

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
COMUNA ULMENI
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea inchirierii prin licitatie publica a imobilului-
spatiu in incinta fostei Scolii Ulmeni in suprafata de 26 mp situat
in satul Ulmeni, comuna Ulmeni, judetul Buzau, proprietate privata
a UAT Comuna Ulmeni

Consiliul local al comunei Ulmeni, judetul Buzau
Avand in vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei Ulmeni,
inregistrat la nr. 6852/09.10.2024;
- raportul compartimentului de specialitate inregistrat la nr.
6853/09.10.2024;
- avizul comisiei pe domenii economice, agricole, de
administrarea domeniului public si privat al comunei Ulmeni dat pe
proiectul de hotarare nr. 6803/10.10.2024;
- raportul de evaluare nr. 152/09.10.2024 intocmit de Evaluator
Autorizat Vanzaru Gerard George;
- prevederile Ordonantei de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019
privind Codul Administrativ.

In temeiul art. 139 din Ordonanta de Urgenta nr. 57 din 3
iulie 2019 privind Codul Administrativ,

H O T A R A S T E :

ART.1.(1)Se aproba inchirierea prin licitatie publica a
imobilului - spatiu in incinta fostei Scolii Ulmeni in suprafata de
26 mp din satul Ulmeni, comuna Ulmeni, judetul Buzau, proprietate
privata a UAT Comuna Ulmeni.

(2)Durata inchirierii este de 5(cinci) ani.

(3)Pretul de pornire al licitatiei este:

- spatiu in incinta fostei Scolii Ulmeni (2 camere) in
suprafata de 26 mp - 130 lei/luna;

ART.2. Se aproba raportul de evaluare, conform anexei nr. 1.

ART.3. Se aproba caietul de sarcini si licitatiei publice si
instrucțiunile pentru ofertanti, conform anexei nr. 2.

Art.4. Se aproba contractul cadru de inchiriere, conform
anexei nr. 3.

ART.5. Se numeste comisia pentru organizarea si desfasurarea
licitatiei in urmatoarea componenta:

- | | |
|--|--------------|
| 1. MUSETESCU VLAD IUSTIN-CONSILIER AP | -PRESEDINTE; |
| 2. CIOBANU MARIA COSTIANA-SECRETAR GENERAL | -SECRETAR; |
| 3. SELEANU AURELIA-INSPECTOR | -MEMBRU; |
| 4. DRAGOMIR IULIANA-INSPECTOR | -MEMBRU; |
| 5. STOICA CONSTANTIN-INSPECTOR | -MEMBRU. |

Pagina 1 din 2

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ULMENI, JUDETUL BUZAU

ART.6. Se numeste comisia pentru solutiaonarea contestatiilor licitatiei publice, in urmatoarea componenta:

- | | |
|--|--------------|
| 1. POPA IOAN-VIDREL-INSPECTOR | -PRESEDINTE; |
| 2. SLABU RIRI EDUARD-CONSILIER JURIDIC | -SECRETAR; |
| 3. ZAMAN LILIANA CARMENA-REFERENT | -MEMBRU; |
| 4. PETRE ANA-MARIA-INSPECTOR | -MEMBRU; |
| 5. IACOB GRATIELA ELIZA-REFERENT DE SPECIALITATE-MEMBRU. | |

ART.7. Anexele nr.1, nr.2 si nr.3 fac parte integrante din prezenta hotarare.

ART.8. Primarul comunei Ulmeni, judetul Buzau va aduce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

ART.9. Secretarul general al comunei va comunica celor in drept prezenta hotarare.

**PRESEDINTE DE SEDINTA,
OPRINA ANDREI VALENTIN**



**CONTRASEMNEAZA,
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI
CIOBANU MARIA COSTIANA**

"Aceasta hotarare a fost adoptata de Consiliul Local al Comunei Ulmeni in sedinta ordinara din data de 10.10.2024, cu respectarea prevederilor art.139, alin.(3), din Ordinanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu nr numar de 13 voturi "pentru", 0 "abstineri" si 0 voturi "impotriva", din numarul total de 13 consilieri in functie si 13 consilieri prezenti la sedinta".

**NR. 61/10.10.2024
ULMENI**

Varzaru Gerard George
Membru titular EPI
Legitimatie nr.19044
Valabila 2024

RAPORT DE EVALUARE

A proprietatii imobiliare de tip Clădire Scoala, situat în jud. Buzau comuna Ulmeni nr
cad 21048-C1

Proprietar și client : Comuna Ulmeni

Utilizator desemnat : Primaria
comunei Ulmeni

Data: 09.10.2024

- octombrie 2024 -



1. SINTEZA RAPORTULUI

1.1.

Evaluator titular	Varzaru Gerard George membru titular EPI legitimatia nr.19044
Adresa	Jud.Buzau, mun.Buzau, str.Unirii bl.S2 sc.A et.3 ap.8
Client	Primaria comunei Ulmeni
Utilizator desemnat	Primaria comunei Ulmeni
Proprietar	Primaria comunei Ulmeni
Ipooteze speciale	Nu exista ipoteze speciale
Obiectul evaluării	Proprietate imobiliară "Proprietate comerciala cu 2 camere"
Data raportului	9.10.2024
Data inspectiei	9.10.2024
Inspectie	➤ Inspectia a fost efectuata de catre Varzaru Gerard George in prezenta reprezentantului proprietarului.d-nul Simion Eugen la data de 9.10.2024
Data evaluarii	9.10.2024
Adresa proprietății	Jud.Buzau comuna Ulmeni nr cad 21048-C1
Starea tehnică	Stare exterioara buna.interior semimenajat
Scopul evaluării	Informare in vederea stabilirii chiriei de piata
Tipul valorii estimate	„Chiria de piată” așa cum este definită în standardul internațional de evaluare SEV 100 – „Cadrul general”: ➤ „Chiria de piată este suma estimată pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotarat,cu clauze de inchiriere adecvate , într-o tranzacție nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.
Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	Este interzisă distribuția și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.
Declararea conformității cu SEV	Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR 2024

