



ROMÂNIA
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
COMUNA I.C. BRĂȚIANU
STR. PRINCIPALĂ, NR. 45
JUDEȚUL TULCEA, COD POȘTAL 827100
TEL: 0240-573.134
www.icbratianu.ro
primaria_icbratianu@yahoo.com



PRIMAR

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 27
din 02.04.2025

privind: privind aprobarea achiziționării de către U.A.T. Comuna I.C. Brătianu a două terenuri situate în intravilanul comunei I.C. Brătianu, județul Tulcea, identificate prin CF nr. 30528 și 30538, cu destinația curți-construcții, în suprafață totală de 370 mp, însușirea rapoartelor de evaluare întocmite de către un evaluator autorizat și a procesului-verbal de negociere

Inițiator: Primar Pușcașu Dănuț

Consiliul Local al Comunei I.C. Brătianu, întrunit în ședința _____ din data de _____ 2025,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al inițiatorului înregistrat sub nr. 2056/02.04.2025
- Raportul de specialitate întocmit de doamna Roșu Iuliana, administrator public al comunei I.C. Brătianu, înregistrat la nr. 2059/02.04.2025;
- Raportul de evaluare nr. 1817/25.03.2025 întocmit de către evaluator autorizat Saraev Ionuț;
- Raportul de evaluare nr. 1818/25.03.2025 întocmit de către evaluator autorizat Saraev Ionuț;
- Procesul verbal al Comisiei de negociere nr. 2025/01.04.2025
- Prevederile art. 554 , art.557 alin.1 , art. 859 alin. 2, art. 863 lit. d) din Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 129 alin. (1) și alin. (2), lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă achiziționarea de către comuna I.C. Brătianu a celor două terenuri situate în intravilanul comunei I.C. Brătianu, județul Tulcea, identificate prin CF nr. 30528 și 30538, cu destinația curți-construcții, în suprafață totală de 370 mp.

Art.2 Se însușesc Rapoartele de evaluare înregistrate cu nr. 1817/25.03.2025, respectiv nr.1818/25.03.2025, întocmite de către evaluatorul autorizat Saraev Ionuț pentru cele două terenuri situate în intravilanul comunei I.C. Brătianu, județul Tulcea, identificate prin CF nr. 30528 și 30538, cu destinația curți-construcții, în suprafață totală de 370 mp, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 3 Se aproba Procesul verbal de negociere nr. 2025/01.04.2025 a pretului de cumpărare a două terenuri situate în intravilanul comunei I.C. Brătianu, identificate prin CF nr. 30528 și 30538, cu destinația curți-construcții, în suprafață totală de 370, elaborat de Comisia de negociere constituită în baza Dispoziției primarului comunei I.C. Brătianu nr. 41/27.03.2025, care constituie anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 4 Se aprobă prețul final de cumpărare a celor două terenuri, în valoare de 30.000 lei, conform Procesului-verbal de negociere nr. 2025/01.04.2025.

Art.5 (1) Se împuternicește Primarul Comunei I.C. Brătianu, domnul Pușcașu Dănuț, să semneze, în numele Comunei I.C. Brătianu, contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică, în prezența unui notar public.

(2) Cheltuielile ocazionate de redactarea si autentificarea contractului de vânzare-cumpărare, precum si alte taxe care țin de perfectarea cumpărării sunt în sarcina cumpărătorului și se suportă din bugetul local al Comunei I.C. Brătianu, cu excepția cheltuielilor privind impozitul din transferul proprietăților imobiliare care sunt exclusiv în sarcina vânzătorului.

Art.6 Terenurile care fac obiectul prezentei hotărâri se înregistrează ca bunuri aflate în domeniul public al comunei I.C. Brătianu, la valoarea stabilită prin contractul de vânzare-cumpărare.

Art.7 Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Tulcea, Primarului Comunei I.C. Brătianu, Compartimentului Contabilitate, Secretarului General al Comunei I.C. Brătianu pentru aducere la cunoștința publică prin afișare pe site-ul primăriei.

PRIMAR,
Pușcașu Dănuț

Avizat pentru legalitate,
Secretar general
Munteanu-Dănilă Milica

PROCES VERBAL

încheiat astăzi 01.04.2025 ca urmare a întrunirii în ședință de lucru a
Comisiei de negocierea prețului, în vederea achiziționării a două imobile
compuse din terenuri intravilan în suprafață totală de 370 mp

Comisia numită prin dispoziția nr. 41/27.03.2025 privind constituirea comisiei de negociere
pentru cumpararea a două imobile de către comuna I.C Brătianu în următoarea componență

- 1 Reznice Ștefan – viceprimar
- 2.Tofan Daniela –inspector - membru
3. Tandara Dumitru – inspector-membru
- 4.Eftimie Lucica – referent agricol- membru
- 5.Rosu Iuliana administrator public- membru

La sedința de negociere participă și domnul Puscasu Danut, în calitate de primar al comunei
I.C Brătianu, județul Tulcea și domnul Constantinescu Eduard în calitate de proprietar ale
terenurilor intravilane cu nr. cadastral 30528, 30538.

Am procedat astăzi 01.04.2025 la negocierea prețului de cumpărare a două imobile în
suprafață totală de 370 mp.

Analizand Raportul de evaluare , comisia constată ca imobilele sunt evaluate de dl Saraev
Ionut.

Domnul Reznice Ștefan – viceprimarul comunei I.C Brătianu,având calitatea de președinte a
Comisiei de negociere, prezintă oferta Primăriei I.C Brătianu, acesta fiind în sumă de 30.000
lei suma fiind aceeași cu valoare estimată în Raportele de evaluare mai sus menționate.

Domnul Constantinescu Eduard în calitate de proprietar a suprafețelor înscrise în cartile
funciare nr. 30528, 30538 avand categoria de folosință curții construcții, situate în
intravilanul comunei I.C Brătianu, Tarlaua 8, Parcelele 202/1, 202/2 situate pe
str.Principala,nr.21, menționează faptul că accepta oferta Primăriei Comunei I.C Brătianu,
acesta fiind în sumă de 30.000 lei.

Avand în vedere cele menționate mai sus comisia de negociere va înștiința Consiliul Local al
Comunei I.C Brătianu cu privire la ducerea la îndeplinire a prevederilor menționate în
Procesul Verbal.

Asupra modului de desfășurare a ședinței –NU SUNT OBIECȚIUNI

Drept pentru care s-a încheiat prezentul proces verbal în trei exemplare .

Comisia

- 1 Reznice Ștefan – viceprimar -presedinte
2. Tofan Daniela –inspector - membru
3. Tandara Dumitru – inspector-membru
- 4.Eftimie Lucica – referent agricol- membru
5. Rosu Iuliana administrator public- membru

Proprietar

Constantinescu Eduard

Secretar comisie Munteanu Danila Milica

ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI I. C. BRĂTIANU
JUDEȚUL TULCEA
INTRARE / IEȘIRE NR. 1817
Ziua 25 Luna 03 Anul 2025

RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formată din
teren intravilan, situată în
localitatea IC Brătianu, str Principala, FN, Tarla 8, Parcela 202/2
jud. Tulcea, cod postal 827100*

Utilizator desemnat: U.A.T. IC Brătianu

Client: U.A.T. IC Brătianu

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, în parte sau în totalitate, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

Martie 2025

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea
Tel. 0756 096 749, E-mail –srviout@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreeat.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren intravilan, în suprafața din documente și măsuratori de 20 mp, categorie folosință curți construcții și nr. cadastral 30528, în scris în CF 30528 IC Brătianu, situat în loc. IC Brătianu, str. Principala, nr. FN, țară 8, parcela nr 202/2, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piață a proprietății imobiliare prezentate mai sus, în vederea concesiunii

Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piață conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator autorizat Saraev Ionuț, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionuț.

Această scrisoare însoțește raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piață a proprietății imobiliare la data de 25.03.2025 la:

VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	337 eur echivalent 1.677 lei
--	-------------------------------------

La cursul valutar de 4.9766 din data de 25.03.2025

Valoarea de piață nu ține cont de TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimată nu reprezintă valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

Raportul a fost întocmit în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru ANEVAR.

EVALUATOR AUTORIZAT,

Saraev Ionut



Birou expertiza contabila si evaluare

-Saraev Ionut

CUPRINS

SCRISOARE INAINTARE

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- I.1 Identificarea și competența evaluatorului
- I.2 Identificarea clientului și a destinatarului raportului
- I.3 Scopul evaluării
- I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
- I.5 Tipul valorii estimate
- I.6 Data evaluării
- I.7 Moneda raportului
- I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării
- I.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale
 - I.10.1 Ipoteze
 - I.10.2 Ipoteze speciale
- I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- I.12 Declararea conformității evaluării cu SEV
- I.13 Descrierea raportului

II. PREZENTAREA DATELOR

- II.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.
- II.2 Date despre zona, oras, vecinătăți și amplasare
- II.3 Informații despre amplasament
- II.4 Descrierea construcțiilor / Descrierea apartamentului
- II.5 Date privind impozitele și taxele
- II.6 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza cererii
Echilibrul pieței. Previziuni

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapete parcurse)

IV.2 Evaluarea imobilului

- IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
- IV.2.2 Cea mai bună utilizare
- IV.2.3 Abordări în evaluare
 - IV.2.3.1 Abordarea prin piață - nu s-a aplicat
 - IV.2.3.2 Abordarea prin venit
 - IV.2.3.3 Abordarea prin cost

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VI. ANEXE

ANEXA nr. 1: Acte de proprietate, Documentația cadstrală

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul autorizat:

Subsemnatul, Saraev Ionuț, declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile (EPI, EBM) conform legitimației de membru titular ANEVAR cu stampila nr 17753 valabila pentru 2024. Ca elaborator al raportului de evaluare declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor cu proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au legatura si interese cu clientul ; tariful perceput pentru prezenta lucrare nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

Subsemnatul declar ca am competenta necesara intocmirii prezentului raport de evaluare si imi asum responsabilitatea pentru cele prezentate in acest raport de evaluare, opinia mea fiind impartiala si obiectiva.

La acest raport nu am primit asistenta semnificativa din partea unei alte persoane.

Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR – Saraev Ionuț

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, editia 2022.

DECLARATIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

Subsemnatul **Saraev Ionuț**, in calitate de evaluator, („Evaluatorul”) reprezentant al PFA **Birou expertiza contabila si evaluare - Saraev Ionuț** („Prestatorul”) , referitor la imobilul evaluat la care este anexata prezenta declaratie („Imobilul”) , proprietatea persoanei nominalizata in actele de proprietate anexate raportului de evaluare („Proprietarul”), pentru care **Solicitantul*U.A.T. IC Bratianu /Beneficiarul** a cerut efectuarea unui raport de evaluare in favoarea U.A.T. IC Bratianu („Beneficiarul”)

**Nota : referirile la Solicitant de mai jos sunt valabile doar in cazul in care solicitarea de evaluare a fost efectuata de catre un client/potential client al Beneficiarului*

declar pe propria raspundere:

- a. ca raportul de evaluare privind Imobilul a fost intocmit de catre mine personal cu respectarea Standardele de evaluare a bunurilor , in vigoare la data elaborarii raportului de evaluare, a Codul de Etica al evaluatorului autorizat, emise de ANEVAR.
- b. ca Proprietarul bunului evaluat/ Solicitantul/ administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului nu imi este **(i)** sot/sotie sau concubinul/concubina, **(ii)** ruda pana la gradul iv inclusiv si nici **(iii)** afin pana la gradul iv inclusiv²
- c. ca, din informatiile pe care le detin, Proprietarul/Solicitantul/administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului/ Beneficiarului nu este **(i)** sot/sotie sau concubin/concubina, **(ii)** ruda pana la gradul iv inclusiv si nici **(iii)** afin pana la gradul iv inclusiv cu vreunul dintre reprezentantii legali/ alti angajati ai Prestatorului .;
- d. ca Prestatorul, precum si subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici **un** afin pana la gradul iv **(i)** nu sunt implicati in activitati de monitorizare de proiect, consultanta , tranzactii si/ sau administrare de proprietati in legatura cu Imobilul evaluat **(ii)** nu avem nici un interes direct/indirect de orice natura in legatura cu Imobilul evaluat/Solicitantul/Proprietarul/ reprezentantul Proprietarului/Solicitantului **(iii)** nu suntem in relatii contractuale/de afaceri cu acestia, cu exceptia contractului de evaluare cu Solicitantul pentru Imobilul evaluat al carui pret nu este influentat de rezultatul evaluarii, **(iv)** nu suntem influentati direct sau indirect de solvabilitatea Proprietarului/Solicitantului.

² prin ruda pana la gradul IV inclusiv se intelege oricare dintre parinti, bunici, copii, frati, surori, nepoti, unchi, matusi, veri iar prin afin pana la gradul IV inclusiv se intelege oricare dintre parintii, bunicii, copii, fratii, surorile, nepotii, unchii, matusile, verii sotului/sotiei.

