietati rezidențiale. Pentru proprietatea imobiliară

analizata nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionand, ținând cont de tipul terenului și de amplasarea acestuia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate **imobiliară rezidentială**.

Nu se preconizeaza pe termen mediu si lung schimbarea utilizarii actuale. Segmentul cel mai probabil de cumparatori este reprezentat de persoane fizice si juridice.

V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietati imobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordari în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referința ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza. Toate cele trei abordari în evaluare se bazeaza pe date de piata.

Evaluarea terenului s-a facut în ipoteza ca acesta este liber si disponibil pentru cea mai buna utilizare a sa.

Pentru evaluarea terenului, s-a tinut seama, de C.M.B.U. determinat pentru ansamblu imobil, astfel incat abordarea terenului subiect s-a realizat in acest caz prin comparatii directe cu terenuri avand destinatie similara, aflate in locatii similare sau echivalente din punct de vedere al preturilor si al interesului pentru tranzactionare.

Informatiile extrase din cercetarea de piata locala si zonala, despre terenuri similare sunt analizate, comparate si corectate/ajustate în functie de asemanari si deosebiri.

Pentru estimarea valorii de piata a amplasamentului subiect a fost utilizata comparatia directa.

Pentru a obtine o indicatie asupra valorii de piata, proprietatile comparabile sunt corectate/ajustate, utilizandu-se corectii cantitative, exprimate valoric sau procentual. Corectiile/Ajustarile aplicate sunt estimate prin tehnicile analizei datelor precum analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date si analiza datelor secundare sau corectii pe baza de cost.

Corectiile/Ajustarile utilizate reflecta reactiile participantilor la piata. Ajustarile sunt prezentate detaliat in anexe.

Abordarea prin piata: Abordarea prin piata este un proces prin care evaluatorul obtine o indicatie a valorii de piata prin compararea proprietatii subiect cu proprietati similare, ale caror preturi se cunosc. Proprietatea subiect este comparata cu proprietati fie tranzactionate recent, fie oferite spre vanzare, avand la baza o analiza prealabila a relevantei acestor informatii.

Analiza comparativa poate avea in vedere ajustari cantitative estimate prin analiza pe grupe de date, analiza pe pereche de date sau analiza datelor secundare, dar si ajustari calitative.

S-a estimat valoarea de piata imobilului printr-un studiu al pietei adiacente, s-au identificat proprietati similare ofertate/tranzactionate sau expuse momentan in oferte, competitive pe segmentul urmarit; preturile de vanzare s-au comparat si corectat in functie de caracteristicile principale ale acestora, raportat la cele ale proprietatii subiect. Au fost analizate o serie de proprietati comparabile din care au fost retinute pentru aplicarea abordarii comparabilele considerate cele mai relevante si asemanatoare cu proprietatea evaluata.

Pentru estimarea valorii de piata a imobilului subiect a fost utilizata analiza comparativa utilizandu-se tehnici combinate, cu precadere analiza comparatiilor relative. S-au utilizat tehnici cantitative pentru tipul tranzactiei si conditiile pietei, daca s-a considerat necesar; s-au aplicat ajustari cantitative pentru diferentele de suprafata de teren si de suprafata desfasurata; ajustarile si modul de estimare al acestora a fost explicat in anexe. Pentru restul elementelor de comparatiei a fost utilizata o analiza prin comparatie relativa.

Analiza prin comparatia relativa reprezinta studiul relatiilor indicate de datele de piata fara a recurge insa la cuantificari. Aceasta metoda este preferata si des utilizata pentru ca reflecta natura imperfecta a pietelor imobiliare. Evaluatorul analizeaza tranzactii sau oferte de vanzare ale unor proprietati comparabile pentru a determina daca acestea au caracteristici inferioare, superioare sau similare cu cele ale proprietatii subiect.

Proprietatile comparabile sunt rearanjate intr-un tabel Anexa 1A in functie de gradul de similitudine cu subiectul. Acestea se compara in Anexa nr. 1B unde se alege valoarea cu corectia bruta cea mai mica.

Pentru terenul Centralei termice deoarece nu este liber iar constructia nu aduce valoare vom scadea din valoarea terenului de 177 euro/mp valoarea de demolare a suprastructurii constructiei pe trei laturi pentru a evita prabusirea malului din str, Manastirii rezultand o valoare de 169 euro/mp. Rezulta urmatoarele valori de piata pentru terenurile analizate:

valoarea determinată prin abordarea prin piata	1. teren Select = 201.297 € / 915.016 lei (169 € /mp); 2. teren Vila Jepi = 40.459 € / 183.910 lei (54 € /mp); 3. teren V. Ariesul 652 mp = 88.522 € / 402.386 lei (136 € /mp); 4. teren V. Ariesul 219 mp = 31.518 € / 143.268 lei (144 € /mp); 5. teren Centrala termica = 159.397 € / 692.329 lei (169 € /mp);
--	---

Abordare prin venit: In abordarea prin venit se analizeaza capacitatea unei proprietati de a genera beneficii viitoare; se capitalizeaza venitul pentru a determina o indicatie asupra valorii de piata. Pentru transformarea venitului generat de proprietate intr-un indicator de valoare se utilizeaza fie o rata de capitalizare, fie un factor multiplicator, metoda cunoscuta sub denumirea de capitalizare directa. Pentru proprietatea subiect s-a utilizat multiplicatorul venitului brut potential (MVBP). Pentru aceasta se estimeaza venitul brut potential al imobilului, se estimeaza multiplicatorul (MVBP). Prin inmultirea multiplicatorului cu venitul brut potential se obtine o indicatie asupra valorii de piata.

Nu o folosim din lipsa de informatii. Venituri din exploatarea agricola nu sunt semnificative.

valoarea determinată prin abordarea prin venit	NU
---	----

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In partea de reconcilere a valorilor, evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma abordarilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapituland intreg procesul de evaluare si asigurandu-se ca datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: in general in zona de influenta a proprietatii exista mai multe oferte de proprietati similare astfel se poate concluziona ca abordarea prin piata este cea mai adecvata pentru proprietatea evaluata.

Precizia: se apreciaza ca informatiile despre oferte cu proprietati comparabile sunt precise.

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin comparatie au fost utilizate cele mai multe date de piata.

Concluzionand, evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin piata reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

**VALOAREA DE
PIATA
ECOMANDATĂ**

1. teren Select = 201.297 € / 915.016 lei (169 € /mp);
2. teren Vila Jupi = 40.459 € / 183.910 lei (54 € /mp);
3. teren V. Ariesul 652 mp = 88.522 € / 402.386 lei (136 € /mp);
4. teren V. Ariesul 219 mp = 31.518 € / 143.268 lei (144 € /mp);
5. teren Centrala termica = 159.397 € / 692.329 lei (169 € /mp);

Valoarea prezentata nu este influentata de TVA. Estimarea valorii are la baza oferte/tranzactii de proprietati comparabile, detinute in general de persoane fizice, neplatitoare de TVA. Din punct de vedere al codului fiscal si al normelor de aplicare a codului fiscal, operatiunile de vanzare de proprietati similare nu sunt incadrate in categoria operatiunilor cuprinse in sfera de aplicare a taxei.

Dipl. ing. Mihail-Octavian Toader

MEMBRU TITULAR - EXPERT EVALUATOR ANEVAR