Verificarea raportului de evaluare	Verificarea evaluării poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea Evaluării", numai de către un evaluator autorizat având specializare Verificarea Evaluării ("VE")
Curs valutar	4.97 lei/euro
Date referitoare la înscrierea proprietății în documentele de publicitate imobiliară	Proprietar -Primăria Comunei Ulmei ,conform Extras de Carte Funciara -nr cerere 160102 din 8.30.2024
Dreptul de proprietate evaluat absolut	<p>Absolut, așa cum rezultă din documentele de proprietate anexate</p> <p>✓ Evaluarea a fost realizată exclusiv pe baza inspecției făcute în teren. Orice neconcordanță între situația faptică și schiță cade în responsabilitatea solicitantului și a proprietarului proprietății evaluate.</p> <p>✓ Proprietatea este considerată liberă de sarcini</p>
Observatii	-

Numar carte funciara	21048
Descrierea zonei unde se afla proprietatea subiect	Zona unde se afla proprietatea subiect este în UTR a comunei Ulmeni
Identificare amplasament	<p>Identificarea amplasamentului se face prin Extras de Carte Funciara nr 21048</p> <p>Accesul se face direct din drumul comunal DC 45 Str Trandafirilor</p>
Abordari folosite în procesul de evaluare	- abordarea prin piața- metoda comparatiei directe (comparatia vanzarilor)
Valoarea chirie de piața proprietate	<p>1 euro/mp</p> <p>4,97 lei/mp</p>



1.2.

CERTIFICAREA

Referitor la proprietatea imobiliara "Clădire Scoala"- situata in **jud.Buzau comuna Ulmeni nr cad 21048-C1**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute certificăm că

-acceptam responsabilitatea pentru elementele și conținutul raportului, pentru concluziile acestuia

- nu sunt influențat de nici o constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.

-implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitare din partea nimanui, de obținere a unor rezultate predeterminante.

-solicitarea clientului nu are nici o legătură cu obținerea unor rezultate predeterminante sau vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.

- am realizat personal inspectia bunului evaluat

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte

- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și ipotezele limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional

- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și; nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior

- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România)

- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în prezența reprezentantului proprietarului d-nul Stăbu Eduard. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru titular ANEVAR.

Data: 9.10.2024

Semnatura

 Varzaru Gerard George
 Membru titular ANEVAR
 Legitimatie nr: 19044

2. Termenii de referință ai evaluării

Termenii de referință ai evaluării vor fi stabiliți și confirmați în scris, incluzând aspectele redată în continuare. Când se stabilesc termenii de referință ai evaluării, pentru anumite clase de acțiune sau aplicații pot exista variații de la acest standard sau poate fi necesară luarea în considerare sau includerea unor aspecte suplimentare.

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către Varzaru Gerard George.

Experiența în domeniul evaluării membru titular ANEVAR din 01.01.2019

Experiența profesională- inginer mecanic din anul 1995, am absolvit Institutul Politehnic București și lucrez ca auditor energetic și evaluator imobiliar.

Evaluatorul-membru titular poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială.

Ev	Evaluator stagiar	Varzaru Gerard George
	Legitimatie ANEVAR	Nr. 19044 valabilă 2024
	Adresa evaluatorului	Jud. Buzau, mun. Buzau str. Unirii bl. 52 sc. A et. 3 ap. 8
	Telefon mobil	0744 512.225
E	e-mail	gervarzaru@yahoo.com

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru titular ANEVAR. Declar ca în prezentul raport am oferit o evaluare obiectivă imparțială, neexistând vreun conflict de interese sau de alta natură cu părțile implicate, respectiv clientul sau utilizatorii săi. Am efectuat evaluarea în conformitate cu "codul etic al profesiei de evaluator autorizat".

2.2. Identificarea clientului și a utilizatori desemnați

Clientul este proprietarul imobilului evaluat – **Primăria Comunei Ulmeni**

Utilizatorul desemnat este **Primăria Comunei Ulmeni**

Evaluarea se realizează în scopul determinării chiriei de piață a unei încăperi cu suprafața de 206 mp în jud. Buzau comuna Ulmeni nr cad 21048-C1. Nu se identifică alte persoane fizice sau juridice, care pot avea acces la raportul de evaluare prin umare evaluatorul nu-și asuma răspunderea decât fata de client și fata de detinatorii lucrării.

2.3 Scopul evaluării

Informare în vederea estimării chiriei de piață.



2.4 Identificarea proprietatii imobiliare. Drepturi de proprietate evaluate

Prezenta evaluare se refera la proprietatea imobiliara, de tip **Scoala**-situat in **jud.Buzau comuna Ulmeni nr cad 21048-C1**

A fost evaluat dreptul de proprietate al **Primăriei comunei Ulmeni** asupra bunului imobil prezentat mai sus, drept considerat deplin, valid si marketabil in ipoteza in care acesta nu este afectat de nici un fel de sarcini.

Dreptul de proprietate este un drept real principal concretizat de urmatoarele atribute: posesie, folosinta, dispozitie.

