

Raport de evaluare:xxx-11-1 – 2015.

A proprietății imobiliare:

EVALUARE TERENURI INTRAVILAN SI EXTRAVILAN.

Situate în: judetul Bistrița-Năsăud.



CLIENT:CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ.

DATA EVALUĂRII:decembrie 2014.

DATA RAPORTULUI: decembrie 2014.

Raportul a fost întocmit în exemplare (unul pentru client,unul pentru arhiva evaluatorului).

EVALUATOR:SC GRAND CORA SRL

Legitimație 14473-Evaluarea Prorietăților Imobiliare ; Evaluarea Bunurilor Mobile.

Legitimație 14474-Evaluarea Prorietăților Imobiliare.

Tel 0744/766774, 0749/059065.

1.1.Scrisoare de transmitere.

Către : **CAMERA NOTARILOR PUBLICI CLUJ.**

Prezentul raport de evaluare are ca obiectiv: estimarea valorii minime a categoriilor de teren aferente următoarelor grupe si clasificate dupa clasificarea in functie de arondarea fata de instantele judecatoresti:

GRUPA I — cuprinde următoarele resedințe de comună: RODNA, PRUNDU BÎRGĂULUI, BISTRIȚA BÎRGĂULUI, LECHINȚA, TEACA, TELCIU, ILVA MARE, REBRIȘOARA, ILVA MICĂ, MAIERU, PETRU RAREȘ, DUMITRA, LIVEZILE, FELDRU.

GRUPA II-a - cuprinde următoarele reședințe de comună: BRANIȘTE, BUDACUL DE JOS, BUDEȘTI, CĂIANU MIC, CETATE, CHIOCHIȘ, CHIUZA, CICEU GIURGEȘTI, COȘBUC, DUMITRIȚA, GALAȚII BISTRIȚEI, JOSENI BÎRGĂULUI, LEȘU, LUNCA ILVEI, MĂGURA ILVEI, MATEI, MICEȘTII DE CÎMPIE, MILAȘ, MONOR, NIMIGEA, NEGRILEȘTI, NUȘENI, PARVA, POIANA ILVEI, REBRA, ROMULI, SALVA, ȘANT, ȘIEU, ȘIEU ODORHEI, ȘIEU MĂGHERUȘ, ȘIEUȚ, SILIVAȘU DE CÎMPIE, SÎMNIHAIU DE CÎMPIE, ȘINTEREAG, SPERMEZEU, TIHA BÎRGĂULUI, TÎRLIȘUIA, URIU, URMENIȘ, ZAGRA.

GRUPA III-a - cuprinde: comunele nou înființate CICEU MIHĂIEȘTI, RUNCU SALVEI, precum și satele și cătunele din cuprinsul județului Bistrița-Năsăud.

1. LOCALITĂȚI arondate JUDECĂTORIEI BISTRIȚA, jud. Bistrița – Năsăud:

MUNICIPIUL BISTRIȚA - cu valorile minime de tranzacționare descrise de TABELUL NR.1 anexat, cu descrierea zonelor importante din municipiu și a cartierelor apartinătoare: UNIREA; SLĂTINIȚA; GHINDA; VIIȘOARA; SIGMIR; SĂRATA.

LOCALITĂȚI limitrofe - cu valorile minime de tranzacționare descrise de TABELUL NR.2 anexat, cu descrierea comunelor și a localităților apartinătoare de acestea: BISTRIȚA BÎRGĂULUI (Bistrița Bîrgăului și Colibița — zona de agrement); BUDACU DE JOS (Budacu de Jos, Buduș, Jelna, Monariu și Simionești); BUDEȘTI (Budești, Budești Fînațe, Țagu, Țăgșor); CETATE (Satu Nou, Orheiul Bistriței, Petriș, Ragla); DUMITRIȚA (Budacu de Sus și Dumitrița); GALAȚII BISTRIȚEI (Galații Bistriței, Albeștii Bistriței, Dipșa, Herina, Tonciu); JOSENI BÎRGĂULUI (Josenii Bîrgăului, Mijlocenii Bîrgăului, Rusu Bîrgăului și Strîmba); LIVEZILE (Livezile, Cușma, Dorolea, Dumbrava, Valea Poienii); MARIȘELU (Marișelu, Bîrla, Domnești, Jeica, Măgurele, Nețeni, Sîntioana); MICEȘTII DE CÎMPIE (Miceștii de Cîmpie, Fîntînița, Visuia); MILAȘ (Comlod, După Deal, Ghemeș, Hirean, Orosfaia); MONOR (Monor, Gledin); PRUNDU BÎRGĂULUI (Prundu Bîrgăului, Susenii Bîrgăului); SÎMNIHAIU DE CÎMPIE (Sînmihaiu de Cîmpie, Brateni, La Curte, Sălcuța, Stupini, Zoreni); TEACA (Teaca, Archiud, Budurleni, Ocnîța, Pinticu, Viile Tecii); TIHA BÎRGĂULUI (Tiha Bîrgăului, Ciosa, Mureșenii Bîrgăului, Piatra Fîntînele, Tureac); URMENIȘ (Urmeniș, Cîmp, Coșeriu, Delureni, Fînațe, Podenii, Scoabe, Șopteriu, Valea, Valea Mare); SILIVAȘU DE CÎMPIE (Silivașu de Cîmpie, Draga, Fînațele Silivașului, Porumbenii); ȘIEU (Șieu, Ardan, Posmuș, Șoimuș); ȘIEU MĂGHERUȘ (Șieu Măgheruș, Arcalia, Chintelnic, Cranimăt, Podirei, Sărățel, Valea Măgherușului); ȘIEUȚ (Șieuț, Lunca, Ruștior, Sebiș).

Pentru terenurile intravilane indiferent de folosință se vor calcula la valoarea de curți-construcții primi 500 mp din proprietate (în cazul în care extrasul CF nu precizează clar suprafața aceasta) diferența de suprafață intrînd la alte categorii de teren (arabil intravilan sau gradină, fînaț intravilan, etc.), după caz.