- e. Ca subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici **un** afin pana la gradul iv nu suntem implicati si nu avem nici un interes in legatura cu analiza, aprobarea si acordarea creditului Solicitantului;
- f. Am luat cunostinta ca orice posibil conflict trebuie evidentiat in scris si comunicat de indata Beneficiarului inainte de acceptarea instructiunilor Solicitantului, precum si ca orice astfel de conflicte descoperite ulterior, trebuie sa fie imediat de asemenea comunicate imediat Beneficiarului;

EVALUATORI AUTORIZATI EPI, EBM

Saraev Ionut



1.2 Identificarea destinatarului si al clientului raportului.

1 Utilizatori desemnati : U.A.T. IC Bratianu

2. Clientul evaluarii: U.A.T. IC Bratianu

3. Alte persoane care pot avea acces la raportul de evaluare:

Accesul altor persoane la raportul de evaluare , altele decat clientul si utilizatorii desemnati exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia.

3.a Persoana care primeste o copie nu devine un utilizator desemnat (utilizatorul desemnat si clientul sunt prezentati la pct 1 si 2 de mai sus din capitolul 1.2)

3.b Persoana care primeste o copie a prezentului raport fara a fi identificata de catre evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare , sau fara a avea atributii legale sau reglementate in ceea ce priveste raportul de evaluare, nu poate fi considerat ca utilizator desemnat al raportului de evaluare si nu este indreptatit la nici un fel pretentie fata de evaluator.

Drept de proprietate teren: Deplin

1.3 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piata.

1.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren intravilan, in suprafata din documente si masuratori de 20 mp, categorie folosinta curti constructii si nr cadastral 30528, in scris in CF 30528 IC Bratianu, situat in loc. IC Bratianu, str. Principala, nr. FN, tarla 8, parcela nr 202/2, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Adresa: Loc. I.C.Bratianu, Jud. Tulcea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	CAD: 376	20	

1.5 Tipul valorii estimate

Tipul valorii -Valoarea de piata.

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat/a la data evaluării, intre un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, intr-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat si in care părțile au acționat fiecare in cunoștința de cauza, prudent si fără constrângere”.

Sursa definitiei este volumul Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022, SEV 104 - Tipuri ale valorii (paragraf 30.1).

Metodologia de estimare a "valorii de piata" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare relevante.

1.6 Data evaluării si data inspectiei

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării** este **25.03.2025**.

Data inspecției: 25.03.2025

Data raportului: 25.03.2025

Inspectia a fost realizata de catre evaluator autorizat Saraev Ionut in prezenta clientului. Identificarea proprietatii s-a realizat pe baza informatiilor furnizate de catre client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii¹, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor.

Din discutii cu clientul si din observatiile evaluatorului la data inspectiei, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care ar putea sa afecteze valoarea proprietatii subiect. Daca totusi se va dovedi ulterior ca au existat, dar evaluatorul nu a fost instiintat, valoarea estimata ar putea fi afectata. In acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind in masura sa ofere garantii explicite sau implicite pentru existenta unor astfel de situatii sau/si a eventualelor consecinte.

Asemenea informatii depasesc sfera unui raport de evaluare, care nu trebuie inteles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii.

In urma investigatiilor, nu s-a constatat existenta unor aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate. Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera intre situatia scriptica si situatia factica a proprietatii subiect.

1.7 Moneda raportului

Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si EURO.

1.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării

²Evaluarea include toate cercetarile, informatiile, rationamentele, analizele si concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimata. Aceasta activitate incepe atunci cand evaluatorul accepta o evaluare si se finalizeaza odata cu prezentarea catre client a concluziilor evaluarii. Etapele evaluarii sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referinta
- Culegerea datelor si descrierea proprietatii
- Analiza de piata
- Aplicarea abordarilor in evaluare
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- Raportarea

1.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

La baza evaluarii au stat in principal urmatoarele documente si elemente informative:

- a) Materiale metodologice ale Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR)
- b) Standarde de evaluare a bunurilor - Editia 2022
- c) Legislatia in domeniu:
 - Ordonanta Guvernului nr. 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor
 - Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele masuri in evaluarea bunurilor. Legea a fost promulgata prin Decretul Presedintelui Romaniei nr. 373/11.04.2013 si publicata in Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I cu intrare in vigoare in 19.04.2013.
- d) documentele de proprietate mentionate la pct II.1

Alte informatii consultate:

- Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare - ANEVAR;
- Date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participantii de piata specifica si din mass-media de specialitate; Publicatii privind piata imobiliara

¹ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

² GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumutului, par.18 si 19

- Coeficienti de actualizare IROVAL
- Cursul de referință al monedei naționale.
- Publicații privind piața imobiliară – site-urile: www.imobiliare.ro și <https://my.argus.me>

Documente puse la dispoziție de client:

- Extras de carte funciara pentru informare;
- Act de partaj voluntar nr 3352 din 18/08/2009 emis de NP Relea Sorin Dan;
- Plan amplasament si delimitare a imobilului scara 1:500.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

I.10 Ipoteze semnificative. Ipoteze semnificative speciale

I.10.1 Ipoteze semnificative

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea.
Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.

- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

I.10.2 Ipoteze semnificative speciale.

Evaluarea a fost efectuată la cererea expresă a clientului/utilizatorului desemnat, raportul de evaluare având ca scop stabilirea valorii de concesiune pentru parcelele susmenționate la punct I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării din prezentul raport de evaluare, a fost întocmită fără a fi definitivată intabularea parcelelor. Identificarea parcelelor a fost realizată prin punctele Stereo 70 puse la dispoziție de către client/utilizator desemnat. Clasa de fertilitate a terenului a fost prezentată verbal de către reprezentanții proprietarului fără a pune la dispoziția evaluatorului documente certificate cu privire la aceasta. Valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare este realizată în premiza că informațiile susmenționate primite de la reprezentanții clientului sunt certe și exigibile.

I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. I.2. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

I.12 Declarația de conformitate cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor – ediția 2022, astfel:

- Definii SEV
- Standarde generale:
 - SEV 100 Cadru general (IVS Cadru general)
 - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- Standarde pentru active:
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
 - SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)
 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Standarde pentru utilizări specifice:
 - SEV 400 Verificarea evaluării

I.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite în format electronic către solicitant și în format letric în două exemplare, unul pentru client și unul pentru destinatar.

Raportul cuprinde o scrisoare de înaintare, termenii de referință ai evaluării agreeți, o prezentare a

activului evaluat, o analiza a pietei imobiliare, un capitol cu abordarile in evaluare aplicate si opinia evaluatorului privind valoarea estimata, precum si anexele cu documentatia pusa la dispozitia evaluatorului, analiza pietei, imagini ale proprietatii.

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect Descrierea juridica. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren intravilan, in suprafata din documente si masuratori de 20 mp, categorie folosinta curti constructii si nr cadastral 30528, in scris in CF 30528 IC Bratianu, situat in loc. IC Bratianu, str. Principala, nr. FN, tarla 8, parcela nr 202/2, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Adresa: Loc. I.C.Bratianu, Jud. Tulcea

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	CAD: 376	20	

Proprietar: Constantinescu Eduard.

Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.

- Extras de carte funciara pentru informare;
- Act de partaj voluntar nr 3352 din 18/08/2009 emis de NP Relea Sorin Dan;
- Plan amplasament si delimitare a imobilului scara 1:500.

II.2 Date despre vecinatati, zona, oras

Artere importante de circulatie în apropiere:

- Auto: str Principala;
- Calitatea rețelilor de transport: asfaltate, cu o banda de circulatie pe sens.

Caracterul edilitar al zonei

- Zona rezidentiala;

Concluzie:

Proprietatea evaluata se afla situata in zona centrala langa cladirea Primariei IC Bratianu. Zona este rezidentiala. Acces din drum public, asfaltat.

Amplasare cu acces la mijloacele de transport in zona.

Dotări și rețele edilitare incomplete

Poluare cu noxe auto: redus;

Poluare fonică: redus (rezultat din observatii si informatii ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).

II.3 Informatii despre amplasament

Accesul se realizeaza din drum public/exploatare;

Tip drum acces: de asfaltat

Utilități:

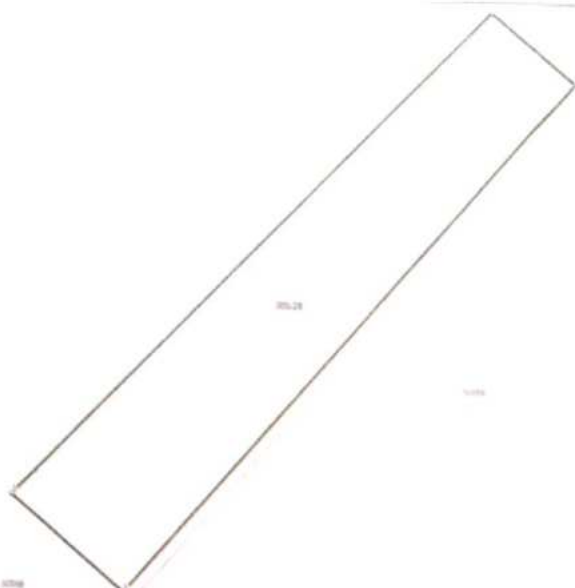
- Rețea urbană de energie electrică – nu;
- Rețea urbană de gaze – nu;
- Rețea urbană de apă – nu;
- Rețea urbană de canalizare – nu;
- Rețea urbană de incalzire – nu
- Fosa septica - nu
- Rezervor gaz - nu
- Put forat apa - nu
- Generator energie electrica - nu
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet – nu
- Fara utilitati - da

II.4 Descrierea imobilului:

Proprietatea evaluată se compune din:

Teren intravilan in suprafata de 350 mp din documente si masuratori, format din teren intravilan, avand 350 mp categorie folosinta curti constructii, nr cadastral 30528, in scris in CF 30528 IC Bratianu, situat in loc. IC Bratianu, str. Principala, FN, Tarla 8, Parcea 202/2, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Terenul nu este delimitat de gard de sarma. Teren de forma geometrica regulata, cu deschidere la drum de public.



Localizare



Foto





II.5 Date privind impozitele si taxele - NU s-a prezentat Certificat de Atestare Fiscala.

II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotațiile curente -

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra 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 proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau 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, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani 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 proprietate imobiliară pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, 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; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor 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 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, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

TIPUL PIETEI - încadrarea în piața proprietăților **rezidențiale – apartamente în blocuri de locuințe**.

Gradul de certitudine în evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului să coincidă cu prețul de tranzacționare al proprietății la data evaluării. Acest grad variază însă în funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii în evaluare este instabilitatea piețelor proprietăților evaluate, generată de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizată, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majorității participanților la piața de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției prețurilor.

VANZARI PROPRIETATI REZIDENTIALE – CERERE / OFERTA

CEREREA crește în parametri normali. Cumpărătorul este, de cele mai multe ori, consumatorul final.

Cererea pentru achiziția de proprietăți rezidențiale a crescut în România cu 3% în primul trimestru comparativ cu intervalul similar al anului trecut. La nivelul marilor orașe vedem în unele cazuri avansuri mai semnificative.

În București, de exemplu, nivelul cererii a crescut 14%. Interesul pentru apartamentele și casele noi s-a majorat într-un ritm mai alert față de cel aferent pieței vechi. Avansul de 22% în cerere pentru locuințele finalizate după 2020 este cel mai mare înregistrat în rândul principalelor centre regionale din țară.

În Cluj-Napoca creșterea cererii a fost mai timidă la începutul anului, cu aproape 7%. Un avans similar a apărut în Timișoara.

O revenire a apetitului de achiziție pe fondul condițiilor bune din piață a fost vizibilă, astfel, încă de la începutul anului. Mulți nu au ezitat să renunțe la chirie și să facă o achiziție, segmentul închirierilor înregistrând scăderi semnificative în cerere. De altfel, este cunoscută preferința românilor de a deține proprietățile unde locuiesc. Dacă aproape 70% dintre europeni locuiesc în gospodării pe care le au în proprietate, în țara noastră procentul crește la 95%, România fiind în prezent pe primul loc în UE la acest capitol.

Dacă ne raportăm la situația din 2008, putem spune că atunci cererea era una galopantă, iar pe piața rezidențială specula era cuvântul de ordine. Multe dintre achiziții se făceau off plan, iar numărul efectiv al celor care făceau o achiziție din poziția consumatorului final era destul de scăzut. Acum vedem o creștere a cererii, dar într-un ritm moderat, evoluția sa fiind influențată de îmbunătățirea condițiilor de pe piața de creditare și de evoluția salariilor. Cei mai mulți cumpărători sunt și consumatori finali.

https://www.imobiliare.ro/imoexpert/sapte-tendinte-la-zi-pe-piata-rezidentiala-care-ne-arata-ca-este-un-moment-bun-pentru-o-achizitie-imobiliara-analiza-imobiliare-ro_db/

Puterea de cumpărare a românilor este în creștere. Un apartament este echivalentul a sub 7 ani de muncă.

Câștigul salarial mediu net a ajuns la nivel național, în luna aprilie, la 5.217 lei, potrivit celor mai noi date publicate de Institutul Național de Statistică (INS). Comparativ cu perioada similară a anului trecut vedem o creștere cu circa 14%.

Tot în luna aprilie, prețul mediu solicitat pentru apartamentele scoase la vânzare pe piața din România a ajuns la 1.596 euro/mp util, conform [Indicelui Imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro). Putem spune astfel că, într-o situație ideală în care își economisește integral câștigurile, un român ar putea să-și cumpere un apartament cu 2 camere în mai puțin de 7 ani.