Nu sunt diferente intre ce se descrie in Planul de Amplasament si ce am constatat in urma inspectiei clădirii

Evaluez dreptul deplin de proprietate asupra imobilului de tip **Scoala** și dependente-situat in **jud.Buzau comuna Ulmeni nr cad 21048-C1**

Dreptul de proprietate reiese din Extras de Carte Funciara nr 21048

intabulare, drept de proprietate cu titlu de cumparare și partaj, dobandit prin hotarare judecatoreasca, cota actuala 1/1

2.5 Tipul valorii estimate

Tipul valorii trebuie sa fie adecvat cu scopul evaluării, având în vedere ca bunul imobil este utilizat în scop rezidential, tipul valorii estimate este valoarea de piata așa cum este ea definita în Standardele de Evaluare cu Bunurile SEV100-Cadru General și în SEV104- Tipuri ale valorii.

- **“Chiria de plată este suma estimată pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.**

➤

În cazul nostru activul este imobilul de tip **Scoala** -situat în **jud.Buzau comuna Ulmeni nr cad 21048-C1** Metodologia de calcul a valorii de plată a ținut cont de scopul evaluării, de tipul proprietatii și de recomandările SEV2018 care include Ghidurile de evaluare GEV630. Moneda în care se raportează tipul valorii este Euro și echivalentul în lei la cursul BNR din data evaluării 01.08,2024

1 Euro=4,97 lei

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării **9,10,2024** și nu va putea fi alinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât caracteristicile proprietății imobile, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment



2.6.Data evaluării; data inspecția, data raportului

- Inspecția proprietății a avut loc în data de 09.10,2024 și a fost realizată de către Varzaru Gerard George și avizată în termenii de referință ai evaluării. Cu această ocazie s-au făcut fotografiile la interior și exterior. Au fost preluate și informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schițele existente. Inspecția a fost făcută în prezența d-nului **Simion Eugen**
- Nu au fost realizate studii privind contaminarea amplasamentului sau a amplasamentelor vecine.
- indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada august 2024; data evaluării este 09.10,2024 cursul valutar valabil la această dată este 4,97-RON pentru 1 EUR;
- data raportului este 09.10,2024
- data inspecției este aceeași cu data evaluării.
- Data evaluării este 09.10,2024 . data la care sunt valabile informațiile privind nivelul preturilor și documentelor furnizate de către client și la care se considera valabile ipotezele speciale luate în considerare, precum și valorile estimate în prezentul raport.

2.7.Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Conform GEV 630 datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile comparabile.

Termenii de referință ai evaluării trebuie să cuprindă precizări privind orice limitări sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării:

- colectarea, analizarea și selecția datelor generale: informații despre cadrul social, economic, legislativ și de mediu
- colectarea, analizarea și selecția datelor specifice(secundare); solicitarea, obținerea și studiul documentelor privind imobilul supus evaluării
- colectarea, analizarea și selecția datelor privind cererea și oferta de pe segmentul de piață specific proprietății subiect.

- cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile
- în vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.
- în realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare
- dreptul de proprietate este al **Primăriei Comunei Ulmeni, conform Extras de Carte Funciara nr 21048 nr cerere 160102/8, 10, 2024 anexa**
- inspecția s-a efectuat la interior cât și la exterior:
- clădirea este conectată la rețeaua de energie electrică și la rețeaua de apă
- responsabilitatea pentru suprafețele construite nu aparține evaluatorului; nu am constatat diferențe majore între suprafețele din actele de proprietate și ce am

constatat pe teren în urma inspecției.

Am întocmit prezentul raport folosind următoarele documente pe care ie-am primit de la proprietar:

- Extras de Carte Funciara nr 21048 nr cerere 160102/8,10,2024
-

2.8. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

Informațiile utilizate au fost:

- o Facturi de achiziție, Hotărâri judecătorești
- o Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel de chirii etc);
- o Istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- o Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate; Sursele de informații au fost
- o Reprezentanții proprietății imobiliare rezidențiale-d-na Pana Mihaela Maria pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) ;
- o presa de specialitate;
- o informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare ;
- o informații existente pe site-urile: www.imobiliare.ro, www.publi24.ro, www.commo.ro, www.olx.ro, www.multecase.ro, www.lajumate.ro, etc.;
- o Revista "Valoarea orunde este ea"-nr 24 din 9/2020
- o Piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din mun Buzau și din zona în care se situează imobilul supus evaluării.
- o

- Informații din raportul de curs -Modul 1-5
- Standardele specifice proprietății imobiliare 2024
- Au fost utilizate informații din cataloagele de costuri de profil IROVAL

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipotezele sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care după ce au fost stabilite trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau altor servicii de evaluare furnizate.

O ipoteză specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de cele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi propuse către un participant tipic de pe piața într-o tranzacție la data evaluării.

Ipoteze:

- o Valoarea opnată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referință mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe

parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată:

- o Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizeilor juridice exprimate de specialiștii evaluatorul nu are competență în acest domeniu;

- o Ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”

- o Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

- o Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

- o Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii.

- o Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- o Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

- o Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;

- o Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

- o Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

- o Prezența evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.