2. LOCALITĂȚI arondate JUDECĂTORIEI BECLEAN, jud. Bistrița – Năsăud:

ORAȘUL BECLEAN și localități limitrofe - cu valorile minime de tranzacționare descrise de TABELUL NR.3 anexat, cu descrierea comunelor și a localităților apartinătoare de acestea: BECLEAN (Beclean, Coldau, Figa, Beclenuț, Rusu de Jos); BRANIȘTEA (Branîștea, Cireșoia, Măluț); CĂIANU MIC (Căianu Mic, Căianu Mare, Ciceu Poieni, Dobric, Dobricel, Dumbrăvița); CHIOCHIȘ (Chiochiș, Apateu, Bozieș, Buza Cătun, Chețiu, Jimbor, Manic, Sînnicoară, Strugureni, Tentea); CHIUZA (Chiuza, Mireș, Piatra, Săsar); CICEU GIURGEȘTI (Ciceu Giurgești, Dumbrăveni); CICEU MIHĂIEȘTI (Ciceu Mihăiești, Ciceu Corabia, Lelești); LECHINȚA (Lechința, Bungard, Chiraleș, Sîngeorzu Nou, Sîniacob, Țigău, Vermeș); MATEI (Matei, Bidiu, Corvinești, Enciu, Fîntănele, Moruț); NUȘENI

(Nușeni, Beudiu, Dumbrava, Feleac, Malin); PETRU RAREȘ (Petru Rareș, Reteag, Bața); URIU (Uriu, Cristeștii Ciceului, Hășmașu Ciceului, Ilișna); SPERMEZEU (Spermezeu, Dobricel, Dumbrăvița, Hălmășău, Lunca Borleseii, Păltinoasa, Șesuri, Spermezeu Vale, Sita); ȘIEU ODORHEI (Șieu Odorhei, Agrișu de Jos, Agrișu de Sus, Bretea, Coasta, Șieu Cristur, Șirioara); SINTEREAG (Șintereag, Blăjenii de Jos, Blăjenii de Sus, Caila, Cociu, Șieu Sfintu, Șintereag Gară); TÎRLIȘUA (Tîrlișua, Agrieș, Agrieșel).

Pentru terenurile intravilane indiferent de folosință se vor calcula la valoarea de curți-construcții primi 500 mp din proprietate (în cazul în care extrasul CF nu precizează clar suprafața aceasta), diferența de suprafață intrând la alte categorii de teren (arabil intravilan, grădină, fânaț intravilan, etc.), după caz.

3. LOCALITĂȚI arondate JUDECĂTORIEI NĂSĂUD, jud. Bistrița – Năsăud:

ORAȘUL NĂSĂUD și localitățile componente;

ORAȘUL SÎNGEORZ BĂI și localitățile componente;

LOCALITĂȚI limitrofe - cu valorile minime de tranzacționare descrise de TABELUL NR.4 anexat, cu descrierea localităților: NĂSĂUD (Năsăud, Liviu Rebreanu și Lușca); SÎNGEORZ BĂI (Sîngeorz Băi, Cormaia, Valea Borcutului); COȘBUC (Coșbuc); DUMITRA (Dumitra, Cepari, Târpui); FELDRU (Feldru, Nepos); ILVA MARE (Ilva Mare, Ivăneasa); ILVA MICĂ (Ilva Mică); MĂGURA ILVEI (Măgura Ilvei, Arșița); MAIERU (Maieru, Anieș); NIMIGEA (Nimigea de Jos, Florești, Mintiu, Mititei, Mocod, Mogoșeni, Nimigea de Sus, Tăure); PARVA (Parva); POIANA ILVEI (Poiana Ilvei); REBRA (Rebra); REBRIȘOARA (Rebrișoara, Gresa I, Gresa II, Podirei); RODNA (Rodna, Valea Vinului); ROMULI (Romuli, Dealu Ștefăniței); SALVA (Salva); RUNCU SALVEI (Runcu Salvei); TELCIU (Telciu, Bichigiu, Fiad, Telcișor); ZAGRA (Zagra, Alunișul, Perișor, Poienile Zagrei, Suplai); ȘANT (Șant, Valea Mare).

Pentru terenurile intravilane urbane(amplasamente) indiferent de categoria de folosinta se vor calcula la valoarea curți construcții suprafețele pana la 500 mp din proprietate, diferența intrând la alte categorii de folosință, după caz. Pentru amplasamentele situate in Centru Zona I, Zona II - se vor calcula la valoarea "Curti Constructii" - suprafețe pana la -1.000 mp. (Amplasament == teren utilat).

Pentru terenurile intravilane(amplasamente) indiferent de categoria de folosinta se vor calcula la valoarea curți construcții suprafețele pana la 500 mp din proprietate, diferența intrând la alte categorii de folosință, după caz. Pentru amplasamentele situate in Centru Zona I, Zona II A- se vor calcula la valoarea "Curti Constructii" - suprafețe pana la -1.000 mp. (Amplasament == teren utilat).

Categoriile de terenuri ce sunt cuprinse în categoriile de imobile evaluate în prezenta expertiză (privitor la valoarea de circulație a bunurilor imobile) sunt cele precizate în programul ETERA utilizat de către ANCPPI, pe baza cărora se face înscrierea imobilelor în evidențele de publicitate imobiliară, conform Legii nr.71/1996 (curți-construcții, arabil, fânaț, livadă, pădure, pașune, neproductiv, vie, drum, căi ferate, ape curgătoare și ape stătătoare). Astfel, detaliat:

I.) TERENURI AGRICOLE:

1. Arabil (A) ce include:

a.) arabil propriu-zis descrise în prezenta expertiză atât pentru intravilan cât și pentru extravilan, la preț de circulație, preț de referință.

b.) terenuri destinate culturilor furajere perene (trifoști, sparcetiere, lucerniere sau alte terenuri însămânțate cu diferite amestecuri de plante leguminoase și graminee perene) care se ară o data la cel mult 6 ani.

c.) terenuri rămase temporar neînsămânțate sistematizate, cu mențiunea „sere” sau „răsadnițe”.

2. Fânețe (F) ce include:

a.) fânețe propriu-zise (fânețe curate), descrise în prezenta expertiză atât pentru intravilan cât și pentru extravilan, la preț de referință.

b.) fânețe cu pomi

c.) fânețe împădurite.

d.) fânețe cu tufărișuri și măracinișuri.

3. Livezi (Lv) ce include:

a.) livezi clasice — terenuri plantate cu pomi fructiferi în diferite sisteme de cultură tradiționale și anume:

1. livezi propriu-zise (pure) descrise în prezenta expertiză atât pentru intravilan cât și pentru extravilan, la preț de referință.