În aprilie 2019, înainte de șocuri succesive precum pandemia COVID-19, declanșarea războiului din Ucraina și creșterea puternică a inflației, câștigul salarial mediu net abia depășea 3.000 de lei. Pentru a cumpăra o proprietate similară, un român avea nevoie atunci de aproape 8 ani, arată calculele Imobiliare.ro.

https://www.imobiliare.ro/imoexpert/sapte-tendinte-la-zi-pe-piata-rezidentiala-care-ne-arata-ca-este-un-moment-bun-pentru-o-achizitie-imobiliara-analiza-imobiliare-ro_db/



Împrumuturi în creștere cu 106%. Valoarea medie a unui credit ipotecar depășește 70.000 euro.

Volumul creditelor noi în lei a fost de 14,8 miliarde de lei în primele patru luni, în contextul în care în perioada similară din 2023 abia a fost depășit pragul de 7 miliarde de lei, conform datelor publicate de Banca Națională a României. Din volumul total, circa 30% reprezintă credite noi, iar 70% refinanțări ale creditelor existente. Piața de creditare se menține efervescentă pe fondul ofertelor de dobândă fixă tot mai atractive.

Valoarea medie a unui credit ipotecar acordat prin [Imobiliare.ro Finance](https://www.imobiliare.ro/finance), brokerul de credite din cadrul grupului Imobiliare.ro, a crescut la rândul său și a ajuns în luna mai la 70.197 de euro. Important de menționat este și faptul că mulți dintre cei care apelează la finanțare aleg să vină cu un aport propriu mai mare de 15%, deci valoarea medie a unei proprietăți achiziționate prin credit se apropie de 88.000 de euro.

Băncile nu văd, în momentul de față, riscuri semnificative asociate cu evoluția pieței rezidențiale. În plus, sunt mult mai selective atunci când oferă împrumuturi.

https://www.imobiliare.ro/imoexpert/sapte-tendinte-la-zi-pe-piata-rezidentiala-care-ne-arata-ca-este-un-moment-bun-pentru-o-achizitie-imobiliara-analiza-imobiliare-ro_db/

OFERTA rămâne punctul nevralgic al pieței imobiliare.

Numărul proprietăților rezidențiale scoase la vânzare la nivel național este tot mai scăzut. În primul trimestru din 2024 au fost disponibile pentru cumpărători 148.200 de case și apartamente, cu 7% mai puține decât la începutul anului trecut.

Scăderea numărului de locuințe finalizate este unul dintre principalii factori care influențează oferta. Pe parcursul anului trecut au fost date în folosință aproape 71.500 de locuințe la nivel național, cu circa 1.900 mai puține decât în 2022. Noi scăderi au fost înregistrate și la începutul anului în curs, potrivit datelor INS. În primul trimestru au fost date în folosință circa 11.300 de locuințe, cu aproape 4.000 mai puține decât în intervalul similar din 2023. Vestea bună este că numărul locuințelor terminate în mediul urban este mare decât cel aferent mediului rural.

O menținere pe termen lung a tendinței de creștere care a apărut în numărul autorizațiilor de construire emise pentru clădiri rezidențiale poate avea beneficii majore pentru ameliorarea problemei date de oferta scăzută. Efectele unei infuzii de proprietăți noi în piață nu vor fi însă vizibile imediat, ci pe parcursul anilor următori.

https://www.imobiliare.ro/imoexpert/sapte-tendinte-la-zi-pe-piata-rezidentiala-care-ne-arata-ca-este-un-moment-bun-pentru-o-achizitie-imobiliara-analiza-imobiliare-ro_db/

Numărul autorizațiilor emise pentru clădiri rezidențiale începe să crească la nivel național.

După scăderi succesive înregistrate la acest capitol, numărul autorizațiilor de construire emise la nivel național pentru clădiri rezidențiale începe să urmeze un trend ascendent. În primele patru luni s-au eliberat 11.000 de autorizații, în creștere cu 3% față de perioada similară a anului trecut.

Inclusiv în zona București-Ilfov vedem un avans în numărul autorizațiilor emise comparativ cu situația înregistrată la începutul lui 2023, potrivit datelor INS.

https://www.imobiliare.ro/imoexpert/sapte-tendinte-la-zi-pe-piata-rezidentiala-care-ne-arata-ca-este-un-moment-bun-pentru-o-achizitie-imobiliara-analiza-imobiliare-ro_db/

Locuințele din România s-au scumpit 25%, media europeană se ridică la aproape 50%.

Dacă privim lucrurile dintr-o perspectivă europeană și extindem orizontul de timp, observăm că prețurile locuințelor nu au avansat în România în același ritm în care au făcut-o în alte state din regiune.

Din 2010 și până în T4 2023, prețurile locuințelor au crescut cu 48% la nivelul Uniunii Europene (UE).

La nivel național s-au înregistrat, în schimb, unele dintre cele mai reduse creșteri ale prețurilor din Europa. Avansul abia a depășit 25%.

Vedem astfel că în cazul României nu putem discuta despre creșteri accelerate ale prețurilor în perioade scurte de timp, un fenomen care poate indica probleme la nivelul pieței.

Mai mult, privind prețurile locuințelor la nivelul marilor capitale europene putem spune că diferențele sunt considerabile față de cele solicitate în România.

Chiar și cel mai scump oraș din România pentru cumpărători se află, în continuare, la distanță semnificativă față de aceste exemple europene. În Cluj-Napoca apartamentele disponibile în piață, noi și vechi, se vând în medie cu 2.700 euro/mp, conform Indicelui Imobiliare.ro. În **București** prețul coboară la 1.700 euro/mp.

https://www.imobiliare.ro/imoexpert/sapte-tendinte-la-zi-pe-piata-rezidentiala-care-ne-arata-ca-este-un-moment-bun-pentru-o-achizitie-imobiliara-analiza-imobiliare-ro_db/

Mai multe tranzacții imobiliare în România. Se vinde cel mai bine în București, Ilfov și Brașov.

Chiar dacă în luna mai din statisticile oficiale s-au remarcat unele scăderi în numărul tranzacțiilor imobiliare efectuate, tendința continuă să fie una de creștere la nivel de 2024. În primele cinci luni s-au vândut la nivel național circa 250.700 de case, terenuri și apartamente, potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP).

Cele mai multe imobile s-au tranzacționat în această perioadă în București și în județele Ilfov și Brașov. Discutăm despre circa 44.400 de imobile, respectiv 18.700 și 12.100 de imobile.

Spre comparație, anul trecut s-au vândut în același interval de timp puțin peste 237.100 de case, terenuri și apartamente, cele mai multe tot în București, Ilfov și Brașov. În Capitală au fost tranzacționate atunci 39.100 de imobile, iar în celelalte județe circa 13.000.

Vedem cât de mult a avansat piața rezidențială din București, dacă analizăm raportări trecute făcute de ANCP. În 2009, de exemplu, în primele cinci luni din an s-au vândut în Capitală 14.000 de imobile.

https://www.imobiliare.ro/imoexpert/sapte-tendinte-la-zi-pe-piata-rezidentiala-care-ne-arata-ca-este-un-moment-bun-pentru-o-achizitie-imobiliara-analiza-imobiliare-ro_db/

În luna iunie s-au vândut 45.718 imobile în România. Numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul tranzacțiilor este mai mare atât față de cel înregistrat în mai, cât și față de nivelul atins la începutul verii trecute, conform datelor publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP).

S-au vândut, astfel, în iunie cu mai bine de 2.000 de imobile în plus față de mai și cu aproape 1.300 de imobile în plus față de perioada similară a anului 2023.

În județul **Constanța**, în luna iunie s-au vândut: 1.859 imobile (case, terenuri și apartamente)

<https://www.imobiliare.ro/imoexpert/se-vand-mai-multe-imobile-in-romania-județele-campioane-la-inceputul-verii-db>

Numărul tranzacțiilor imobiliare înregistrate pe plan județean a plasat **Constanța** pe locul al șaptelea în topul național. S-au vândut în prima jumătate a anului circa 12.600 de case, terenuri și apartamente aici, conform Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

<https://www.imobiliare.ro/imoexpert/cat-trebuie-sa-platesti-pentru-a-te-bucura-zilnic-de-aceasta-priveliste-db/>

INCHIRIERI PROPRIETATI REZIDENTIALE - CERERE / OFERTA

În zona rezidențială, consultanții Colliers remarca o tot mai mare atenție acordată atât de clienți, cât și de dezvoltatori, zonei de PRS – apartamente de închiriat în clădiri dedicate. Aceasta vine atât pe fondul dobanzilor mai mari, care au făcut ca rata lunară pentru achiziția unui apartament să fie mai mare decât o chirie echivalentă, dar și pe fondul altor tendințe, cum ar fi schimbarea generatională – în contextul în care tinerii caută tot mai multă flexibilitate – sau faptul că unele firme încearcă să ofere angajaților pachete de beneficii mai avantajoase, iar apartamentele cu chirie subvenționate pot fi o variantă.

<https://www.manager.ro/articole/imobiliare-95/piata-imobiliara-din-romania-dupa-prima-jumatate-a-lui-2023-e-de-bine-e-de-rau-115559.html>

ECHILIBRUL PIETEI. TENDINTE

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. Alți factori care determină fluctuația prețurilor pe piața imobiliară sunt prezentați în continuare.

Pentru obținerea de cotații ale proprietăților imobiliare, publicul s-a bazat în mod tradițional pe ziare, reviste și agenții imobiliare. Din moment ce cumpărătorii și vânzătorii nu au un bun acces la prețurile de vânzare, ei pot pune un accent prea mare pe prețul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietății. În unele cazuri, prețul cerut este "prețul dorit" de către vânzatori, care poate fi mult peste valoarea de piață. Prețurile mari de ofertă sunt întâlnite în zonele unde există puține vânzări similare, nesiguranta cu privire la tendințele valorii proprietăților imobiliare și informații puține despre acestea.

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția imobilului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Evaluarea terenului

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza **metode alternative**, precum: *extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului*.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: *metodele capitalizării directe* – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și *metoda actualizării* – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Atunci când este utilizată **metoda comparației directe**, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului subiect este extrasă din prețul de vânzare al unor proprietăți construite prin scăderea valorii contribuției construcțiilor acestora, valoare estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului). Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

Metoda reziduală, prezentată în SEV 233 *Proprietatea în curs de construire*, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
- d) există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

IV.2.2 Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare a unui activ, evaluat pe o baza de sine statatoare, poate fi diferita de cea mai buna utilizare a acestuia, cand activul face parte dintr-un grup, caz in care trebuie luata in considerare contributia sa la valoarea totala a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte :

- a) utilizarea sa fie posibila prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata
- b) utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic
- c) utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata.

Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizările alternative. A rezultat ca utilizarea comerciala nu este fezabila financiar, iar utilizarea industriala nu este permisa legal.

CONCLUZII ASUPRA CMBU

Proprietatea evaluată este **teren liber (evaluat ca si teren liber)**, amplasat in localitatea IC Bratianu, jud Tulcea.

Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a imobilului este cea de **teren liber in vederea unei investitii ulterioare**; această utilizare întrunește cerințele prevăzute în definiția celei mai bune utilizării si evaluatorul a constatat ca nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluarii.

Estimarea valorii de piata a proprietatii evaluate s-a facut in ipoteza CMBU – utilizarea existenta.

IV.2.3 Abordări in evaluare- metoda comparației directe

Abordarea prin piața a fost folosita pentru estimarea valorii de piata a proprietatii. Aceasta abordare considera ca preturile proprietății sunt stabilite de piața. Valoarea proprietății este estimata in urma studierii preturilor de pe piața ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piața (vezi grila datelor de piata din anexe).

Aceasta metoda a fost aplicata ținând seama de tipul bunului evaluat (apartament) si de adecvarea aplicării metodei in acest caz.

In urma analizei de piata au fost selectate urmatoarele oferte:

Comparabila nr 1

<https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-2312m-i-c-bratianu-tulcea/984i9die388e7701e5882h8g7f011iig.html>

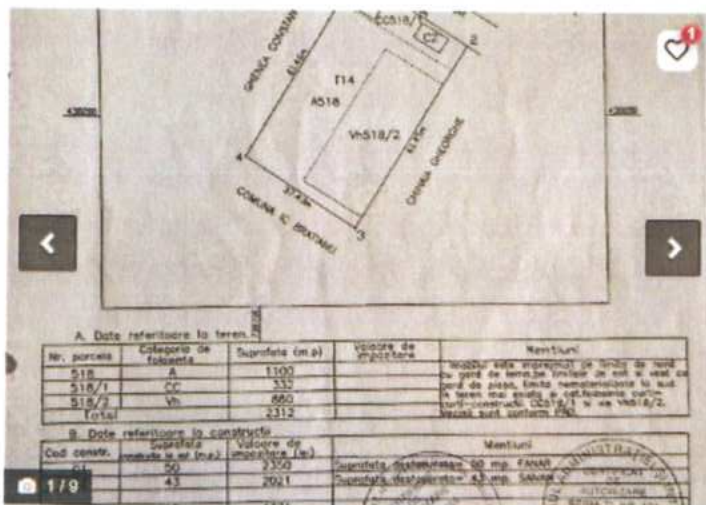
romimo.ro

Teren intravilan 2312m - I C Bratianu Tulcea

27 744 EUR
negociabil

Telefon validat

Tulcea, I.C. Bratianu 9 Vezi ce nantă



Specificații

Suprafata terenului	2312 m ²
Amenajare strazi	Asfaltate, iluminat stradal
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent
Alte caracteristici	Acces auto, Constructie demolabila, La sosea, Oportunitati de investitie, Parcelabil, Teren imprejmuit

Descriere

Ofer spre vanzare teren intravilan cu suprafata de 2312m cu o deschidere de 37.6m, bransat la rețeaua de apă situat pe str. TEILOR nr.27 în sat I.C.Brătianu jud. TULCEA.