- o Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

o Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;

o Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;

o Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale și încă un interval de timp limitat după această dată. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Exemple de ipoteze (obisnuite)

- o credibilitatea surselor de informații
- o conformitatea construcției și a utilizării cu legislația
- o finanțarea normală
- o titlul de proprietate poate fi transferat
- o absența defectelor construcției
- o identificarea structurii de rezistență
- o absența grevanilor de sarcini asupra proprietății

Ipoteze speciale :

- o Nu au fost identificate ipoteze speciale
- o Exemple de ipoteze (speciale):
 - faptul ca este o clădire aflată în faza de proiect și ar fi finalizată la data evaluării;
 - faptul ca un anumit contract care nu s-a semnat ar fi în vigoare la data evaluării.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Când este necesară sau de dorit restricționarea utilizării evaluării sau a celor care pot să se bazeze pe aceasta, acest lucru va fi consemnat în scris. Dacă se vor identifica elemente care sunt susceptibile să aibă impact asupra evaluării și acestea trebuie consemnate în scris.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referință la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și conținutului în care urmează să apară

în conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general -2020 când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționat la punctele anterioare

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referințe anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Precizarea unor condiții de limitare a utilizării raportului sau a rezultatelor evaluării (condiții limitative):

- neasumarea responsabilității față de utilizatorii desemnați și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere.
- concluziile pot fi valabile numai la data evaluării
- neasumarea responsabilității pentru efectele juridice
- ~~raportul nu trebuie să fie utilizat parțial.~~
- pozitia raportului nu confera dreptul de a-l publica
- reținerea costurilor nu este valida pt scopuri de asigurare
- neasumarea responsabilității pentru orice modificare neautorizată adusă raportului
- pentru validare este necesară semnatura originală.

2.11. Declarația conformității cu SEV

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare.
- Obiectul raportului de evaluare fiind de natura proprietății imobiliare, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobiliare. În limita informațiilor deținute certific ca afirmatiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate în limitele posibilităților din mai multe surse. De asemenea certific ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt certificate numai de ipotezele considerate și de condițiile specifice. Confirm faptul ca nu am avut vreun interes prezent sau de perspectiva cu privire la ansamblul format din amplasament și construcție care face obiectul prezentului raport de evaluare, respectiv vreun interes sau influența legate de părțile implicate. Onorariul ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are vreo legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția vreunui eveniment ulterior.
- Scopul evaluării fiind determinarea valorii de piață în vederea tranzacționării, evaluarea s-a făcut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse în SEV 100 - Cadru General
- Declar și susțin faptul ca am respectat codul de etică al profesiei de "evaluator autorizat".

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

2.12 .Descrierea raportului

Raportul de evaluare are ca și client **Primaria Comunei Ulmeni** în calitate de proprietar al "îmobilului de tip **Școala** situat în **jud.Buzau comuna Ulmeni nr cad 21048-C1**

Raportul de evaluare este unul narativ descriptiv, detaliat, intocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Raportul este prezentat în forma scrisă și este structurat pe părți și capitole.

Raportul este împărțit în 7 părți și 33 capitole și are 51 pagini.

Pentru evaluare am folosit un tip de abordare:

- abordarea prin piață

Abordarea prin piață (comparație directă) este cea mai adecvată abordare atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente. Abordarea prin piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă; respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare comparând aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței. În această abordare se urmărește estimarea valorii proprietății imobiliare prin prisma rentabilității pe care o reprezintă aceasta pentru proprietar, respectiv pe baza veniturilor provenite din închiriere. În calculele pentru determinarea valorii se folosește o metodă de capitalizare adecvată și ratele de capitalizare corespunzătoare.

Abordarea prin cost poate fi aplicabilă de evaluator atunci când construcțiile din cadrul proprietății sunt relativ noi și sunt afectate de deprecieri mici și când sunt disponibile informații despre terenuri libere, cu activitate similară, vândute sau oferite spre vânzare recent. În această abordare este determinat costul de reconstrucție sau de înlocuire al clădirii și amenajări terenului la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, neadecvării funcționale și condițiilor externe. La costul estimat, după scăderea deprecierei clădirii, se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Totalul reprezintă valoarea indicată de abordarea prin cost.

Valorile obținute în acest raport sunt exprimate în lei și echivalent în euro la cursul din 09.10.2024. Data la care este emis raportul este 09.10.2024

În acest raport cele mai adecvate metode de aplicat am considerat ca sunt abordarea prin piață pentru chiria de piață.

3. Prezentarea datelor

3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți, localizare

~~Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect și date despre proprietățile comparabile.~~

Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și atunci când este necesar la nivel național și internațional în funcție de întinderea

geografica a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru proprietatea imobiliară subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop.

Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza CMBU, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.

~~Datele despre proprietatea imobiliară subiect, includ iara limita la aceasta, informatii despre termeni constructiei.~~

Caracteristici fizice, date despre venituri și cheltuieli istoricului proprietății imobiliare subiect și al utilizării acestora.

Datele despre proprietăți imobiliare comparabile includ fără a se limita la acestea, informații despre proprietăți imobiliare comparabile vandute sau inchiriate și oferite spre vânzare sau inchiriere, informații despre costul de construire, tipuri de construcții, materiale de construcții, deprecieri, venituri, cheltuieli, informații privind ratele de capitalizare și de utilizare, grade de recuperare pe piața specifică.

Clima județului Buzău prezintă caracteristicile unui climat temperat-continental cu veri calde și ierni secetoase specifice Câmpiei Române.

Riscul de inundații este nesemnificativ, poluarea fonica **este nesemnificativa**

Vecinatatile proprietății subiect sunt:

În zona unde se află proprietatea subiect sunt disponibile utilitățile ,energie electrică, apă, canalizare

Proprietatea imobiliară industrială subiect pe care o evaluăm se află în **jud. Buzău comuna Ulmeni nr cad 21046-C1**

Strada principală din zonă este drumul DN 1 B

Distanța față de centrul municipiului Buzău este de aproximativ 25 km

Transportul în comun este format din autobuze la o succesiune de 1 ora

Starea străzii principale este deteriorată datorită traficului greu intens spre șanșierul autostrăzii București-Buzău

Poluarea fonica este semnificativa

Sediile de poliție se află în comuna Ulmeni la circa 1 km de proprietatea subiect.