2. livezi cu culturi intercalate.

3. livezi înierbate.

4. livezi în sistem agropomicol.

b.) livezi intensive și superintensive

c.) plantații de arbuști fructiferi-terenuri plantate cu zmeură, agrișe, coacăză, etc.

d.) pepiniere pomicole-terenuri destinate pentru producerea materialului săditor pomicol.

e.) plantații de duzi

4. Vii (V) (plantații pomicole și viticole) ce includ:

a.) vii propriu-zise, descrise în prezenta expertiză atât pentru intravilan cât și pentru extravilan, la preț de referință.

1. vii altoite care au la baza lor un portaltol.

b.) vii hibride — cele care poarta și denumirea de producători direcți.

c.) plantații de hamei — care au o agrotehnică asemanatoare cu a viței de vie.

d.) pepiniere viticole — terenuri pentru producerea materialului săditor viticol, plantațiile portaltol și pepinierele propriu-zise, sau școlile de vițe.

5. Pășuni (Ps) ce includ:

a.) pășuni propriu-zise (curate) — pășunile acoperite numai cu vegetație ierboasă — descrise în prezenta expertiză atât pentru intravilan cât și pentru extravilan, la preț de referință.

b.) pășuni cu pomi - pășuni plantate cu pomi fructiferi, în scopul combaterii eroziunii sau alunecărilor de teren, precum și pășunile care provin din livezi paraginite.

c.) pășuni împădurite — care în afară de vegetație ierboasă sunt acoperite și cu vegetație forestieră, cu diferite grade de consistență.

d.) pășuni cu tufărișuri și mărăcinișuri.

6. Păduri și alte terenuri forestiere (Pd) ce includ:

a.) păduri propriu-zise, terenuri acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0,25 Ha — descrise în prezenta expertiză, la preț de referință.

b.) terenuri destinate împăduririi — terenuri în curs de regenerare, terenuri degradate și poieni prevăzute a fi împădurite prin amenajamente silvice..

c.) terenuri care servesc nevoilor de cultură, producție și administrație silvică, terenuri ocupate de pepiniere, solarii, plantații, culturi de răchită, arbuști ornamentali forestieri, cele destinate hranei vânatului și animalelor din unitățile silvice, cele date în folosință temporară personalului silvic.

d.) perdele de protecție — benzi ordonate din plantații silvice, și uneori silvopomicole, care au diferite roluri de protecție ca: perdele pentru protecția culturilor agricole, perdele pentru protecția căilor de comunicație, pentru protecția așezărilor umane, perdele pentru protecția digurilor, perdele pentru combaterea eroziunii, etc.

e.) tufărișuri și mărăcinișuri — terenuri acoperite masiv cu vegetație arborescentă de mică înălțime, catinișuri, ienupărișuri, salcâmi, mărăcinișuri, etc.

II.) TERENURI NEAGRICOLE:

1. Curți – Construcții – descrise în prezenta expertiză, la preț de referință

2. Terenuri neproductive (N) și degradate – cuprinde terenurile degradate și cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetație, descrise în prezenta expertiză la preț de referință.

Din această categorie fac parte:

a.) nisipuri zburătoare;

b.) stâncării, bolovănișuri, pietrișuri — terenuri acoperite cu blocuri de stâncă masive, îngrămădiri de bolovani și pietrișuri, care nu sunt acoperite cu vegetație;

c.) râpe, ravene, torenți;

- d.) sărături cu crustă — terenuri puternic sărăturate, care formează la suprafața lor o crustă albicioasă friabilă;
- e.) mocirle și smârcuri;
- f.) gropile de împrumut și cariere;
- g.) halde—terenuri pe care s-a depozitat material steril rezultat în urma activității industriale și exploatării miniere.

3. Căi de comunicații care nu au fost evaluate în prezenta expertiză pentru ca acestea au prețul stabilit prin lucrările de proiectare și execuție de specialitate, funcție de categoria acestora, pe Km (drumuri europene, drumuri naționale, drumuri județene, drumuri comunale, străzi, alee, accese, etc.)

Se vor aplica prețurile unitare stabilite de ministerul de resort, cu amortismentele cuvenite.

4. Terenuri cu ape și stuf (canale, bălți) - terenuri acoperite permanent cu apă, precum și cele acoperite temporar, care după retragerea apelor nu pot avea altă folosință.

a.) Ape curgătoare (HR) — cursurile de apă, pâraurile, gârlele, alte surse de ape cu denumiri locale (izvoare, privaluri, etc.)

b.) Ape statatoare (HB) — ape amenajate în mod special pentru creșterea dirijată a peștelui, precum și suprafețele cu ape stătătoare de mică adâncime unde cresc trestişuri și păpurişuri, și alte tipuri de vegetație specifică în regim amenajat sau neamenajat.

Pentru acestea se vor aplica prețurile din prezenta expertiză, pentru terenuri neagricole iar în caz special, se va solicita evaluarea acestora de către experți specializați care să evalueze individual aceste imobile.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit la cererea Camera Notarilor Publici la data întocmirii raportului de evaluare.

Evaluarea și raportul de evaluare asupra proprietăților anterior specificate sunt întocmite pentru birourile notariale care își desfășoară activitatea în jud: Bistrita Nasaud- în conformitate cu prevederile legii 36/1995 respectiv OG nr 12/19.ianuarie.1988 și în baza art 36 lit s din Statutul UNNPR privind taxele de timbru pentru activitatea notariala și nu poate fi folosit în alte scopuri.

Prezentul raport de evaluare nu va putea fi folosit în alte circumstanțe și în alte scopuri decât cel enunțat anterior.

Prezentul raport de evaluare, conține 16 pagini plus anexe 39 anexe/copii harti intravilan extravilan (si Anexa 1- Anexa 4) si anexe strazi pentru Bistrita, Beclean Nasaud si Sangeorz/ Bai.

S-a efectuat o analiză generală și specifică a datelor ofertelor competitive și a cererii de pe piața locală. S-au analizat date generale care includ informații privind forțele sociale, economice, legislative și ale mediului care afectează valoarea proprietății precum și date specifice proprietății imobiliare comparabile, vândute sau închiriate, precum și alte caracteristici ale pieței imobiliare locale.

Evaluarea proprietății imobiliare s-a făcut în concordanță cu Standardele Internaționale de evaluare IVS.