Terenul are cele doua anexe cf cartii funciare, via nu mai exista. Au fost plantati cativa pomi, in rest fiind curat.

Accesul de la strada principala se face pe drum asfaltat.

Exista canalizare, momentan in curs de extindere

Pret: 12 euro mp - negociabil.

Ideal pentru a fi separat in doua loturi.

Vizualizări: 440

Raportează

Fă ofertă

0746107210



+ Adaugă anunț



Ionut Popa

Vezi toate anunțurile

0746107210

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Comparabila nr 2

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-jijila/e1f716gf9681729g2207hdh2gd427f73.html>

romimo.ro



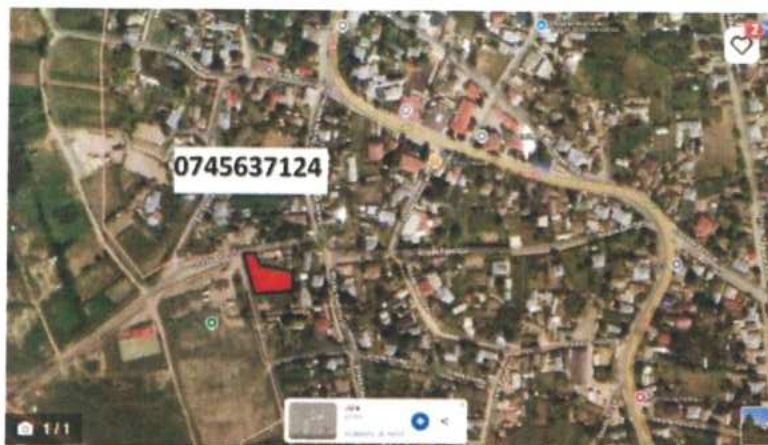
+ Adaugă anunț

Teren casa Jijila

19 EUR negociabil

Tuloci, Județ Vâlcea, România

Anunț din 02/02/2024 la ora 11:44



Teodor Alecu

Vezi toate anunțurile

0745637124

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase 2939

Adaugă fișier

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

De vanzare teren intravilan fara constructii pe el, 1300 mp, zona centrala. Toate utilitatile disponibile pe strada (gaze, curent, canalizare) racordat la rețeaua de apa. Detalii la nr de telefon

Vizualizări: 105

Raportează

Fă ofertă

0745637124

Comparabila nr 3

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/03e4g2e737hg7546e9f0273i4f80hf29.html>

romimo.ro



+ Adaugă anunț

Caută anunțuri

Toate județele



Toate categoriile



Romimo / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

Teren intravilan

12 EUR

Telefon validat

Tulcea, Jijila [Vezi pe hartă](#)

Publicat din: 07/08/2025 - 10:08:53 AM



dimitru caramarin

[Vezi toate anunțurile](#)

0720000704

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier](#)

Mesaj

Descriere

Teren intravilan in suprafata de 1250m pătrați imprejmuit, liber, acte in regula. Situat in localitatea Jijila, jud. Tulcea, pe strada Grădinarilor.

Vizualizări: 432

[Raportează](#)

Fă ofertă

0720000704

Distribuie anunțul pe



Alte oferte nefolosite in raportul de evaluare

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-luncavita-850mp-243954777>

imobiliare.ro

Site-ul de găsim imobiliare

Adaugă anunț

Cont nou

Între în cont

Teren Luncavita, zona Centrala, S-850 mp, dubla deschidere

Luncavita, judetul Tulcea · Vezi Harta

21.53 €/mp

20.000 €

Salvează

Proprietate publicată fără poze.

Cere poze vânzătorului

Raportează anunț

Vezi Hartă

Nicoleta

IMPACT STUDIO IMOB

0754321831

Apelază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp

Facebook

Messenger

Copiază

Activează notificările

pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Noul Volvo XC90 Plug-in hybrid

Volvo Car România

Vilă cu Parcare Privată

Unul dinal pentru o escapadă cu Prietenii și Familia. Construcție Garmentă. Constată-te!

DESTINAȚIE

Residential

UTILITĂȚI

Apa

19500 euro, NEGOCIABIL, teren intravilan I.C. Bratianu (23 August), jud. TL

I.C. Bratianu, Județul Tulcea - Vezi Hartă

21.41 €/mp
19.500 €



Salvează



Aurelian Iordache

Agent

AGENTIA IMOBILIARA FAMILIA



0772064583

0753315168

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



WhatsApp



Facebook



Messenger



Copiază



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Raportează anunț

Vezi Hartă

Descriere

19500 euro, NEGOCIABIL, teren intravilan I.C. Bratianu (23 August), jud. Tulcea.
Agentia imobiliara Familia va propune spre cumparare un teren intravilan in localitatea I.C. Bratianu (23 August), jud. Tulcea cu suprafata totala de 911 mp., amplasat la drum asfaltat cu o deschidere de 22.84 ml.

Ca utilitati la marginea terenului avem reseaua de apa, canalizarea si reseaua de electricitate. Se accepta plata si cu credit, imobilul fiind liber de sarcini, intabulat si cu documentatia pregatita pentru vanzare.

Prețul de 19.500 de euro NEGOCIABIL reprezintă o oportunitate excelentă pentru cei ce sunt în căutarea unui teren generos ca suprafata la o distanta asa de mica de orasul Galati.

Aurelian Iordache, agent imobiliar.

Relatii si programari la tel 0772* 064* 583

Agentia Imobiliara Familia.

Specificații

ID anunț: X4S403016

Actualizat în: 12.03.2025

Suprafață teren:	911 mp	Front stradal:	22 m
Tip teren:	Agricol	Nr fronturi stradale:	1
Clasificare teren:	Intravilan		

DESTINAȚIE

Rezidential
Comercial
De vacanta

UTILITĂȚI

Apa
Curent
Utilitati in zona



Rarități autentice

A10 by Artmark Deschideți >



Rarități autentice

CRITERIUL si ELEMENTELE de COMPARATIE	SUBIECT	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
CRITERIUL DE COMPARATIE:	EUR/mp St			
PRET DE OFERTA	EUR/mp	13	19	12
MARJA DE NEGOCIERE	-5%	-5%	-5%	-5%
PRET OBTENABIL LA VANZARE	EUR/mp	12	18	11
ELEMENTE DE COMPARATIE:				
1. DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (EUR/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		12	18	11
2. CONDITII DE FINANTARE	Numerar / Credit	Numerar / Credit	Numerar / Credit	Numerar / Credit
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (EUR/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		12	18	11
3. CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustata(EUR/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		12	18	11
4. CHELTUIELI IMEDIATE DUPA ACHIZITIONARE	Teren	Teren liber	Teren liber	Teren liber
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (EUR/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		12	18	11
5. CONDITII DE PIATA	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (EUR/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		12	18	11
6. LOCALIZARE	IC Bratianu str Principala	IC Bratianu str Teilor	Jijila zona centrala	Jijila zona periferica
Ajustare (%)		20%	-10%	30%
Valoarea ajustata(EUR/mp)		2	-2	3
7. CARACTERISTICI FIZICE	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (EUR/mp)		0	0	0
8. SUPRAFATA (mp)	20,00	2.312	1.300	1.250
Ajustare (%)		10%	5%	5%
Valoarea ajustata(EUR/mp)		1,25	0,90	0,57
9. CARACTERISTICI ECONOMICE	TDI	TDI	TDI	TDI
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (EUR/mp)		0	0	0
10. UTILIZARE	Cc	Cc	Cc	Cc
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (EUR/mp)		0	0	0
11. COMPONENTE NON-IMOBILIARE	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare (%)		0	0	1
Valoarea ajustata(EUR/mp)		0	0	11
11. ALTE ELEMENTE				
11.a. UTILITATI	fara utilitati	la limita	pe proprietate	la limita
Ajustare (%)		0%	-5%	0%
Valoarea ajustata (EUR/mp)		0,00	-0,90	0,00
11.b. TIP CALE DE ACCES	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Ajustare (%)		0%	0%	0%

Valoarea ajustata(EUR/mp)		0	0	0
11.c. DESCHIDERE LA STRADA (raport lungime/adancime)	fara iesire certa	D = 37,80 ml	D = 25,00 ml	D = 28,82 ml
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustata(EUR/mp)		0	0	0
11.d. INDICATORI URBANISTICI		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (EUR/mp)		0	0	0
Pret final ajustat (EUR/mp)		16	16	15
TOTAL Ajustare NETA	EUR	3,74	1,81	4,32
TOTAL Ajustare NETA	%	30,00%	10,00%	37,89%
TOTAL AJUSTARE BRUTA	EUR	3,74	3,61	4,32
TOTAL AJUSTARE BRUTA	%	30,00%	20,00%	37,89%
NUMAR DE CORECTII		0	0	
VALOARE AJUSTATA (rotunjit)	EUR	40	40	
Valoarea adoptata: COMPARABILA C, valoarea cu cea mai mica ajustare totala bruta				
Curs BNR la data de 20.08.2024:	4,9766	LEI / EURO		
VALOARE TEREN (rotunjit)	16	EUR/ mp		
	325	EUR		
	81	LEI/mp		
	1.617	LEI		

" Trebuie precizat ca preturile proprietatilor imobiliare din zona analizata sunt influentate in principal de amplasamentul in zona, posibilitatile de acces la strazile si arterele principale, utilitatile de care dispune amplasamentul, suprafata de teren, posibilitati de utilizare alternativa, etc.

Aplicarea metodei comparatiilor directe – analiza pe perechi de date este prezentata in Anexa T. In grila comparatiilor de piata din aceasta anexa s-a tinut seama ca, pe piata imobiliara a zonei analizate, pentru terenuri, marja de negociere intre oferta si tranzactia efectiva este de 10% si 20 %, functie de timpul de asteptare, disponibilitatea ofertantului de a mai lasa din pret, daca oferta este facuta prin intermediul unei agentii imobiliare sau nu etc.

In cadrul acestei analize au fost luate in considerare urmatoarele elemente de comparatie pentru care au fost facute ajustari:

Localizare: S-au ajustat comparabilele in functie de valoarea recunoscuta de piata pentru terenuri situate mai aproape de centrul localitatii/primarie si localitati mai aproape sau mai indepartate de resedinta de judet sau de alte zone de interes. Prin urmare au fost operate urmatoarele ajustari: pentru comparabila nr 1 o ajustare pozitiva de 20%, pentru comparabila nr 2 o ajustare negativa de 10%, pentru comparabila nr 3 o ajustare pozitiva de 30%.

Suprafata: Din informatiile obtinute din piata imobiliara diferentele dintre proprietatile cu suprafete foarte mari si amplasamente cu suprafete mici sunt cuprinse in intervalul 5-30%. Prin urmare au fost aplicate urmatoarele ajustari: pentru compatabilele nr 1 si 3 s-au aplicat ajustari pozitive de 10%, iar pentru compatabila nr 2 s-au aplicat ajustari pozitive de 5%.

Utilitati:Avand in vedere ca la data predatii terenului acesta nu avea racorduri de utilitati , acestea fiind executate pe cheltuiala preemtorului, proprietatea subiect este considerate fara utilitati si avand in vedere faptului ca din analiza pietei imobiliare s-a constatat ca "piata" recunoaste o diferenta de valoare cuprinsa in intervalul 3%-5%, dintre amplasamente ce detin racorduri de utilitati si amplasamente ce nu detin racorduri de utiitati. Prin urmare a fost ajustate negativ comparabila nr 2 cu un procent de 5%.

Deoarece in prezentul raport de evaluare se cere exprimarea unei singure valori (exprimare punctuala) si nu a unui interval de valori, pentru indicarea valorii de piata a terenului analizat se alege comparabila a carei ajustare totala bruta este cea mai mica, respectiv COMPARABILA 1 al carei pret final corectat si rotunjit este de 16 EURO/mp.

Prin urmare

VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	337 eur echivalent 1.677 lei
--	-------------------------------------

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile estimate pentru imobilele evaluate, situate în extravilanul localitatii IC Bratianu, jud. Tulcea, Cod postal 827100, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, sunt urmatoarele:

Valoarea estimata in urma evaluării prin abordarea prin piata = 337 eur

Criteriile de analiza a rezultatelor: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriile pe baza carora evaluatorul a formulat concluzia finala, clara si bine fundamentata asupra valorii proprietatii subiect.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cat de pertinenta este fiecare metoda, scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia:

Precizia unei valori este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea si precizia influenteaza calitatea si relevanta rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor evidentiate de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii.