Nivelul impozitelor este mediu.

Parcarea se poate face în zona proprietății subiect.

Activitatea comercială este scăzută datorită îmbătrânirii populației din zonă și datorită distanței față de mun. Buzău și poziției periferice a proprietății subiect.



Proprietatea este formata din:

Nr. C/	Nr. cadastral	Suprafata constructii (mp)	Suprafata utila (mp)	AN PIF
1	21048	206	104,8	1970

Proprietatea este racordata la rețeaua de energie electrică și la rețeaua de apă, canalizare

Acces proprietate direct din strada Unirii

Mentiiuni

Evaluarea s-a efectuat conform suprafetelor mentionate in si Plan de amplasament, avand in vedere stadiul de finalizare a lucrarilor

Proprietatea este situata in Jud Buzau comuna Ulmeni sat Clondiru

3.2.Descrierea situatiei juridice

Proprietatea rezidentiala este in proprietatea Primariei Comunei Ulmeni

Proprietatea este compusa din:

- 5 camere -situat in jud.Buzau comuna Ulmeni nr cad 21048-C1

Documentele din care rezulta dreptul de proprietate:

- Extras de Carte Funciara nr 21048 nr cerere160102/8,10,2024

Datele despre PUG, PUZ, regulamente urbanism le-am aflat accesand site-ul Primariei comunei Ulmeni,jud Buzau

In timpul vizitei la proprietate am constatat ca proprietatea nu este amenajata interior

In conformitate cu declaratiile proprietarului, amplasamentul este liber de sarcini si dreptul absolut de proprietate asupra sa este transferabil.

~~Nu-am cunoscutia de existenta unor eventuale litigi care sa-i afecteze pe locatarii imobilului.~~

Am considerat corecte si legale documentele prezentate, neavand nici o raspundere in cazul in care nu ar fi asa.

3.3. Descrierea și analiza terenului/amplasamentului

Amplasamentul se afla intr-o zona unde sunt și alte clădiri rezidentiale -case de locuit

Amplasamentul se afla pe latura vestica a drumului de acces, se afla în zona climatica B pentru sarcinile de vânt, zona climatica B pentru sarcinile de zăpada, respectiv zona climatica 2 pentru sarcinile din variațiile de temperatura. Din punct de vedere geologic terenul este perfect stabil și reprezintă la suprafața prin pământuri fine ca argile și prafuri, umede în adâncime de complexul aluvionar constituit din pleistocen cu nisip. Adâncimea de îngheț este de 90 cm. Sarcinile climatice au valorile $G_v=0,34$ KN/mp și $G_z=1,20$ KN/mp. Din punct de vedere seismic, terenul se încadrează în zona B cu $K_s=0,025$ și $T_c=1,5$ sec. Nivelul panzei freatice se întâlnește la adâncimi de cca 8 m fata de nivelul terenului, iar pe sezonul cu precipitații nivelul hidrostatic tinde să crească cu 1,5 – 2m

Parcarea nu este o problema în zona amplasamentului.

Amplasamentul se afla în zona periferica a satului Clondru

Accesul este facil, iar mijloacele de transport în comun la distanța de o ora

Strada la care are acces proprietatea este drumul comunal DC45 str Trandafirilor

Artere importante de circulație în apropiere:

- auto DN1B

3.4.Descrierea clădirii

Structura de rezistență

Structura de rezistență a clădirii este solicitată la acțiunea greutății proprii, a sarcinilor climatice din vânt și zăpada și la acțiunea seismică.

Zona climatica pentru vânt se caracterizează prin presiunea de referință $q_{ref}=0,7$ KPa pentru I.M.R.=50 ani, conform codului de proiectare pentru evaluarea acțiunii vântului asupra construcțiilor, CR 1-1-1/2012

Zona climatica pentru zăpada se caracterizează prin încărcarea pe sol $S_0,k=2,0$ KN/mp pentru I.M.R.=50 ani, conform Codului de proiectare pentru acțiunea zăpezii CR 1-1-3/2012

Zona amplasamentului construcției se caracterizează prin accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0,35g$ și prin perioada de control (coit) $T_c=1,6$ pentru I.M.R.=225 de ani și probabilitate 20% de depășire, conform codului de proiectare seismică P100-1/2013

Fundatia este din beton armat, structura de rezistență este din stâlpi și grinzi din beton armat, peretii sunt parțial din zidărie, parțial din ferestre

Acoperișul este sub formă de pod

Clădire este alcătuită doar din parter și pod

3.5. Identificarea oricărui bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

Nu există bunuri mobile

3.6. Istoricul proprietății subiect.

Dreptul de proprietate al "Proprietății comerciale" reiese din

- Extras de Carte Funciara nr 2104 nr cerere 160102/8,10,2024

Proprietatea se consideră

✓ ca fiind liberă de sarcini.

✓ a fost evaluat dreptul de proprietate al Primăriei Comunei Ulmeni proprietar asupra bunului imobil „proprietate rezidențială” drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini.

4. Analiza pieței imobiliare

Anticiparea - beneficii viitoare generate de proprietatea imobiliară.

Schimbarea - forțele cererii și ale ofertei se află într-o dinamică permanentă, cere ca evaluatorul să vizeze cauzele și efectele forțelor cererii și ofertei studind tendințele și începutul lor.

Cererea și oferta - valoarea este determinată de interacțiunea dintre cerere și oferta existentă la data evaluării.

Substitua - un cumpărător nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară decât cel al achiziției al unei proprietăți imobiliare cu aceleași caracteristici.