Baza evaluării avute în vedere la stabilirea valorii de piață:

□ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadru general) □ SEV 101-Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) □ SEV 102- Implementare (IVS 102) □ SEV 103- Raportarea evaluării (IVS 103) □ SEV 300- Evaluări pentru raportare financiară (IVS 300) □ SEV 310 -IVS 310 – Evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului □ SEV 400 Verificarea evaluărilor □ IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare. • Standardele de Evaluare ANEVAR 2013- la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GE) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME), ediția 2012, Glosarul IVS 2014 și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din IVS 2011 în interpretarea ANEVAR. TANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA a noua, 2014 si Ghiduri de evaluare.

□ Ordinul MLPAT nr. 32/N/16.10.1995 si Cataloagele elaborate de Comisia Centrală de Inventariere și Reevaluare a Fondurilor Fixe - ediția 1964;

□ Buletin documentar „Expertiza tehnică” nr. 116/2010, editat de Corpul Experților Tehnici din România;

Această scrisoare de transmitere însoțește raportul de estimare a valorilor minime pentru proprietatatile detaliate mai sus.

1.2.Rezumatul faptelor principale și al concluziilor.

Scopul acestei evaluări este estimarea **valorii de piață minime** a proprietăților prezentate mai sus la data întocmirii raportului de evaluare.

Valorile de piata estimate sunt orientative si nu sunt in masura sa acopere intreaga plaja de caracteristici-corectii care stau la baza estimarii valorilor de piata pentru proprietatile obiect al evaluarii- in concluzie este necesara intocmirea unui raport de evaluare atunci cand exista suspiciuni cu privire la valoarea estimata conform celor prezentate in aceasta lucrare.

Scopul și utilizarea evaluării reprezintă estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare.Estimarea valorii de piață este prezentată în Standardul Internațional de evaluare IVS 1"Valoare de piață –bază de evaluare „

Obiectivul acestui Standard este de a oferi o definiție uzuală a valorii de piață și explica criteriile generale, referitoare la această definiție uzuală a valorii de piață și la aplicarea ei în evaluarea proprietății, atunci când scopul și utilizarea propusă a evaluării cer estimarea valorii de piață.

Conform standardului IVS 1 definiția valorii de piață este:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată,la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză,prudent și fără constrângere.,,

Standardul se aplică valorii de piață a proprietății,aceasta fiind proprietatea imobiliară și elementele ei înrudite.

Destinația evaluării va fi pentru birourile notariale care isi desfasoara activitatea in jud: Bistrita Nasaud- in conformitate cu prevederile legii 36/1995 respectiv OG nr 12/19.ianuarie.1988 si in baza art 36 lit s din Statutul UNNPR privind taxele de timbru pentru activitatea notariala și nu poate fi folosit în alte scopuri.

Evaluatorul a estimat valorile de piață minime a proprietăților imobiliare mai sus amintite în baza ipotezelor și premiselor din raport și a celorlalte componente aferente pieței imobiliare ianuarie 2015- decembrie 2012 ipoteze și condiții limitative enunțate la capitolul 2.1.

1.3.Certificarea evaluatorului.Semnătura.

Prin prezenta,în limita cunoștințelor și informațiilor deținute,certificăm că:

- ⇒ afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- ⇒ analizele,opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele,opiniile și concluziile noastre personale,fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- ⇒ suma ce 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 sa 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.Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- ⇒ evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată;
- ⇒ nici o persoană,cu excepția celor specificate în raport, nu i-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

Evaluator proprietăți imobiliare,membru titular ANEVAR

2.PREMISELE EVALUĂRII

2.1.Ipoteze speciale și condiții limitative.

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Proprietatile evaluate sunt considerate libere de sarcini.

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

Ipoteze:

- ⇒ Se presupune că proprietatile sunt deținute cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acestora.
- ⇒ Estimarea vloarilor de piata minime nu pot sa acopere toata plaja de proprietati imobiliare- cu caracteristici specifice .
- ⇒ Nu sunt făcute- nu se tine cont- de nici un fel de investigații referitoare la activitățile trecute și prezente, atât pe proprietatile evaluate cât și de influențele pe care proprietatile vecine le-ar putea avea.
- ⇒ Se presupune ca proprietatile se conformeaza tuturor reglementarilor și restricțiilor de zonare și utilizare, in afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisa și luata în considerare în prezentul raport.
- ⇒ Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile,licențele,certIFICATELE de ocupare,aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale,regionale sau naționale pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii..
- ⇒ Evaluarea terenului s-a făcut în ipoteza în care terenul este considerat ca fiind liber.
- ⇒ Toate studiile inginerești sunt presupuse a fi corecte.
- ⇒ Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil.
- ⇒ Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, însă nu asigurăm garanții pentru acuratețe.
- ⇒ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existentei și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- ⇒ Nu exista, la data evaluarii alte restricții sau limitari deosebite, restricții contractuale, servituți, leasing, ipoteci, care ar putea influența sau îngreui dreptul de folosință .
- ⇒ Proprietatile evaluate se consideră fără ipoteci sau datorii.
- ⇒ Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
- ⇒ Proprietatile este considerată și evaluate ca fiind libere de sarcini.
- ⇒ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietăților,ale subsolului sau structurii sale, care a face ca proprietatile să valoreze mai mult sau mai puțin.Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- ⇒ Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanți și costul activitaților de decontaminare nu afectează valoarea;
- ⇒ Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminat,nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit.
- ⇒ În scopul acestei evaluări,presupunem că nu există nici un fel de contaminați și costul activitaților de decontaminare nu afectează valoarea.
- ⇒ Dacă ulterior se va stabili că există contaminari pe proprietatile analizate sau pe orice alt teren vecin, sau ca mijloacele care au fost puse în funcțiune sar putea contamina aceasta, ar putea diminua valoarea din raport.