Riscul creditării. Este dat de îngreunarea accesului la creditare, fenomen favorizat de rata șomajului, scăderea veniturilor populației și firmelor, precum și de creșterea impozitelor și taxelor. Acest fapt, conduce la scăderea numărului de tranzacții, cat și a prețurilor de tranzacționare.

Riscul de valorificare. Caracteristica de piață mediu activă pe acest segment va îngreuna un eventual proces de valorificare al acestei proprietăți. Alte posibile impacturi ale unor evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii garanției derivă din continuarea posibilă a actualei evoluții descendente a pieței imobiliare a spațiilor rezidențiale.

Aceste tipuri de riscuri descrise afectează factorul valorii „puterea de cumpărare”, contribuind la situarea pieței specifice a proprietății în poziția de piață a cumpărătorilor, concluzie susținută și prin prezentarea aspectelor legate de cerere și ofertă de mai sus.

Conform SEV-105 para 10.4 „Evaluatorilor nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare.”
Conform SEV-105 para 10.5 „...Este responsabilitatea evaluatorului să aleagă metoda (metodele) adecvate pentru fiecare contract de evaluare...”

Alegerea valorii finale s-a facut pe baza analizei critieriale: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, asa cum s-a mentionat mai sus, ducand la estimarea unei valori de piata a proprietatii evaluate, fundamentata si semnificativa:

VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	337 eur echivalent 1.677 lei
--	-------------------------------------

La cursul valutar de 4.9766 din data de 25.03.2025

EVALUATOR AUTORIZAT,

Saraev Ionut



Birou expertiza contabila si evaluare
-Saraev Ionut

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30528 I.C.Brătianu

Nr. cerere 89524
Ziua 07
Luna 08
Anul 2024

Cod verificare
100173272426



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:286

Adresa: Loc. I.C.Brătianu, Jud. Tulcea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 376	20	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27670 / 24/08/2009		
Act De Partaj Voluntar nr. 3352, din 18/08/2009 emis de NP Ralea Sorin Dan;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu partaj, dobandit prin IESIRE DIN INDIVIZIUNE, cota actuala 1/1	A1
	1) CONSTANTINESCU EDUARD , bun propriu	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 286)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 376	20	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vi fan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	20	8	202/2	-	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/08/2024, 12:07

ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI I. C. BRĂTIANU
JUDEȚUL TULCEA
INTRARE / IEȘIRE NR. 1818
Ziua 25 Luna 05 Anul 2025

RAPORT DE EVALUARE

*privind proprietate imobiliară formată din
teren intravilan, situată în
localitatea IC Brătianu, str Principala, FN, Tarla 8, Parcela 202/1,
jud. Tulcea, cod postal 827100*

Utilizator desemnat: U.A.T. IC Brătianu
Client: U.A.T. IC Brătianu

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, în parte sau în totalitate, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare.

Martie 2025

Str. Elizeului, nr.6A, municipiul Tulcea
Tel. 0756 096 749, E-mail -srvionut@gmail.com

Stimate beneficiar,

Conform solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare conform contractului agreed.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren intravilan, în suprafața din documente și măsuratori de 350 mp, categorie folosință curți construcții și nr cadastral 30538, în scris în CF 30538 IC Brătianu, situat în loc. IC Brătianu, str. Principala, nr. FN, țară 8, parcelă nr 202/1, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Tipul valorii adecvat scopului prezentei evaluări (identificat mai sus), se încadrează în categoria celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială, respectiv valoarea de piață, așa cum este definită de SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104).

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea clientului și utilizatorului desemnat privind valoarea de piață a proprietății imobiliare prezentate mai sus, în vederea concesiunii

Tipul valorii din cadrul estimării este valoarea de piață conform standardelor ANEVAR, și este adecvat cu scopul evaluării.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a bunului așa cum este aceasta definită în standardele ANEVAR.

Conform acestui standard - SEV 104 – Tipuri ale valorii „**Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere**”.

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Inspectia, investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator autorizat Saraev Ionuț, în calitate de reprezentant al Birou expertiza contabilă și evaluare - Saraev Ionuț.

Această scrisoare însoțește raportul de evaluare complet.

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea de piață a proprietății imobiliare la data de 25.03.2025 la:

VALOAREA DE PIATĂ DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	5.894 eur echivalent 29.332 lei
--	--

La cursul valutar de 4.9766 din data de 25.03.2025

Valoarea de piață nu ține cont de TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la vânzarea integrală a activului, în starea și configurația existentă la data inspectării pe teren, bunul fiind complet și funcțional;
- Valoarea este corespunzătoare stării fizice de la data evaluării.
- Valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxă asociat(e).
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței mobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a activului evaluat;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea estimată nu reprezintă valoarea de asigurare a activului.
- Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele, recomandarile și metodologia de lucru ANEVAR.

EVALUATOR AUTORIZAT,

Saraev Ionut



Birou expertiza contabila si evaluare

-Saraev Ionut

CUPRINS

SCRISOARE INAINTARE

I.TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- I.1 Identificarea și competența evaluatorului
- I.2 Identificarea clientului și a destinatarului raportului
- I.3 Scopul evaluării
- I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
- I.5 Tipul valorii estimate
- I.6 Data evaluării
- I.7 Moneda raportului
- I.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării
- I.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- I.10 Ipoteze. Ipoteze speciale
- I.10.1 Ipoteze
- I.10.2 Ipoteze speciale
- I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- I.12 Declararea conformității evaluării cu SEV
- I.13 Descrierea raportului

II. PREZENTAREA DATELOR

- II.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.
- II.2 Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare
- II.3 Informații despre amplasament
- II.4 Descrierea construcțiilor / Descrierea apartamentului
- II.5 Date privind impozitele și taxele
- II.6 Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- Analiza cererii
- Echilibrul pieței. Previziuni

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

IV.2 Evaluarea imobilului

- IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării
- IV.2.2 Cea mai bună utilizare
- IV.2.3 Abordări în evaluare
 - IV.2.3.1 Abordarea prin piață - nu s-a aplicat
 - IV.2.3.2 Abordarea prin venit
 - IV.2.3.3 Abordarea prin cost

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VI. ANEXE

- ANEXA nr. 1: Acte de proprietate, Documentația cadastrală

I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul autorizat:

Subsemnatul, Saraev Ionuț, declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile (EPI, EBM) conform legitimației de membru titular ANEVAR cu stampila nr 17753 valabila pentru 2024. Ca elaborator al raportului de evaluare declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor cu proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au legatura si interese cu clientul ; tariful perceput pentru prezenta lucrare nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

Subsemnatul declar ca am competența necesară întocmirii prezentului raport de evaluare și îmi asum responsabilitatea pentru cele prezentate în acest raport de evaluare, opinia mea fiind imparțială și obiectivă.

La acest raport nu am primit asistență semnificativă din partea unei alte persoane.

Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR – Saraev Ionuț

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerințele etice și profesionale continute în Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat, aferent îndeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ediția 2022.

DECLARAȚIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

Subsemnatul **Saraev Ionuț**, în calitate de evaluator, („Evaluatorul”) reprezentant al PFA **Birou expertiza contabila si evaluare - Saraev Ionuț** („Prestatorul”), referitor la imobilul evaluat la care este anexată prezenta declarație („Imobilul”), proprietatea persoanei nominalizată în actele de proprietate anexate raportului de evaluare („Proprietarul”), pentru care **Solicitantul*U.A.T. IC Bratianu /Beneficiarul** a cerut efectuarea unui raport de evaluare în favoarea U.A.T. IC Bratianu („Beneficiarul”)

**Nota : referirile la Solicitant de mai jos sunt valabile doar în cazul în care solicitarea de evaluare a fost efectuată de către un client/potential client al Beneficiarului*

declar pe propria răspundere:

- a. ca raportul de evaluare privind Imobilul a fost întocmit de către mine personal cu respectarea Standardele de evaluare a bunurilor , în vigoare la data elaborării raportului de evaluare , a Codul de Etică al evaluatorului autorizat, emise de ANEVAR.
- b. ca Proprietarul bunului evaluat/ Solicitantul/ administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului **nu imi este (i) sot/sotie sau concubinul/concubina, (ii) ruda pana la gradul iv inclusiv si nici (iii) afin pana la gradul iv inclusiv**²
- c. ca, din informațiile pe care le detin, Proprietarul/Solicitantul/administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului/ Beneficiarului **nu este (i) sot/sotie sau concubin/concubina, (ii) ruda pana la gradul iv inclusiv si nici (iii) afin pana la gradul iv inclusiv** cu vreunul dintre reprezentanții legali/ alți angajați ai Prestatorului ;
- d. ca Prestatorul, precum și subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici **un** afin pana la gradul iv **(i)** nu sunt implicați în activități de monitorizare de proiect, consultanță , tranzacții și/ sau administrare de proprietăți în legătură cu Imobilul evaluat **(ii)** nu avem nici un interes direct/indirect de orice natură în legătură cu Imobilul evaluat/Solicitantul/Proprietarul/ reprezentantul Proprietarului/Solicitantului **(iii)** nu suntem în relații contractuale/de afaceri cu aceștia, cu excepția contractului de evaluare cu Solicitantul pentru Imobilul evaluat al cărui pret nu este influențat de rezultatul evaluării, **(iv)** nu suntem influențați direct sau indirect de solvabilitatea Proprietarului/Solicitantului.

² prin ruda până la gradul IV inclusiv se înțelege oricare dintre părinți, bunici, copii, frați, surori, nepoti, unchi, matusi, veri iar prin afin până la gradul IV inclusiv se înțelege oricare dintre părinții, bunicii, copii, frații, surorile, nepotii, unchii, matusile, verii sotului/sotiei.

- e. Ca subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici **un** afin pana la gradul iv nu suntem implicati si nu avem nici un interes in legatura cu analiza, aprobarea si acordarea creditului Solicitantului;
- f. Am luat cunostinta ca orice posibil conflict trebuie evidentiat in scris si comunicat de indata Beneficiarului inainte de acceptarea instructiunilor Solicitantului, precum si ca orice astfel de conflicte descoperite ulterior, trebuie sa fie imediat de asemenea comunicate imediat Beneficiarului;

EVALUATORI AUTORIZATI EPI, EBM

Saraev Ionut



I.2 Identificarea destinatarului si al clientului raportului.

1 Utilizatori desemnati : U.A.T. IC Bratianu

2. Clientul evaluarii: U.A.T. IC Bratianu

3. Alte persoane care pot avea acces la raportul de evaluare:

Accesul altor persoane la raportul de evaluare , altele decat clientul si utilizatorii desemnati exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia.

3.a Persoana care primeste o copie nu devine un utilizator desemnat (utilizatorul desemnat si clientul sunt prezentati la pct 1 si 2 de mai sus din capitolul 1.2)

3.b Persoana care primeste o copie a prezentului raport fara a fi identificata de catre evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare , sau fara a avea atributii legale sau reglementate in ceea ce priveste raportul de evaluare, nu poate fi considerat ca utilizator desemnat al raportului de evaluare si nu este indreptatit la nici un fel pretentie fata de evaluator.

Drept de proprietate teren: Deplin

I.3 Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piata.

I.4 Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren intravilan, in suprafata din documente si masuratori de 350 mp, categorie folosinta curti constructii si nr cadastral 30538, in scris in CF 30538 IC Bratianu, situat in loc. IC Bratianu, str. Principala, nr. FN, tarla 8, parcela nr 202/1, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Adresa: Loc. I.C.Bratianu, Jud. Tulcea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	CAD: 377	350	

I.5 Tipul valorii estimate

Tipul valorii -Valoarea de piata.

„**Valoarea de piata** este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat/a la data evaluării, între un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat si in care părțile au acționat fiecare in cunoștința de cauza, prudent si fără constrângere”.

Sursa definitiei este volumul Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022, SEV 104 - Tipuri ale valorii (paragraf 30.1).

Metodologia de estimare a "valorii de piata" a tinut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare relevante.

I.6 Data evaluării si data inspectiei

Data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată, respectiv **data evaluării** este **25.03.2025**.

Data inspecției: 25.03.2025

Data raportului: 25.03.2025

Inspectia a fost realizata de catre evaluator autorizat Saraev Ionut in prezenta clientului. Identificarea proprietatii s-a realizat pe baza informatiilor furnizate de catre client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de scopul acesteia si tipul de valoare estimata. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii¹, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor.

Din discutiile cu clientul si din observatiile evaluatorului la data inspectiei, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care ar putea sa afecteze valoarea proprietatii subiect. Daca totusi se va dovedi ulterior ca au existat, dar evaluatorul nu a fost instiintat, valoarea estimata ar putea fi afectata. In acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind in masura sa ofere garantii explicite sau implicite pentru existenta unor astfel de situatii sau/si a eventualelor consecinte.

Asemenea informatii depasesc sfera unui raport de evaluare, care nu trebuie inteles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii.

In urma investigatiilor, nu s-a constatat existenta unor aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate. Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera intre situatia scriptica si situatia factica a proprietatii subiect.

1.7 Moneda raportului

Opinia finala a evaluării este prezentata in LEI si EURO.