Echilibrul - acest principiu spune că valoarea proprietății imobiliare este creată și susținută când elementele contrastante, opuse sau interacțiune sunt într-o stare de echilibru.

Factori externi-proprietățile imobiliare pot castiga sau pierde valoarea datorită/din cauza condițiilor sau evenimentelor externe proprietății.

În urma analizei ariei de piață în care se află proprietatea subiect utilizarea pentru închiriere este puțin probabilă

Nivelul cererii pentru proprietăți asemănătoare cu proprietatea subiect este destul de mare.

Oferta de proprietăți asemănătoare proprietății subiect nu este foarte mare.

A. **Analiza productivității proprietății:** definirea subiectului ca produs în piața specifică

Apartmentul se află într-o zonă centrală a mun Buzău iar în imediată vecinătate se află alte proprietăți

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

- fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix

- piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic

- proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, la

schimbarea nivelului salariilor , la numărul de locuri de munca precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit , mărimea avansului de piața , dobânzile , etc

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

- spre deosebire de piețele eficiente , piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale

- cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru dar acest punct este teoretic și rareori extins , existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta

- oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru

- cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent

din cauza factorilor acestora , comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat .

Sunt importante motivațiile , interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății.

În funcție de nevoile , dorințele , motivațiile , localizarea , tipul și vârsta participanților la piața , pe de o parte și tipul , amplasarea și restricțiile privind proprietățile , pe de alta parte , s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare : rezidențiale , comerciale , industriale , agricole , speciale

Caracteristicile proprietății care determină abilități productive sunt: localizare, suprafața terenului, dimensiunea construcției, finisajele, vârsta imobilului, facilități s.a. într-un cuvânt , caracteristicile proprietății care determină capacitate sa productiva si utilizările sale potențiale sunt de ordin fizic, juridic, de localizare și acestea se constituie într-o baza pentru selectarea proprietăților comparabile , precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

În acest context , caracteristicile fizice , juridice și de localizare ale proprietății subiect sunt recunoscute în piața specifică.

B. Delimitarea pieței

Amplasamentul se afla lângă drumul comunal DC 45 care este principala artera din zona, ceea ce înseamnă un avantaj pentru proprietățile comerciale

Piața noastră specifică se afla în zona periferică a satului Clondru

Marea majoritate a terenurilor și caselor de locuit învecinate sunt tranzacționate în scop rezidențial

Clienții sunt în majoritate persoane fizice.

Piața proprietății comerciale în zona specifică este destul de limitată datorită ariei geografice destul de restrânsă .

În cadrul analizei pieței specifice am avut în atenție următorii factori ai valorii: -utilitate – raritate – dorința- putere efectivă de cumpărare

C. Analiza cererii: cumpărătorul potențial sunt persoanele juridice și fizice.

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

Pentru ca pe o piața imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii , valoarea proprietăților și a locațiilor(chirurilor)tinde să varieze direct cu schimbările de cerere , fiind astfel influențată de cererea curentă dorința și puterea de cumpărare sunt factori de influență ai cererii probabile și solvabile

- Alti factori importanti de influenta a cererii si a analizei acesteia sunt:
- populatia din aria de piata a locuintelor=nivel mediu al clasei sociale
 - nivelul veniturilor si al salariilor = mediu
 - tipologia locurilor de munca si rata somajului
 - raportul dintre spatii ocupate de catre proprietari si cele ocupate de catre chirasii=mai multi proprietari decat chirasii(nivelul locatiilor este ridicat)
 - considerente financiare

*nivelul economiilor=mediu

*conditiile de creditare = facile

*planul de urbanism si directiile de dezvoltare urbanistica = indraznete si moderne

- factori ce afecteaza atractivitatea fizica a vecinatati =neglijabil:

D. Analiza ofertei: Acum pe piata sunt 4 proprietati rezidentiale de vanzare in zona subiect.

Pe piata imobiliara , oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi , pe o piata data , intr-o anumita perioada de timp .

Oferta competitiva este oferta aferenta proprietatilor disponibile spre vanzare /inchiriere care sunt asimilabile(caracteristicilor si utilitatii)proprietatii subiect.

Utilitatea si raritatea sunt factori ce influenteaza in general oferta competitiva de pe piata.

Prin prisma analizei pietei tranzactionarii /inchirierilor am urmarit:

- amplasamente si constructii cu utilitate similara , dar si perceptia pietei cu privire la plusul sau minusul in utilitate

- nivelul ofertei curente si viitoare pe segmentul terenuri construibile si al proprietatilor industriale

- comparatii intre proprietatea subiect si:

* terenuri similare expuse in paralel pe piata

* ansambluri teren+constructie cu destinatie rezidentiala

- durata medie de expunere pe piata a proprietatilor similare cu proprietatea Subiect

Referitor la vanzarea terenurilor libere , a amplasamentelor si proprietatilor imobiliare asemanatoare si comparabile cu proprietatea subiect , acestea sunt oferate in aria specifica la preturi care variaza functie de localizare /pozitionare, suprafata , utilitati , stare fizica ,situatie juridica.In zona unde se afla proprietatea subiect,preturile acestor tipuri de tranzactii s-au majorat considerabil in ultimii 2-3 ani , dupa iesirea din criza financiara.In general , timpul de expunere pe piata al proprietatilor imobiliare din aria specifica variaza in intervalul catorva luni.