Condiții limitative:

- ⇒ Valoarea estimată în valută- lei este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței,nivelul cererii și ofertei,inflație,evoluția cursului de schimb,etc)nu se modifică semnificativ.Se are în vedere faptul că pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară).
- ⇒ Valorile minime prezentate in acest raport nu sunt in masura sa acopere toata plaja de proprietati imobiliare cu caracteristici specifice- de aceea valoarea de piata pentru o proprietate imobilara poate fi estimata- in urma unei misiuni de evaluare pe care o poate indeplini un evaluator.
- ⇒ Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietati și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata,în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport.
- ⇒ Orice alocare de valori pe componente este valabila numai în cazul utilizarii prezentate în raport.Valori separate alocate nu trebuie folosite în legatura cu o alta evaluare și sunt invalide daca sunt astfel utilizate.
- ⇒ Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport,între teren și construcții se realizează în funcție de prevederile din raport. Valorile separate alocate terenului și clădirilor nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide.
- ⇒ Orice estimari ale valorii conținute în raport se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată.
- ⇒ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica 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 proprietatile în chestiune,în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- ⇒ Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori,identitatea evaluatorului)nu vor fi difuzate public prin reclamă,relații publice,știri,agenții de vânzare sau alte căi mediatice,fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.
- ⇒ Informațiile din acest raport nu pot fi utilizate de alte persoane fizice sau juridice decât solicitantul sau beneficiarul lucrării și numai pentru scopul enunțat.

2.2.Obiectul,scopul și utilizarea evaluării.Instrucțiunile evaluării.

Obiectul evaluării îl constituie:

Estimarea valorii de piață pentru o suprafata de 1 mp teren liber/ Intravilan- extravilan si clasificat conform anexelor/ in lei situate pe raza județului Bistrița - Năsăud;

Prezentul raport de evaluare se adresează birourilor notariale care isi desfasoara activitatea in jud: Bistrita Nasaud- in conformitate cu prevederile legii 36/1995 respectiv OG nr 12/19.ianuarie.1988 si in baza art 36 lit s din Statutul UNNPR privind taxele de timbru pentru activitatea notariala și nu poate fi folosit în alte scopuri.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator,evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatar fiind excluse alte persoane și alte circumstanțe.

2.4.Baza de evaluare.Tipul valorii estimate.

Scopul și utilizarea evaluării reprezintă estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare.Estimarea valorii de piață este prezentată în Standardul Internațional de evaluare IVS 1"Valoare de piață –bază de evaluare „

Scopul evaluării reprezintă estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare.Estimarea valorii de piață este prezentată în Standardul Internațional de evaluare IVS 1"Valoare de piață –bază de evaluare”

Obiectivul acestui Standard este de a oferi o definiție uzuală a valorii de piață și explica criteriile generale, referitoare la această definiție uzuală a valorii de piață și la aplicarea ei în evaluarea proprietății,atunci când scopul și utilizarea propusă a evaluării cer estimarea valorii de piață.

Conform standardului IVS 1 definiția valorii de piață este:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere,,

2.9.Riscul evaluării.

La elaborarea lucrării nu au fost luați în considerare toți factorii care influențează valoarea de piață a imobilelor neputând cuprinde varietatea existenței de proprietăți imobiliare. Se constată o piață relativ inactivă, oferta zonală este crescută cererea în scădere, datorită factorilor macroeconomici și altor factori detaliați în capitolul piața imobiliară, motiv pentru care pentru proprietăți imobiliare atipice este necesar întocmirea unui raport de evaluare.

2.10.Sursele de informații utilizate.

Informații culese de evaluator, de la vânzători și cumpărători imobiliari de pe piața municipiului Bistrița, de la evaluatori locali, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare.

Evaluatorul a încercat să se asigure că toate sursele de informare consultate sunt credibile și adecvate procesului de evaluare. În multe situații, verificarea completă a unor surse de informații secundare sau terțiare nu intră în atribuțiile evaluatorului.

2.11.Clauza de nepublicare.

Prezentul raport conține date și informații care sunt confidențiale și nu este permisă publicarea integrală sau parțială a acestuia, sau a oricărei referințe sau valori incluse în raport, sau a numelui și afilierei profesionale a evaluatorului, și nu pot fi transmise unor terți decât cu acordul scris al evaluatorului și al clientului.

In procesul de estimare a valorii de piata a unei proprietati imobiliare se parcurg urmatoarele etape:

Identificarea proprietății, descrierea juridică. Obiectul evaluării ; Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare. Informații despre amplasament. Caracteristicile fizice ale amplasamentului; Vecinătăți; Descrierea proprietății imobiliare supusă evaluării; Zonarea; Date privind impozitele și taxele; Istoric incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente;

Ele sunt specifice fiecărei proprietăți imobiliare- proprietatea imobiliară este unică. Estimarea valorii unei proprietăți imobiliare trebuie să țină seama de toți factorii care influențează valoarea proprietății.

In cele ce urmează va prezentăm pe scurt pașii care trebuie parcurși și de ce trebuie să ținem cont în evaluarea, estimarea valorii unei proprietăți imobiliare- pentru o misiune de evaluare incredintată și o proprietate identificată în clar- CF, documentație cadastrală.

3.9.ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

3.9.1.DEFINIREA PIEȚEI IMOBILIARE.

Guvernele pot interveni în cadrul economic, juridic și instituțional care stau la baza pieței imobiliare astfel încât să împiedică funcționarea ei eficientă. Efectele pe termen lung ale unei astfel de interferențe pot fi o alocare necorespunzătoare a resurselor sau un dezechilibru și distorsiuni în piața imobiliară. Pe de altă parte, lipsa de înțelegere din partea guvernului sau absența unui sprijin pot împiedica funcționarea eficientă a pieței imobiliare.

Piața este definită ca: mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt tranzacționate între cumpărători și vânzători prin mecanismul pretului.

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare: 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 schimbarea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărirea avansului de plată, dobânzile, etc... În general, proprietățile imobiliare nu se compără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare 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 atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și un echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare -cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

3.9.2. PIAȚA TERENURILOR

De-a lungul anilor, prețul de vânzare al terenurilor au crescut în funcție de scopul de achiziție (tipul de clădire ce urmează să fie construit, locație și parametrii specifici, amplasament și grad de echipare cu utilități).

În timp ce terenurile din zonele centrale ale Bistriței -sunt valorificate la maximum în dezvoltarea clădirilor de birouri având un preț unitar foarte mare, fiind dezvoltate cu o eficiență maximă pe verticală, zonele din afara Bistriței - au fost utilizate pentru dezvoltări în segmentul rezidențial de lux, pentru complexe cu unități oferite fie spre vânzare, fie spre închiriere.

În momentul actual în Bistrița, oferta de terenuri este redusă, mai ales în zonele ultracentrale. În celelalte zone ale orașului cât și la periferie prețurile terenurilor au scăzut.

Situația este similară și în județ unde valoarea terenurilor a scăzut în general.