1.8 Documentația necesară pentru efectuarea evaluării

²Evaluarea include toate cercetarile, informatiile, rationamentele, analizele si concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimata. Aceasta activitate incepe atunci cand evaluatorul accepta o evaluare si se finalizeaza odata cu prezentarea catre client a concluziilor evaluarii. Etapele evaluarii sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referinta
- Culegerea datelor si descrierea proprietatii
- Analiza de piata
- Aplicarea abordarilor in evaluare
- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii
- Raportarea

1.9 Natura și sursele informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

La baza evaluarii au stat in principal urmatoarele documente si elemente informative:

- a) Materiale metodologice ale Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR)
- b) Standarde de evaluare a bunurilor - Editia 2022
- c) Legislatia in domeniu:
 - Ordonanta Guvernului nr. 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor
 - Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele masuri in evaluarea bunurilor. Legea a fost promulgata prin Decretul Presedintelui Romaniei nr. 373/11.04.2013 si publicata in Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I cu intrare in vigoare in 19.04.2013.
- d) documentele de proprietate mentionate la pct II.1

Alte informatii consultate:

- Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare - ANEVAR;
- Date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participanti de piata specifica si din mass-media de specialitate; Publicatii privind piata imobiliara

¹ Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

² GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumutului, par.18 si 19

- Coeficienti de actualizare IROVAL
- Cursul de referință al monedei naționale.
- Publicații privind piața imobiliară – site-urile: www.imobiliare.ro și <https://my.argus.me>

Documente puse la dispoziție de client;

- Extras de carte funciara pentru informare;
- Act de partaj voluntar nr 3352 din 18/08/2009 emis de NP Relea Sorin Dan;
- Plan amplasament și delimitare a imobilului scară 1:500.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

I.10 Ipoteze semnificative. Ipoteze semnificative speciale

I.10.1 Ipoteze semnificative

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea.
Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.

- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

I.10.2 Ipoteze semnificative speciale.

Evaluarea a fost efectuată la cererea expresă a clientului/utilizatorului desemnat, raportul de evaluare având ca scop stabilirea valorii de concesionare pentru parcelele susmenționate la punct I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării din prezentul raport de evaluare, a fost întocmit fără a fi definitivată intabularea parcelor. Identificarea parcelor a fost realizată prin punctele Stereo 70 puse la dispoziție de către client/utilizator desemnat. Clasa de fertilitate a terenului a fost prezentată verbal de către reprezentanții proprietarului fără a pune la dispoziția evaluatorului documente certificate cu privire la aceasta. Valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare este realizată în premiza că informațiile susmenționate primite de la reprezentanții clientului sunt certe și exigibile.

I.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele precizate la pct. I.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. I.2. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

I.12 Declararea conformității cu SEV

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de evaluare a bunurilor – ediția 2022, astfel:

- Definii SEV
- Standarde generale:
 - SEV 100 Cadru general (IVS Cadru general)
 - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
 - SEV 103 Raportare (IVS 103)
 - SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
 - SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- Standarde pentru active:
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
 - SEV 340 Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)
 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Standarde pentru utilizări specifice:
 - SEV 400 Verificarea evaluării

I.13 Descrierea raportului

Raportul se va transmite în format electronic către solicitant și în format letric în două exemplare, unul pentru client și unul pentru destinatar.

Raportul cuprinde o scrisoare de înaintare, termenii de referință ai evaluării agreeți, o prezentare a

activului evaluat, o analiza a pietei imobiliare, un capitol cu abordările în evaluare aplicate și opinia evaluatorului privind valoarea estimată, precum și anexele cu documentația pusă la dispoziția evaluatorului, analiza pietei, imagini ale proprietății.

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect Descrierea juridică. Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul deplin de proprietate asupra imobilului format din teren intravilan, în suprafața din documente și măsurători de 350 mp, categorie folosință curți construcții și nr cadastral 30538, în scris în CF 30538 IC Brătianu, situat în loc. IC Brătianu, str. Principala, nr. FN, țarla 8, parcela nr 202/1, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Adresa: Loc. I.C.Brătianu, Jud. Tulcea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 377	350	

Proprietar: Constantinescu Eduard.

Documente anexate privind dobândirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosință etc.

- Extras de carte funciara pentru informare;
- Act de partaj voluntar nr 3352 din 18/08/2009 emis de NP Relea Sorin Dan;
- Plan amplasament și delimitare a imobilului scară 1:500.

II.2 Date despre vecinătăți, zona, oras

Artere importante de circulație în apropiere:

- Auto: str Ptincipala;
- Calitatea rețelelor de transport: asfaltate, cu o bandă de circulație pe sens.

Caracterul edilitar al zonei

- Zona rezidențială;

Concluzie:

Proprietatea evaluată se afla situată în zona centrală lângă clădirea Primăriei IC Brătianu. Zona este rezidențială. Acces din drum public, asfaltat.

Amplasare cu acces la mijloacele de transport în zona.

Dotări și rețele edilitare incomplete

Poluare cu noxe auto: redus;

Poluare fonică: redus (rezultat din observații și informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).

II.3 Informații despre amplasament

Accesul se realizează din drum public/exploatare;

Tip drum acces: de asfaltat

Utilități:

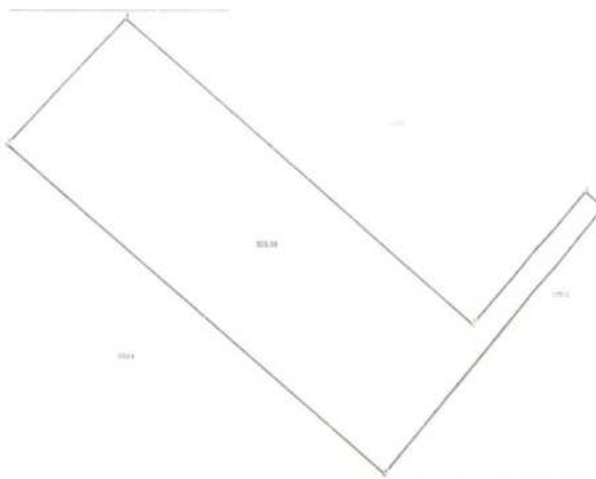
- Rețea urbană de energie electrică – nu;
- Rețea urbană de gaze – nu;
- Rețea urbană de apă – nu;
- Rețea urbană de canalizare – nu;
- Rețea urbană de încălzire – nu
- Fosa septică - nu
- Rezervor gaz - nu
- Put forat apă - nu
- Generator energie electrică - nu
- Rețea urbană de telefonie, cablu și internet – nu
- Fără utilități - da

II.4 Descrierea imobilului:

Proprietatea evaluată se compune din:

Teren intravilan în suprafața de 350 mp din documente și măsurători, format din teren intravilan, având 350 mp categorie folosință curți construcții, nr cadastral 30528, în scris în CF 30528 IC Brătianu, situat în loc. IC Brătianu, str. Principala, FN, Țarla 8, Parcea 202/2, jud. Tulcea, cod postal 827100.

Terenul nu este delimitat de gard de sarma. Teren de forma geometrica regulata, cu deschidere la drum de public.



Localizare



Foto





II.5 Date privind impozitele si taxele - NU s-a prezentat Certificat de Atestare Fiscala.

II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotațiile curente -

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra 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 proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau 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, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani 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 proprietate imobiliară pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, 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; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor 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 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, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

TIPUL PIETEI - încadrarea în piața proprietăților **rezidențiale – apartamente în blocuri de locuințe**.

Gradul de certitudine în evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului să coincidă cu prețul de tranzacționare al proprietății la data evaluării. Acest grad variază însă în funcție de condițiile pieței, caracteristicile proprietății evaluate sau informațiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii în evaluare este instabilitatea piețelor proprietăților evaluate, generată de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, neprevăzute.

Starea de instabilitate a unei piețe este caracterizată, de exemplu, de deciziile iraționale de vânzare/cumpărare sau de deciziile majorității participanților la piața de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției prețurilor.

VANZARI PROPRIETATI REZIDENTIALE – CERERE / OFERTA

CEREREA crește în parametri normali. Cumpărătorul este, de cele mai multe ori, consumatorul final.

Cererea pentru achiziția de proprietăți rezidențiale a crescut în România cu 3% în primul trimestru comparativ cu intervalul similar al anului trecut. La nivelul marilor orașe vedem în unele cazuri avansuri mai semnificative.

În București, de exemplu, nivelul cererii a crescut 14%. Interesul pentru apartamentele și casele noi s-a majorat într-un ritm mai alert față de cel aferent pieței vechi. Avansul de 22% în cerere pentru locuințele finalizate după 2020 este cel mai mare înregistrat în rândul principalelor centre regionale din țară.

În Cluj-Napoca creșterea cererii a fost mai timidă la începutul anului, cu aproape 7%. Un avans similar a apărut în Timișoara.

O revenire a apetitului de achiziție pe fondul condițiilor bune din piață a fost vizibilă, astfel, încă de la începutul anului. Mulți nu au ezitat să renunțe la chirie și să facă o achiziție, segmentul închirierilor înregistrând scăderi semnificative în cerere. De altfel, este cunoscută preferința românilor de a deține proprietățile unde locuiesc. Dacă aproape 70% dintre europeni locuiesc în gospodării pe care le au în proprietate, în țara noastră procentul crește la 95%, România fiind în prezent pe primul loc în UE la acest capitol.

Dacă ne raportăm la situația din 2008, putem spune că atunci cererea era una galopantă, iar pe piața rezidențială specula era cuvântul de ordine. Multe dintre achiziții se făceau off plan, iar numărul efectiv al celor care făceau o achiziție din poziția consumatorului final era destul de scăzut. Acum vedem o creștere a cererii, dar într-un ritm moderat, evoluția sa fiind influențată de îmbunătățirea condițiilor de pe piața de creditare și de evoluția salariilor. Cei mai mulți cumpărători sunt și consumatori finali.

https://www.imobiliare.ro/imoexpert/sapte-tendinte-la-zi-pe-piata-rezidentiale-care-ne-arata-ca-este-un-moment-bun-pentru-o-achizitie-imobiliara-analiza-imobiliare-ro_db/

Puterea de cumpărare a românilor este în creștere. Un apartament este echivalentul a sub 7 ani de muncă.

Câștigul salarial mediu net a ajuns la nivel național, în luna aprilie, la 5.217 lei, potrivit celor mai noi date publicate de Institutul Național de Statistică (INS). Comparativ cu perioada similară a anului trecut vedem o creștere cu circa 14%.

Tot în luna aprilie, prețul mediu solicitat pentru apartamentele scoase la vânzare pe piața din România a ajuns la 1.596 euro/mp util, conform [Indicelui Imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro). Putem spune astfel că, într-o situație ideală în care își economisește integral câștigurile, un român ar putea să-și cumpere un apartament cu 2 camere în mai puțin de 7 ani.

În aprilie 2019, înainte de șocuri succesive precum pandemia COVID-19, declanșarea războiului din Ucraina și creșterea puternică a inflației, câștigul salarial mediu net abia depășea 3.000 de lei. Pentru a cumpăra o proprietate similară, un român avea nevoie atunci de aproape 8 ani, arată calculele Imobiliare.ro.

https://www.imobiliare.ro/imoexpert/sapte-tendinte-la-zi-pe-piata-rezidentiale-care-ne-arata-ca-este-un-moment-bun-pentru-o-achizitie-imobiliara-analiza-imobiliare-ro_db/



Împrumuturi în creștere cu 106%. Valoarea medie a unui credit ipotecar depășește 70.000 euro.

Volumul creditelor noi în lei a fost de 14,8 miliarde de lei în primele patru luni, în contextul în care în perioada similară din 2023 abia a fost depășit pragul de 7 miliarde de lei, conform datelor publicate de Banca Națională a României. Din volumul total, circa 30% reprezintă credite noi, iar 70% refinanțări ale creditelor existente. Piața de creditare se menține efervescentă pe fondul ofertelor de dobândă fixă tot mai atractive.

Valoarea medie a unui credit ipotecar acordat prin [Imobiliare.ro Finance](https://www.imobiliare.ro/finance), brokerul de credite din cadrul grupului Imobiliare.ro, a crescut la rândul său și a ajuns în luna mai la 70.197 de euro. Important de menționat este și faptul că mulți dintre cei care apelează la finanțare aleg să vină cu un aport propriu mai mare de 15%, deci valoarea medie a unei proprietăți achiziționate prin credit se apropie de 88.000 de euro.

Băncile nu văd, în momentul de față, riscuri semnificative asociate cu evoluția pieței rezidențiale. În plus, sunt mult mai selective atunci când oferă împrumuturi.

https://www.imobiliare.ro/imoexpert/sapte-tendinte-la-zi-pe-piata-rezidentiala-care-ne-arata-ca-este-un-moment-bun-pentru-o-achizitie-imobiliara-analiza-imobiliare-ro_db/

OFERTA rămâne punctul nevralgic al pieței imobiliare.

Numărul proprietăților rezidențiale scoase la vânzare la nivel național este tot mai scăzut. În primul trimestru din 2024 au fost disponibile pentru cumpărători 148.200 de case și apartamente, cu 7% mai puține decât la începutul anului trecut.