E. Interactiunea cererii cu oferta:

Din punct de vedere teoretic , in prezent , punctul de echilibru dintre cererile si ofertele din piata imobiliara este dificil de atins. cel putin pentru ca ciclul imobiliar nu poate fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor , datorita instabilitatii economice , activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt.Pe termen scurt , ciclul depinde de schimbarile care se produc la nivelul caracteristicilor populatie existente si de veniturile sale , in timp ce pe termen lung depinde mai ales de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

Cresterea preturilor va mai dura cel puțin un an , daca nu se întâmpla ceva semnificativ rau Aceasta evolutie este alimentata de faptul ca Romania are cea mai mare crestere economica din UE , de cresterea salariului minim si mediu, dar este influentata si de modul in care se va pune in aplicare programul de guvernare si in ce

masura vor fi sau nu miscari sociale.Totusi , nu vom asista la cresteri spectaculoase de preturi.In cele mai multe zone nu s-a ajuns la nivelul din 2007dar sunt si locuri in care s-a depasit acest nivel " spunea de curand dnul Daniel Manate, presedinte ANEVAR in perioada 2017-2018

La randul lor, bancile observa o continuare a tendintei de majorare a preturilor pe termen scurt, dupa cum reiese din ultimul sondaj privind crediarea companiilor nefinanciare si a populatiei, realizat de Banca Nationala a Romaniei (BNR).

Relativ piata din aria noastra specifica , opinez ca echilibrul dintre cerere si oferta este instabil fragil , momentan cererea situandu-se la cota relativ echilibrata cu oferta insa ceva mai mica,iar rata de absorbtie este rezonabila.Piata imobiliara din aria specifica se afla intr-un ciclu de recuperare dupa cei de recesiune din perioada crizei financiare 2008-2013.

Numarul terenurilor libere si al proprietatilor industriale finalizate scoase oferite pentru a fi tranzactionate sau inchiriate, in zona proprietatii subiect ,este de ordinul catorva unitati ,sub 10, in conditiile in care as aprecia ca numarul de cereri este ceva mai ridicat , prin urmare definesc piata zonei specifice ca fiind una a vanzatorului

F. Previziunea absorbtiei proprietatii Subiect in aria specifica si concluzii

Avand in vedere cele prezentate mai sus, apreciez ca piata locala pentru segmentul de proprietati similare celei analizate este caracterizata de o lichiditate medie, cu un numar mediu de tranzactii si perioade medii de expunere a proprietatilor pe piata. Analiza cererii si ofertei efectuata mai sus arata ca pentru imobile de tipul celui analizat , piata nu este una activa ; cererea si oferta fiind la nivel scazut , cu un usor avantaj in favoarea ofertei , ceea ce creeza permisele vanzarii intr-o perioada de timp medie a proprietatilor similare.

Estimez ca, in conditiile in care proprietarul va propune pietei un pret pentru tranzactionare care sa fie apropiat celui corespunzator estimarii valorii pe piata din acest raport , perioada de expunere pe piata a proprietatii subiect se poate incadra in limita a 8-12luni.

Oferta de proprietati similare finalizate este oarecum in stagnare

Cererea de proprietati similare este in crestere sensibila.

Piata consemneaza echilibru instabil in favoarea vanzatorului .

COTATI=piata de valori ale preturilor oferite spre vanzare sau inchiriere si negociate pentru proprietati asemanatoare celei subiect situate in aria specifica:

*Oferte vanzare teren :7-12 euro /mp

*Oferte tranzactionare constructii finalizate 60 000 euro

Tipul de piata analizat.Arealul de piata analizat

Piata specifica proprietatii este cea a proprietatilor cu destinatie comerciala din zona rurala a comunei Ulmeni

Tendintele pietei imobiliare

In ceea ce priveste piata imobiliara a proprietatilor de tip comercial din jud Buzau,com Ulmeni aceasta va avea o tendinta de stagnare sau chiar de scadere a pretului de vanzare practicate la acest moment Acest lucru se datoreaza faptului ca majoritatea proprietarilor de astfel de proprietati solicita preturi de vanzare sau chirii relativ mari, care nu au justificare economica.

Pe langa acestea trebuie luat in considerare si faptul ca cererea solvabila este limitata datorita noilor politici bancare.

Pe fondul economic actual având în vedere situația de pe piața bancară: scăderea gradului general de îndatorare, creșterea dobânzilor, scăderea drastică a numărului de tranzacții pe piața specifică, limitarea unor activități economice, urmează o perioadă de scădere a cererii: crește oferta în raport cu cererea, există posibilitatea scăderii prețurilor.

Factorii principali ai scăderii sunt prețurile ce depășesc posibilitățile reale ale cumpărătorilor, înasprirea politicilor de creditare și în final inaccesibilitatea la creditare.

5. Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare este primul punct de analiză paralela a variantelor de utilizare a proprietăților și a pieței specifice ce ar pune cel mai bine în valoare proprietatea. Concluzia CMBU va indica o anumită piață specifică și eventualele cerințe de reconversie, modificare a proprietății. Acestea poate fi piața existentă aferentă utilizării existente sau, din contra, o altă piață ce se dovedește a fi mai avantajoasă.

Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare

Obiectul evaluării este "proprietatea comercială" Situată în **jud. Buzău, comuna Ulmeni nr cad 21048-C1**

Testul de permisivitate legală

Pentru a verifica dacă utilizarea rezidențială fără pauză este permisă legal am analizat PUG Buzău – UAT Buzău. Documentul precizează că terenul este intravilan, cu categoria curți-construcții este situat în zona de locuințe cu regim de înălțime P+2

De asemenea zona vecinătății nu releva aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidențială. Ca urmare consider că dezvoltarea "proprietate rezidențială" este permisă legal. Nu se identifică nici un fel de constrângeri care să efectueze regimul tehnic permis al dezvoltării.