3.9.3. Analiza pieței imobiliare (studiu de vandabilitate).

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acestea fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

3.9.4. Oferta competitivă.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

3.9.5. Cererea.

Cererea constituie numărul potențialilor cumpărători sau chiriași, care caută drepturi de proprietate asupra anumitor proprietăți, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care alți factori precum populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante.

În evaluarea proprietății imobiliare se utilizează, în general, abordările prin cost, comparații ale vânzărilor și capitalizarea veniturilor și implicit metodele asociate cu aceste abordări. Evaluatorul va reconcilia indicațiile rezultate din aplicarea a două sau mai multe abordări sau metode asociate. Toate cele trei abordări sunt bazate pe principiul

substituției, care stabilește că dacă sunt disponibile mai multe mărfuri sau servicii similare sau asemănătoare, acea marfă sau acel serviciu cu prețul cel mai mic va atrage cererea și vânzarea cea mai mare.

Informații privind cererea și oferta, caracteristice celei mai probabile piețe pentru proprietate, sunt analizate în scopul întocmirii unui inventar al proprietăților concurente cu proprietățile evaluate pentru segmentul de piață, precum și unui inventar al proprietăților existente care pot fi adaptate și al noilor proprietăți aflate în construcție, care vor majora oferta concurențială. Piețele sunt analizate pentru a determina tendințele pieței, relațiile între cerere și ofertă, ratele de absorbție și alte informații specifice de piață.

Funcționarea principiului economic al cererii și ofertei reflectă interacțiunea complexă a celor patru factori ai valorii. Oferta unui bun sau serviciu este influențată de utilitatea sa și de solicitarea sa. Disponibilitatea unui bun sau serviciu este limitată de raritatea sa și de puterea efectivă de cumpărare a potențialilor consumatori. Cererea pentru un bun sau serviciu este, de asemenea, creată de utilitatea sa, influențată de raritatea și de solicitarea sa și limitată de puterea de cumpărare.

Principiul cererii și ofertei menționează că prețul unui bun sau serviciu variază invers proporțional cu oferta și direct proporțional cu cererea. Cererea constituie numărul potențialilor cumpărători sau chiriași, care caută drepturi de proprietate asupra anumitor proprietăți, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-o anumită perioadă de timp, în situația în care alți factori precum populația, venitul, prețurile viitoare și preferințele consumatorilor rămân constante. Informații privind cererea și oferta, caracteristice celei mai probabile piețe pentru proprietate, sunt analizate în scopul întocmirii unui inventar al proprietăților concurente cu proprietățile evaluate pentru segmentul de piață, precum și unui inventar al proprietăților existente care pot fi adaptate și al noilor proprietăți aflate în construcție, care vor majora oferta concurențială. Piețele sunt analizate pentru a determina tendințele pieței, relațiile între cerere și ofertă, ratele de absorbție și alte informații specifice de piață. Prețul unui bun sau serviciu variază invers proporțional cu oferta și direct proporțional cu cererea pentru produs/serviciu.

3.9.6. Echilibrul pieței. Previziuni.

În cazul în care nu există condiții normale de piață sau când dezechilibrul raportului ofertă-cerere determină prețuri de piață care nu au legătură cu definiția valorii de piață, evaluatorul se confruntă cu o problemă dificilă de evaluare. Misiunea evaluării solicită un grad înalt de profesionalism, vigilență, experiență și raționament profesional din partea evaluatorului, în condițiile penuriei informațiilor de piață. Necesitatea standardelor de evaluare trebuie privită în contextul politicilor de promovare care minimalizează dezechilibrul de pe piața proprietăților și în contextul restructurării și consolidării piețelor de proprietăți și a sistemelor financiare din cadrul piețelor în dezvoltare. Proprietățile evaluate trebuie analizate din perspectiva tuturor factorilor interni și externi cu efect asupra performanțelor de exploatare ale acestora.

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

În zonele centrale și ultracentrale unde terenurile disponibile sunt de la an la an tot mai puține prețurile tind să crească foarte mult, aceasta datorită deficitului de spații comerciale sau mai exact cererii foarte mari de spații comerciale.

CONCLUZII

Având în vedere aspectele prezentate mai sus proprietatea imobiliară evaluată este caracterizată de următoarele elemente:

4. ANALIZA DATELOR CONCLUZIILE.

Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția.

În timp ce clădirile se pot schimba, nu același lucru se poate spune despre caracteristicile esențiale ale amplasamentului. Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducător și valoarea proprietății imobiliare este în funcție de venitul adus de teren.

4.1.Situații speciale

Ipotezele analizei cele mai bune utilizări sunt fundamentale pentru toate studiile referitoare la utilizările proprietăților imobiliare.În identificarea celor mai bune utilizări,sunt totuși necesare considerații speciale în cazurile utilizărilor singulare,înterimare,neconforme legal,utilizări ce nu sunt cele mai bune,utilizări multiple,cu destinație specială,speculative și teren liber în exces.

4.2.Utilizări singulare

Cele mai bune utilizări sunt,în general,conforme sau similare cu utilizările din vecinătatea înconjurătoare.De exemplu :o casă de locuit nu este adecvată în apropierea unei mari fabrici.

Totuși,cea mai bună utilizare poate fi neobișnuită sau chiar unică.De exemplu : o clădire mare de birouri este cerută de piață,dar este suficientă una singură pentru localitatea respectivă.

4.3.Utilizările interimare

În multe cazuri,cea mai bună utilizare poate să se schimbe în viitorul previzibil.În asemenea situații,dezvoltarea imediată a proprietății sau conversia ei pentru o cea mai bună utilizare în viitor este,de obicei,nefzabilă financiar în prezent.

Deci utilizarea interimară este cea mai bună utilizare dar care s-ar putea schimba în timp relativ scurt.Ferme,parcaje,clădiri vechi sau construcții provizorii,represents utilizări interimare.

Când se face comparația cu alte proprietăți,trebuie luate în considerare diferențele între utilizările interimare chiar dacă cele mai bune utilizări în viitor sunt identice.

Dacă pentru două utilizări actuale,costurile de demolare sunt diferite,acest lucru trebuie luat în considerare și trebuie făcută o corecție.

4.4.Utilizări neconforme legal.