Scăderea numărului de locuințe finalizate este unul dintre principalii factori care influențează oferta. Pe parcursul anului trecut au fost date în folosință aproape 71.500 de locuințe la nivel național, cu circa 1.900 mai puține decât în 2022. Noi scăderi au fost înregistrate și la începutul anului în curs, potrivit datelor INS. În primul trimestru au fost date în folosință circa 11.300 de locuințe, cu aproape 4.000 mai puține decât în intervalul similar din 2023. Vestea bună este că numărul locuințelor terminate în mediul urban este mare mare decât cel aferent mediului rural.

O menținere pe termen lung a tendinței de creștere care a apărut în numărul autorizațiilor de construire emise pentru clădiri rezidențiale poate avea beneficii majore pentru ameliorarea problemei date de oferta scăzută. Efectele unei infuzii de proprietăți noi în piață nu vor fi însă vizibile imediat, ci pe parcursul anilor următori.

https://www.imobiliare.ro/imoexpert/sapte-tendinte-la-zi-pe-piata-rezidentiala-care-ne-arata-ca-este-un-moment-bun-pentru-o-achizitie-imobiliara-analiza-imobiliare-ro_db/

Numărul autorizațiilor emise pentru clădiri rezidențiale începe să crească la nivel național.

După scăderi succesive înregistrate la acest capitol, numărul autorizațiilor de construire emise la nivel național pentru clădiri rezidențiale începe să urmeze un trend ascendent. În primele patru luni s-au eliberat 11.000 de autorizații, în creștere cu 3% față de perioada similară a anului trecut.

Inclusiv în zona București-Ilfov vedem un avans în numărul autorizațiilor emise comparativ cu situația înregistrată la începutul lui 2023, potrivit datelor INS.

https://www.imobiliare.ro/imoexpert/sapte-tendinte-la-zi-pe-piata-rezidentiala-care-ne-arata-ca-este-un-moment-bun-pentru-o-achizitie-imobiliara-analiza-imobiliare-ro_db/

Locuințele din România s-au scumpit 25%, media europeană se ridică la aproape 50%.

Dacă privim lucrurile dintr-o perspectivă europeană și extindem orizontul de timp, observăm că prețurile locuințelor nu au avansat în România în același ritm în care au făcut-o în alte state din regiune.

Din 2010 și până în T4 2023, prețurile locuințelor au crescut cu 48% la nivelul Uniunii Europene (UE).

La nivel național s-au înregistrat, în schimb, unele dintre cele mai reduse creșteri ale prețurilor din Europa. Avansul abia a depășit 25%.

Vedem astfel că în cazul României nu putem discuta despre creșteri accelerate ale prețurilor în perioade scurte de timp, un fenomen care poate indica probleme la nivelul pieței.

Mai mult, privind prețurile locuințelor la nivelul marilor capitale europene putem spune că diferențele sunt considerabile față de cele solicitate în România.

Chiar și cel mai scump oraș din România pentru cumpărători se află, în continuare, la distanță semnificativă față de aceste exemple europene. În Cluj-Napoca apartamentele disponibile în piață, noi și vechi, se vând în medie cu 2.700 euro/mp, conform Indicelui Imobiliare.ro. În **București** prețul coboară la 1.700 euro/mp.

https://www.imobiliare.ro/imoexpert/sapte-tendinte-la-zi-pe-piata-rezidentiala-care-ne-arata-ca-este-un-moment-bun-pentru-o-achizitie-imobiliara-analiza-imobiliare-ro_db/

Mai multe tranzacții imobiliare în România. Se vinde cel mai bine în București, Ilfov și Brașov.

Chiar dacă în luna mai din statisticile oficiale s-au remarcat unele scăderi în numărul tranzacțiilor imobiliare efectuate, tendința continuă să fie una de creștere la nivel de 2024. În primele cinci luni s-au vândut la nivel național circa 250.700 de case, terenuri și apartamente, potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP).

Cele mai multe imobile s-au tranzacționat în această perioadă în București și în județele Ilfov și Brașov. Discutăm despre circa 44.400 de imobile, respectiv 18.700 și 12.100 de imobile.

Spre comparație, anul trecut s-au vândut în același interval de timp puțin peste 237.100 de case, terenuri și apartamente, cele mai multe tot în București, Ilfov și Brașov. În Capitală au fost tranzacționate atunci 39.100 de imobile, iar în celelalte județe circa 13.000.

Vedem cât de mult a avansat piața rezidențială din București, dacă analizăm raportări trecute făcute de ANCP. În 2009, de exemplu, în primele cinci luni din an s-au vândut în Capitală 14.000 de imobile.

https://www.imobiliare.ro/imoexpert/sapte-tendinte-la-zi-pe-piata-rezidentiala-care-ne-arata-ca-este-un-moment-bun-pentru-o-achizitie-imobiliara-analiza-imobiliare-ro_db/

În luna iunie s-au vândut 45.718 imobile în România. Numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul tranzacțiilor este mai mare atât față de cel înregistrat în mai, cât și față de nivelul atins la începutul verii trecute, conform datelor publicate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP).

S-au vândut, astfel, în iunie cu mai bine de 2.000 de imobile în plus față de mai și cu aproape 1.300 de imobile în plus față de perioada similară a anului 2023.

În județul **Constanța**, în luna iunie s-au vândut: 1.859 imobile (case, terenuri și apartamente)

https://www.imobiliare.ro/imoexpert/se-vand-mai-multe-imobile-in-romania-judetele-campioane-la-inceputul-verii_db

Numărul tranzacțiilor imobiliare înregistrate pe plan județean a plasat **Constanța** pe locul al șaptelea în topul național. S-au vândut în prima jumătate a anului circa 12.600 de case, terenuri și apartamente aici, conform Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

https://www.imobiliare.ro/imoexpert/cat-trebuie-sa-platesti-pentru-a-te-bucura-zilnic-de-aceasta-priveliste_db/

INCHIRIERI PROPRIETATI REZIDENTIALE - CERERE / OFERTA

În zona rezidențială, consultanții Colliers remarca o tot mai mare atenție acordată atât de clienți, cât și de dezvoltatori, zonei de PRS – apartamente de închiriat în clădiri dedicate. Aceasta vine atât pe fondul dobanzilor mai mari, care au făcut ca rata lunară pentru achiziția unui apartament să fie mai mare decât o chirie echivalentă, dar și pe fondul altor tendințe, cum ar fi schimbarea generatională – în contextul în care tinerii caută tot mai multă flexibilitate – sau faptul că unele firme încearcă să ofere angajaților pachete de beneficii mai avantajoase, iar apartamentele cu chirie subvenționate pot fi o variantă.

<https://www.manager.ro/articole/imobiliare-95/piata-imobiliara-din-romania-dupa-prima-jumatate-a-lui-2023-e-de-bine-e-de-rau-115559.html>

ECHILIBRUL PIETEI. TENDINTE

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. Alți factori care determină fluctuația prețurilor pe piața imobiliară sunt prezentați în continuare.

Pentru obținerea de cotații ale proprietăților imobiliare, publicul s-a bazat în mod tradițional pe ziare, reviste și agenții imobiliare. Din moment ce cumpărătorii și vânzătorii nu au un bun acces la prețurile de vânzare, ei pot pune un accent prea mare pe prețul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietății. În unele cazuri, prețul cerut este "prețul dorit" de către vânzatori, care poate fi mult peste valoarea de piață. Prețurile mari de ofertă sunt întâlnite în zonele unde există puține vânzări similare, nesiguranta cu privire la tendințele valorii proprietăților imobiliare și informații puține despre acestea.

IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapile parcurse)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția imobilului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluării

Evaluarea terenului

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza **metode alternative**, precum: *extracția de pe piață*, *alocarea (proporția)* și *metode de capitalizare a venitului*.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: *metodele capitalizării directe* – metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare și *metoda actualizării* – analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării.

Atunci când este utilizată **metoda comparației directe**, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului subiect este extrasă din prețul de vânzare al unor proprietăți construite prin scăderea valorii contribuției construcțiilor acestora, valoare estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului). Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber.

Metoda reziduală, prezentată în SEV 233 *Proprietatea în curs de construire*, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;
- d) există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacții/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

IV.2.2 Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare a unui activ, evaluat pe o baza de sine statatoare, poate fi diferita de cea mai buna utilizare a acestuia, cand activul face parte dintr-un grup, caz in care trebuie luata in considerare contributia sa la valoarea totala a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte :

- a) utilizarea sa fie posibila prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii de pe piata
- b) utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic
- c) utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata.

Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisiunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative. A rezultat ca utilizarea comerciala nu este fezabila financiar, iar utilizarea industriala nu este permisa legal.

CONCLUZII ASUPRA CMBU

Proprietatea evaluată este **teren liber (evaluat ca si teren liber)**, amplasat in localitatea IC Bratianu, jud Tulcea.

Evaluatorul consideră că cea mai bună utilizare a imobilului este cea de **teren liber in vederea unei investitii ulterioare**; această utilizare întrunește cerintele prevăzute în definiția celei mai bune utilizării si evaluatorul a constatat ca nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluarii.

Estimarea valorii de piata a proprietatii evaluate s-a facut in ipoteza CMBU – utilizarea existenta.

IV.2.3 Abordări in evaluare- metoda comparației directe

Abordarea prin piața a fost folosita pentru estimarea valorii de piata a proprietatii. Aceasta abordare considera ca preturile proprietății sunt stabilite de piața. Valoarea proprietății este estimata in urma studierii preturilor de pe piața ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piața (vezi grila datelor de piata din anexe).

Aceasta metoda a fost aplicata tinând seama de tipul bunului evaluat (apartament) si de adecvarea aplicării metodei in acest caz.

In urma analizei de piata au fost selectate urmatoarele oferte:

Comparabila nr 1

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-2312m-i-c-bratianu-tulcea/984i9die388e7701e5882h8g7f011iig.html>

romimo.ro

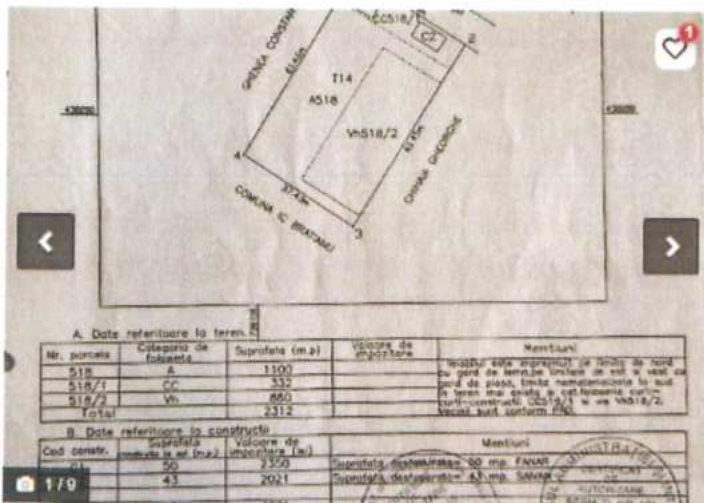
Teren intravilan 2312m - I C Bratianu Tulcea

27 744 EUR

negociabil

Telefon validat

Tulcea, I.C. Bratianu [Vezi pe harta](#)



Ionut Popa

[Vezi toate anunțurile](#)

0746107210

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier](#)

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata terenului	2312 m ²
Amenajare strazi	Asfaltate, iluminat stradal
Utilitati generale	Apa, Canalizare, Curent
Alte caracteristici	Acces auto, Constructie demolabila, La sosea, Oportunitati de investitie, Parcelabil, Teren imprejmuit

Descriere

Ofer spre vanzare teren intravilan cu suprafata de 2312m cu o deschidere de 37.8m, bransat la rețeaua de apă situat pe str. TEILOR nr 27 în sat I.C. Bratianu jud. TULCEA.

Terenul are cele două anexe cf cartii funciare, via nu mai exista. Au fost plantati cativa pomi, in rest fiind curat.

Accesul de la strada principala se face pe drum asfaltat.

Exista canalizare, momentan in curs de extindere

Pret: 12 euro mp - negociabil.

Ideal pentru a fi separat in doua loturi.

[Vizualizări: 440](#)

[Raportează](#)

Fă ofertă

0746107210

Comparabila nr 2

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-casa-jijila/e1f716gf9681729g2207hdh2gd427f73.html>

romimo.ro



+ Adaugă anunț

Teren casa Jijila

19 EUR negociabil

Tuocsa, Jijila 9 Vănuș de Nord

Imaginile sunt orientate în sensul orii



Teodor Alecu

Vezi toate anunțurile

0745637124

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

% Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

De vanzare teren intravilan fara constructii pe el, 1300 mp, zona centrala. Toate utilitatile disponibile pe strada(gaze, curent, canalizare) racordat la reseaua de apa. Detalii la nr de telefon

• Vizualizări: 105

Reportează

Fă ofertă

0745637124

Comparabila nr 3

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/03e4g2e737hg7546e9f0273i4f80hf29.html>

romimo.ro



+ Adaugă anunț

Caută anunțuri

Toate județele

Toate categoriile



Romimo / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

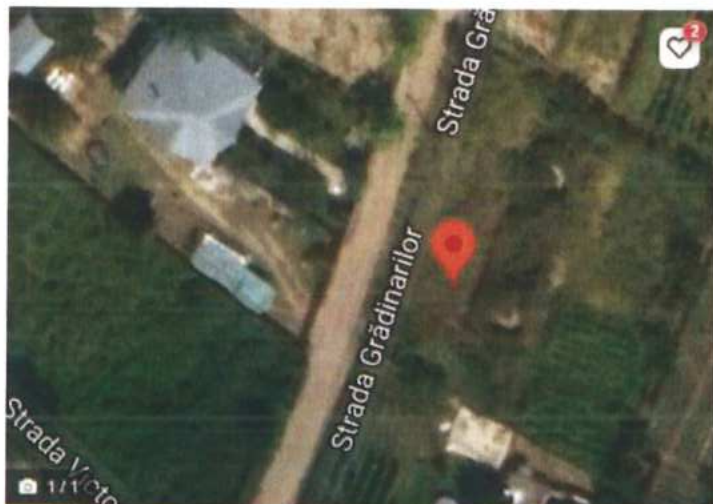
Teren intravilan

12 EUR

Telefon validat

Tulcea, Jijila [Vezi pe hartă](#)

Publicat din: 3/15/2025 10:05:53 AM



dimitru caramarin

[Vezi toate anunțurile](#)

0720000704

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier](#)

Mesaj

Descriere

Teren intravilan în suprafață de 1250m pătrați împrejmuit, liber, acte în regulă. Situat în localitatea Jijila, jud. Tulcea, pe strada Grădinarilor.