Testul pentru posibilitatea fizică

Forma, dimensiunile și topografia terenului, existența utilitatilor și faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor neconformități permit edificarea unei clădiri comerciale conforme cu standardul zonei.

Drept urmare apreciez că dezvoltarea "proprietate comercială" este fizic posibilă. Nu se identifică nici un fel de constrângeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării.

Testul fezabilității financiare

Este fizic posibilă și legal permisă dezvoltarea unei clădiri comerciale

Analiza pieței a relevat tranzacții recente cu proprietăți rezidențiale similare către utilizatori finali.

Astfel de construcții sau tranzacții nu s-ar realiza dacă dezvoltarea nu ar fi fezabilă financiar. Ca urmare, anticiparea pieței indică faptul că utilizarea este fezabilă financiar.

O astfel de utilizare poate fi realizată imediat și se poate sustine pe termen lung.

Testul valorii maxime

Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă a întregii proprietăți este cea rezidențială

Concluzii:

Concluziile analizei celei mai bune utilizări sunt următoarele:

- Cea mai buna utilizare a terenului evaluat este pentru o proprietate rezidentiala
- Utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung
- Cumparatorul cel mai probabil persoane fizice si juridice
- Dezvoltarea ideala este proprietate rezidentiala.

a. Planificarea

In aceasta etapa au fost evidentiata caracteristicile proprietatii subiect, determinate in baza informatiilor furnizate de clienti, informatiilor culesse din surse publice de informatii si informatiilor culesse in timpul inspectiei pe teren.

Caracteristicile relevante includ tipul imobilului, dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare si vanzare, adresa, amplasarea, suprafata, utilitatile disponibile, accesul vecinatatiei, puncte de interes, principalele artere din zona.

b. Colectarea

Aceasta etapa presupune culegerea informatiilor din diverse surse de informatii si validarea acestora ori de cate ori este posibil prin verificari incrucisate

c. Analiza

Procesul de analiza are ca scop filtrarea informatiilor in vederea restrangerii informatiilor si identificari de oferte ale unor proprietati imobiliare similare imobilului evaluat.

d. Diseminarea

Presupune finalizarea procesului de obtinere a informatiilor relevante si are la baza sinteza etapelor anterioare, prin repartizarea intr-un format clar si concis a informatiilor relevante identificate.

In cazul prezentei evaluari procesul de obtinere a informatiilor relevante s-a concretizat prin completarea fișei de colectare a informatiilor de piata cu date si informatii verificate si documentate, privind proprietati imobiliare similare aferente spre vanzare la data evaluarii.

Astfel, pretul cel mai probabil ce ar fi platit pentru imobilul evaluat are la baza informatii relevante culesse in etapa extinsa de colectare a informatiilor, din diverse surse de informatii care au fost ulterior prelucrate, analizate si verificate.

Tinand seama de aceste considerente, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit pentru proprietatea imobiliara analizata pentru utilizarea existenta-proprietate comerciala

6. Aplicarea abordarilor în evaluare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata -este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoara, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere, in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2018

Pentru a estima valoarea proprietatii pe care o evaluez am folosit urmatoarele abordari:

- abordarea prin piata
- abordarea prin piata (comparatia directa) este cea mai adecvata abordare atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente
- abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextul pietei

-abordarea prin cost poate fi aplicata de evaluator atunci când construcțiile din cadrul proprietății subiect sunt relativ noi și sunt afectate de deprecieri mici și când sunt disponibile informații despre terenuri libere, cu atractivitate similara, vândute sau oferite spre vanzare recent și când proprietatea nu e finalizata

Prin aplicarea acestor metode s-au obtinut o serie de valori pe care te-am interpretat si prin reconcilierea lor am format o opinie privind valoarea.

Etapale parcursa pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate proprietarului;
- inspectia amplasamentului, aprecierea starii tehnice a acestuia;
- discutiile purtate cu persoane competente din partea clientului;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii.
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandările si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

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

- documente privind proprietatea imobiliara puse la dispozitie de catre client;
- informatii privind istoricul amplasamentului, lucrările de reparatii efectuate, lucrari de investitii realizate de catre proprietar, situatia juridica a cladirilor, situatia juridica a terenului etc.

Aceste documente si informatii au fost puse la dispozitie mea de catre client care poarta intreaga responsabilitate in ceea ce priveste veridicitatea si corectitudinea informatiilor furnizate

7. Abordarea prin piata

7.1. Estimarea chiriei de piata-abordarea prin piata

Conform standardelor de evaluare ANEVAR, editia 2024 abordarea prin piata este definita astfel:

O abordare in evaluare care ofera o discutie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret este cunoscut.

Cele trei abordari descrise și definite in Standardele si Ghidurile de Evaluare (SEV 100"Cadru general in GEV630 Evaluarea bunurilor imobile)sunt abordările principale utilizate in evaluare.

Pentru evaluarea proprietatii Subiect nu am ales sa folosesc nici abordarea prin venit si nici pe cea de cost pentru ca am considerat ca nu sunt suficient de potrivite.

In cele ce urmeaza ma voi referi doar la " abordarea prin piata".

Abordarea prin piata este cunoscuta si sub denumirea de comparatie vanzarilor

Preturile de vanzare ale proprietatilor comparabile reflecta o serie de factori care influenteaza mai mult sau mai putin valoarea proprietatii subiect Pentru a determina influenta relativa a acestor factori, se folosesc tehnici cantitative si tehnici calitative.

Acestea pot fi utilizate atat in mod separat, cat si in combinatie unele cu altele".