O utilizare neconformă legal este o utilizare ce a fost stabilită și menținută legal,dar nu mai este conformă cu noile reglementări legale ale zonei în care este amplasată.De obicei,aceste noi reglementări permit existența în continuare a vechilor utilizări,dar interzic extinderea sau modificările importante care să continue utilizarea neconformă.Când o utilizare neconformă încetează,de obicei ea nu mai poate fi reluată.

Uneori o utilizare mai mare decât o utilizare conformă.Deci pentru a estima valoarea unei proprietăți cu utilizare neconformă legal,prin comparație cu proprietăți competitive similare,trebuie să se efectueze acele corecții care reflectă utilizarea mai intensă dar neconformă legal.De obicei,orice surplus ce rezultă dintr-o utilizare neconformă legal este legat direct de construcția existentă și prin urmare venitul suplimentar ar trebui capitalizat pe durata de viață economică construcției.

4.5.Utilizări care nu sunt cele mai bune.

Multe construcții existente nu reprezintă cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare cu toate că,în general,cea mai bună utilizare este în aceeași categorie cu utilizarea existentă(locuință,bloc de apartamente,clădire administrativă).Prin urmare,în aceste cazuri nu apare o depreciere din cauza condițiilor externe.

4.6.Utilizări multiple.

Deseori cea mai bună utilizare pentru un lot de teren implică mai multe tipuri de utilizări.De exemplu : pe un teren s-ar putea construi în față(la stradă),un complex comercial cu case în spate sau blocuri în jurul unui teren de golf și case pe terenul rămas.Dacă terenul este în zonă industrială,atunci în față se vor amplasa magazine și în spate depozite si/sau mici ateliere/ fabrici.

Evaluatorul va estima contribuția la valoare a fiecărei utilizări,dar trebuie să se asigure că suma contribuția la valoare a fiecărei utilizări,dar trebuie să se asigure că suma valorilor utilizărilor separate nu depășește valoarea totală a proprietății.

4.7.Utilizări speciale.

Deoarece proprietățile cu destinație specială sunt adecvate numai pentru o singură utilizare sau pentru un număr foarte limitat de utilizări,evaluatorul va întâmpina dificultăți în specificarea celei mai bune utilizări.De fapt,cea mai bună utilizare este continuarea utilizării actuale dacă se dovedește viabilă.

Dacă utilizarea curentă este depreciată fizic sau funcțional și alte utilizări alternative nu sunt fezabile,atunci cea mai bună utilizare este demolarea și casarea construcției.

Uneori aceste proprietăți se analizează pe bază a două utilizări :

continuarea utilizării speciale existente;
conversia la o utilizare alternativă.

4.8.Utilizări speculative.

Terenul păstrat pentru vânzare ulterioară poate fi considerat ca o investiție speculativă.Cumpărătorul sau proprietarul poate crede că valoarea terenului va crește,dar există un risc considerabil că nu va apărea creșterea așteptată cât speculatorul deține terenul.Cu toate acestea,valoarea actuală este o funcție de cea mai bună utilizare a sa în viitor și deci evaluatorul trebuie să ia în discuție cea mai bună utilizare potențială în viitor.

4.9.Teren în exces.

Unele loturi de teren sunt prea mari pentru principala lor cea mai bună utilizare.Unele proprietăți construite au terenuri în exces care nu sunt necesare construcțiilor existente.În unele cazuri,cea mai bună utilizare a terenului în exces este să rămână liber.În alte situații,poate fi o extindere în viitor a construcțiilor existente sau dezvoltări viitoare ca o entitate separată.Terenul de parcare,sau terenul de joacă nu este teren în exces.

5.CMBU.

Criteriile analizei celei mai bune utilizări.

Cea mai bună utilizare a proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii.

Ea trebuie să fie permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maximum productivă.Posibilitatea fizică și legalitatea trebuie considerate mai întâi.

Permisă legal.

În toate cazurile,trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege:

- Reglementările privind zonarea-
- Restricțiile de construire-
- Normativele de construcții- pot avea influențe asupra fezabilității utilizării,dacă nu o scot în afara legii.
- Restricțiile privind construcțiile din patrimoniul și siturile istorice-
- Impactul asupra mediului- pot avea influențe asupra fezabilității utilizării,dacă nu o scot în afara legii
- Inchirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de inchiriere-
- Dacă nu există restricții cu caracter privat,atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare.
- Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului pot avea influențe asupra fezabilității utilizării,dacă nu o scot în afara legii.

Posibila fizic.

Următoarele caracteristici care afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare.

- Dimensiunile
- Forma,
- Suprafata
- Structura geologică a terenului poate impiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietății,cum ar fi : clădiri cu regim mare de înălțime,subsoluri multiple,etc.
- Accesibilitatea unui lot de teren
- Riscul unor dezastre naturale (cutremure,înundatii)
- Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu.În acest caz,evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului.

Fezabilă financiar.

Utilizările care au îndeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic,sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare,obligațiile financiare și amortizarea capitalului.Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Pentru a determina fezabilitatea financiară,evaluatorul va prognoza veniturile generale de proprietate,din care se va scădea cheltuielile de expolatare (inclusiv impozitul pe profit),rezultând profitul net.Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă acesta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață,atunci utilizarea este fezabilă.

Maximum productivă

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru cea utilizare.

Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcții) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată și prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului.

Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare și a recuperărilor capitalului investit în construcțiile alocate în proporțiile determinate pe piață imobiliară.

Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

CMBU a terenului considerat ca fiind neocupat.

Utilizarea rezonabilă și posibilă din punct de vedere legal a unui teren liber sau a unei proprietăți care este posibilă din punct de vedere fizic, fezabilă sub aspect financiar și din care să rezulte cea mai mare valoare a proprietății respective.

Criteriile definiției sunt: permisibilitatea legală, posibilitatea fizică, fezabilitatea financiară și maximum de profitabilitate.

Scopul determinării CMBU ca teren liber este de a identifica utilizarea potențială a terenului proprietății, care îi implică valoarea. Faptul că amenajările existente pot fi demolate validează conceptul CMBU ca teren liber. CMBU a terenului liber trebuie să fie determinată când se cere estimarea separată a valorii terenului și este utilă pentru identificarea parcelelor de teren comparabile care au fost vândute recent.

Conceptul CMBU se bazează pe ideea că deși două sau mai multe parcele de proprietate imobiliară pot fi similare fizic și localizate apropiat, pot exista diferențe semnificative în ce privește modul în care acestea pot fi utilizate. Modul în care o proprietate poate fi utilizată optim este fundamentul pentru determinarea valorii ei de piață. Utilizarea sugerată este una rezonabilă și probabilă?