Vizualizări: 432

[Raportează](#)

Fă ofertă

0720000704

Distribuie anunțul pe



Alte oferte nefolosite în raportul de evaluare

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-luncavita-850mp-243954777>

imobiliare.ro

Site-ul de găsim imobiliare

Adaugă anunț

Cont nou

intră în cont

Teren Luncavita, zona Centrala, S-850 mp, dubla deschidere

25.534 m²

20.000 €

Salvează

Proprietate publicată fără poze.



Cere poze vânzătorului

Raportează anunț

Vozi Hartă

Nicoleta

IMPACT STUDIO IMOB

0754321831

Apelază acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp

Facebook

Messenger

Copiază

Activează notificările

Activează Notificările

Noul Volvo XC90 Plug-in hybrid

Volvo Car România

Vilă cu Parcare Privată

Unul ideal pentru o escapadă cu familia. Construcție Garantați.

Descriere

Se vinde teren în localitatea Luncavita, zona Centrala - strada Scoala Veche Colt cu strada Florilor (dubla deschidere) - d - 35 ml, cu utilități (apa, curent, canalizare) Pe teren este edificata o casa batraneasca, compartimentata in 2 camere + baie + bucatarie si o anexa cu beci. Juridic la zi, acte pregatite pentru vanzare. Pentru detalii suplimentare, apelati numarul din anunț.

Specificații

ID anunț: K09601009

Actualizat în: 14/10/2024

Suprafață teren:

850 mp

Front stradal:

35 m

Tip teren:

Construcții

Nr fronturi stradale:

2

Clasificare teren:

Intravilan

DESTINAȚIE

Residential

UTILITĂȚI

Apa

19500 euro, NEGOCIABIL, teren intravilan I.C. Bratianu (23 August), jud. TL

I.C. Bratianu, Judetul Tulcea [Vezi Hartă](#)

2141 € / mp
19.500 €



[Salvează](#)



Aurelian Iordache

Agent

AGENTIA IMOBILIARA FAMILIA



0772064583

0753315168

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



WhatsApp



Facebook



Messenger



Copiază



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
noi anunțuri imobiliare.

[Activează Notificările](#)

[Raportează anunț](#)

[Vezi Hartă](#)

Descriere

19500 euro, NEGOCIABIL, teren intravilan I.C. Bratianu (23 August), jud. Tulcea.
Agentia imobiliara Familia va propune spre cumparare un teren intravilan in localitatea I.C. Bratianu (23 August), jud. Tulcea cu suprafata totala de 911 mp., amplasat la drum asfaltat cu o deschidere de 22,84 m.

Ca utilitati la marginea terenului avem rețeaua de apa, canalizarea si rețeaua de electricitate.
Se accepta plata si cu credit, imobilul fiind liber de sarcini, intabulat si cu documentatia pregatita pentru vanzare.

Pretul de 19.500 de euro NEGOCIABIL reprezintă o oportunitate excelentă pentru cei ce sunt în căutarea unui teren generos ca suprafata la o distanta asa de mica de orasul Galati.

Aurelian Iordache, agent imobiliar.

Relatii si programari la tel 0772* 064* 583

Agentia Imobiliara Familia

Specificatii

ID anunț: X4S405016

Actualizat în: 12.03.2025

Suprafață teren: **911 mp** Front stradal: **22 m**

Tip teren: **Agricol** Nr fronturi stradale: **1**

Clasificare teren: **Intravilan**

DESTINAȚIE

Rezidential

Comercial

De vacanta

UTILITĂȚI

Apa

Curent

Utilitati in zona



Rarități autentice

A10 by Artmark [Deschideți >](#)



Rarități autentice

ABORDAREA PRIN PIATA - EVALUARE TEREN

CRITERIUL si ELEMENTELE de COMPARATIE	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
CRITERIUL DE COMPARATIE:	EUR/mp St			
PRET DE OFERTA	EUR/mp	13	19	12
MARJA DE NEGOCIERE	-5%	-5%	-5%	-5%
PRET OBTENABIL LA VANZARE	EUR/mp	12	18	11
ELEMENTE DE COMPARATIE:				
1. DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (EUR/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		12	18	11
2. CONDITII DE FINANTARE	Numerar / Credit	Numerar / Credit	Numerar / Credit	Numerar / Credit
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (EUR/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		12	18	11
3. CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustata(EUR/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		12	18	11
4. CHELTUIELI IMEDIATE DUPA ACHIZITIONARE	Teren	Teren liber	Teren liber	Teren liber
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (EUR/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		12	18	11
5. CONDITII DE PIATA	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (EUR/mp)		0	0	0
Pret ajustat (EUR/mp)		12	18	11
6. LOCALIZARE	IC Bratianu str Principala	IC Bratianu str Teilor	Jijila zona centrala	Jijila zona periferica
Ajustare (%)		25%	-10%	30%
Valoarea ajustata(EUR/mp)		3	-2	3
7. CARACTERISTICI FIZICE	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (EUR/mp)		0	0	0
8. SUPRAFATA (mp)	350,00	2.312	1.300	1.250
Ajustare (%)		10%	5%	5%
Valoarea ajustata(EUR/mp)		1,25	0,90	0,57
9. CARACTERISTICI ECONOMICE	TDI	TDI	TDI	TDI
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (EUR/mp)		0	0	0
10. UTILIZARE	Cc	Cc	Cc	Cc
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (EUR/mp)		0	0	0
11. ALTE ELEMENTE				
11.a. UTILITATI	fara utilitati	la limita	pe proprietate	la limita
Ajustare (%)		0%	-5%	0%
Valoarea ajustata (EUR/mp)		0,00	-0,90	0,00
11.b. TIP CALE DE ACCES	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustata(EUR/mp)		0	0	0

11.c. DESCHIDERE LA STRADA (raport lungime/adancime)	fara iesire certa	D = 37,80 ml	D = 25,00 ml	D = 28,82 ml
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustata(EUR/mp)		0	0	0
11.d. INDICATORI URBANISTICI		similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoarea ajustata (EUR/mp)		0	0	0
Pret final ajustat (EUR/mp)		17	16	15
TOTAL Ajustare NETA	EUR	4,37	1,81	4,32
TOTAL Ajustare NETA	%	35,00%	10,00%	37,89%
TOTAL AJUSTARE BRUTA	EUR	4,37	3,61	4,32
TOTAL AJUSTARE BRUTA	%	35,00%	20,00%	37,89%
Valoarea adoptata: COMPARABILA 2, valoarea cu cea mai mica ajustare totala bruta				
Curs BNR la data de 25.03.2025:	4,9766	LEI / EURO		
VALOARE TEREN (rotunjit)	17	EUR/ mp		
	5.894	EUR		
	84	LEI/mp		
	29.332	LEI		

" Trebuie precizat ca preturile proprietatilor imobiliare din zona analizata sunt influentate in principal de amplasamentul in zona, posibilitatile de acces la strazile si arterele principale, utilitatile de care dispune amplasamentul, suprafata de teren, posibilitati de utilizare alternativa, etc.

Aplicarea metodei comparatiilor directe – analiza pe perechi de date este prezentata in Anexa T. In grila comparatiilor de piata din aceasta anexa s-a tinut seama ca, pe piata imobiliara a zonei analizate, pentru terenuri, marja de negociere intre oferta si tranzactia efectiva este de 3%, functie de timpul de asteptare, disponibilitatea ofertantului de a mai lasa din pret, daca oferta este facuta prin intermediul unei agentii imobiliare sau nu etc.

In cadrul acestei analize au fost luate in considerare urmatoarele elemente de comparatie pentru care au fost facute ajustari:

Localizare: S-au ajustat comparabilele in functie de valoarea recunoscuta de piata pentru terenuri situate mai aproape de centrul localitatii/primarie si localitati mai aproape sau mai indepartate de resedinta de judet sau de alte zone de interes. Prin urmare au fost operate urmatoarele ajustari: pentru comparabila nr 1 o ajustare pozitiva de 25%, pentru comparabila nr 2 o ajustare negativa de 10%, pentru comparabila nr 3 o ajustare pozitiva de 30%.

Suprafata: Din informatiile obtinute din piata imobiliara diferetele dintre proprietatile cu suprafete foarte mari si amplasamente cu suprafete mici sunt cuprinse in intervalul 5-30%. Prin urmare au fost aplicate urmatoarele ajustari: pentru comparabilele nr 1 si 3 s-au aplicat ajustari pozitive de 10%, iar pentru comparabila nr 2 s-au aplicat ajustari pozitive de 5%.

Utilitati: Avand in vedere ca la data predatii terenului acesta nu avea racorduri de utilitati , acestea fiind executate pe cheltuiala preemtorului, proprietatea subiect este considerata fara utilitati si avand in vedere faptul ca din analiza pietei imobiliare s-a constatat ca "piata" recunoaste o diferenta de valoare cuprinsa in intervalul 3%-5%, dintre amplasamente ce detin racorduri de utilitati si amplasamente ce nu detin racorduri de utilitati. Prin urmare a fost ajustate negativ comparabila nr 2 cu un procent de 5%.

Deoarece in prezentul raport de evaluare se cere exprimarea unei singure valori (exprimare punctuala) si nu a unui interval de valori, pentru indicarea valorii de piata a terenului analizat se alege comparabila a carei ajustare totala bruta este cea mai mica, respectiv COMPARABILA 2 al carei pret final corectat si rotunjit este de 17 EURO/mp.

Prin urmare

VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	5.894 eur echivalent 29.332 lei
--	--

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile estimate pentru imobilele evaluate, situate în extravilanul localității IC Bratianu, jud. Tulcea, Cod postal 827100, descris în cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate în copie la prezentul raport, sunt următoarele:

Valoarea estimată în urma evaluării prin abordarea prin piață = 5.894 eur

Criteriile de analiza a rezultatelor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat concluzia finală, clară și bine fundamentată asupra valorii proprietății subiect.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este fiecare metodă, scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei valori este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații.

Riscul creditării. Este dat de îngreunarea accesului la creditare, fenomen favorizat de rata șomajului, scăderea veniturilor populației și firmelor, precum și de creșterea impozitelor și taxelor. Acest fapt, conduce la scăderea numărului de tranzacții, cât și a prețurilor de tranzacționare.

Riscul de valorificare. Caracteristica de piață mediu activă pe acest segment va îngreuna un eventual proces de valorificare al acestei proprietăți. Alte posibile impacturi ale unor evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii garanției derivă din continuarea posibilă a actualei evoluții descendente a pieței imobiliare a spațiilor rezidențiale.

Aceste tipuri de riscuri descrie afectează factorul valorii „puterea de cumpărare”, contribuind la situarea pieței specifice a proprietății în poziția de piață a cumpărătorilor, concluzie susținută și prin prezentarea aspectelor legate de cerere și ofertă de mai sus.

Conform SEV-105 para 10.4 „Evaluatorilor nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare.”

Conform SEV-105 para 10.5 „...Este responsabilitatea evaluatorului să aleagă metoda (metodele) adecvate pentru fiecare contract de evaluare...”

Alegerea valorii finale s-a făcut pe baza analizei criteriilor: adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor, așa cum s-a menționat mai sus, ducând la estimarea unei valori de piață a proprietății evaluate, fundamentată și semnificativă:

VALOAREA DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	5.894 eur echivalent 29.332 lei
--	--

La cursul valutar de 4.9766 din data de 25.03.2025

EVALUATOR AUTORIZAT,

Saraev Ionut



**Birou expertiza contabila si evaluare
-Saraev Ionut**



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30538 I.C.Brătianu

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:287

Adresa: Loc. I.C.Brătianu, Jud. Tulcea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 377	350	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27669 / 24/08/2009		
Act De Partaj Voluntar nr. 3352, din 18/08/2009 emis de NP Ralea Sorin Dan;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu partaj voluntar, dobandit prin IESIRE DIN INDIVIZIUNE, cota actuala 1/1	A1
	1) CONSTANTINESCU EDUARD , bun propriu	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 287)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 377	350	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	350	8	202/1	-	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

07/08/2024, 12:04