- ⇒ Este legală utilizarea sau există o probabilitate rezonabilă de a se obține o aprobare legală pentru cea utilizare?
- ⇒ Proprietățile este fizic adecvată utilizării sau poate fi adaptată pentru cea utilizare?
- ⇒ Este fezabilă financiar utilizarea propusă?
- ⇒ Pentru utilizările care au trecut cele patru teste anterioare, CMBU selectată reflectă cea mai profitabilă utilizare a terenului?

Cea mai bună utilizare identifică cea mai profitabilă utilizare dintre utilizările potențiale pe care proprietățile le poate avea și, ca urmare, este dictată de piață.

Pentru ca o proprietate să respecte criteriile permisibilității legale, utilizarea ei trebuie să fie în conformitate cu legile de planificare urbană și cu reglementările de zonare.

Cea mai bună utilizare a terenului liber (CMBU) este definită a fi utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină valoarea maximă a terenului.

Analiza CMBU pune accentul pe utilizările potențiale adecvate ale terenului liber. CMBU a unui teren liber poate fi așadar una din următoarele utilizări potențiale: utilizarea curentă (existentă), construirea, parcelarea, comasarea sau păstrarea terenului ca investiție (pentru revânzare la un preț mai mare decât cel de achiziție).

Analiza CMBU pentru un teren liber în esență constă în răspunsul la următoarele două întrebări:

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:

- Ce fel de construcții trebuie realizate,adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate),clădire pentru birouri,clădiri pentru centre comerciale etc.

Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții,evaluatorul ar trebui să găsească “construcția ideală” care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:

- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.

În concluzie,analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare,din cel puțin următoarele trei motive:

- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție(respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat(DCF),fie metoda reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)

Având în vedere cele enunțate mai sus considerând terenul liber având în vedere faptul că amplasamentul este localizat într-o zonă de imobile rezidențiale putem construi

Construcție pentru birouri dar avem următoarele inconveniente:suprafața terenului este insuficientă și nu există locuri de parcare considerăm că CMBU este pentru realizarea unei locuințe rezidențiale.Se încadrează în reglementările de urbanism.

Construcție comercială-nu este posibil datorită faptului că nu asigură condițiile necesare pentru asigurarea unui comerț civilizat(spații de parcare,suprafață mare,vad comercial)

Construcție rezidențială-da pentru că ampalsamentul este localizat într-o zonă rezidențială.

6.Evaluarea terenului.

Anticiparea,schimbarea, cererea și oferta,substituția și echilibrul sunt principiile evaluării care influențează valoarea terenului.

Concepte și principii de evaluare

Anticiparea,schimbarea,cererea și oferta,substanțială și echilibrul sunt principiile evaluării care influențează valoarea terenului.Astfel,dacă cumpărătorii anticipează că anumită zonă va fi o cerere de spații de birouri în următorii 5 ani,ei ar putea fi să cumpere terenuri pentru construcție.

Prețul terenului reflectă relata dîntre cerere și ofertă care oscilează în jurul echilibrului,deși pe termen scurt acest principiu ar putea să nu se aplice în totalitate.Astfel,dacă un anumit tip de proprietate imobiliară este foarte rar întâlnit într-o anumită zonă,presiunea concurenței extrem de puternice poate duce la creșterea valorii dîncolo de nivelul dat de profitabilitatea.În orice caz,valoarea de piață este în general prețul cel mai probabil pe care îl poate susține piața și prin urmare se va restabili echilibrul între chirie,preț și valoarea terenului.

Valoarea terenului este influentată de jocul între cerere și ofertă dacă utilizarea economică a unui amplasament determină valoarea terenului pe o anumită piață.

Principiul substituției care spune că un cumpărător nu va plăti mai mult decât pentru un alt teren similar,indică faptul că pentru amplasamentele similare cu cele mai mici prețuri va exista cea mai mare cerere.

Principiul echilibrului face legătura între elementele unui complex economic în care terenul are rol esențial.

Caracteristicile fizice ale amplasamentului

Caracteristicile fizice ale terenului,utilitățile disponibile și îmbunătățirile influențează utilizarea terenului și implicit valoarea sa.Elementele fizice pe care le va lua în considerare evaluatorul sunt:dimensiunea,forma,dimensiunea la,topografia,localizarea,orientarea fațăde vânt,soare sau vedere.

Caracteristicile topografice sunt perimetrul,nivelarea și drenajul.

Existența unor utilități,cum ar fi:apa,canalizare,electricitate,gaze,telefon,influențează utilizarea și posibilitățile de dezvoltare a lotului de teren.

Un lot de teren devine amplasament când este îmbunătățit și gata de a fi utilizat pentru un anumit scop.

Îmbunătățirile interne necesare pot fi: nivelare, pavare, legătura la apă, gaze, electricitate și telefon.

Îmbunătățirile externe lotului pot fi străzile, rampele, trotuarele, canalizare și linii de utilități ce pot fi conectate.

Valoarea terenului se va considera numai pentru cazul celei mai bune utilizări și prin urmare se va urmări ipoteza terenului liber și disponibil.

Se spune că terenul are valoare, iar construcțiile contribuie la valoare și această contribuție se estimează scăzând valoarea terenului din valoarea totală a proprietății imobiliare. În cazul în care construcțiile nu adaugă valoare se impune demolarea lor.

În anumite cazuri, evaluarea unei proprietăți imobiliare poate cere ca amplasamentul să nu fie considerat pentru cea mai bună utilizare. Este vorba de a estima valoarea de utilizare existentă.

Tehnicile de evaluare a terenului

Se utilizează șase tehnici: *compararea directă, alocarea, extractia, parcelarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare*. Alocarea și extractia combină metoda costului cu metoda comparației directe ; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea nu conține TVA;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- pentru a estima valoarea de piata a unei proprietati imobilare este recomant sa fie parcursi pasii amintiti anterior – in concluzie valoarea de piata a unei proprietati imobilare poate fi estimata de un evaluator care primeste aceasta misiune. Orice proprietate imobiliara este unica.

7. Calificarea evaluatorului.

Membru titular ANEVAR.

8. ANEXE



Expert evaluator
Muthi Adrian Gelu