Expert Evaluator,
ing. ENESCU RUXANDRA
membru titular ANEVAR
legitimatie nr. 12463/2026

RAPORT DE EVALUARE

nr. 161/14.10.2026

Terenul de 530 mp inscris in CF 102075 Predeal
or. Predeal nr. cad. 520, str. V. Alecsandri nr. 32
judetul Brasov

Proprietar: UAT Predeal
Solicitant: UAT Predeal

Data: 14.10.2026

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al
PFA. Enescu Ruxandra, al clientului şi al destinatarului

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării
Terenul in suprafata de 530 mp inscris in CF 102075 Predeal or. Predeal nr. cad. 520, str. V. Alecsandri nr. 32, judetul Brasov.

Client: UAT PREDEAL – prin reprezentant legal

Utilizarea desemnată : actualizare valoare contabila

Utilizatorul desemnat : UAT PREDEAL

Data evaluarii: 14.10.2026
1 Euro = 5,3370 Lei

Moneda raportului: Lei

Dreptul de proprietate – este deplin
Terenul in suprafata de 530 mp este inscris in CF nr. 102075 or. Predeal, cad 520, inregistrat in CF cu Incheierea nr. 42016/ 30/04/2014 pe baza Act Administrativ nr. 213 din nr. 06/11/2013 emis de CONSILIUL LOCAL PREDEAL (act administrativ 4462/11.03.2014 emis de Primaria Predeal).
La B5 in CF intabulare drept de proprietate conform art. 36 din Legea 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1- ORASUL PREDEAL DOMENIU PRIVAT.

Opinia evaluatorului
Valoarea unitara de piata a terenului intravilan in suprafata de 530 mp inscris in CF nr. 102075 or. Predeal, cad 520, str. V. Alecsandri nr. 32, judetul Brasov, este de:

326,62 Lei/mp respectiv **61.20 Euro/mp**

Valoarea unitara de piata a terenului intravilan in suprafata de 530 mp inscris in CF nr. 102075 or. Predeal, cad 520, str. V. Alecsandri nr. 32, judetul Brasov, este de:

173.111 Lei respectiv **32.436 Euro**

Expert Evaluator
ing. Enescu Ruxandra





DECLARAŢIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificăm că:

- Afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte;
- Analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile limitative prezentate în acest raport;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra imobilului ce face obiectul acestui raport de evaluare şi nu avem nici un interes personal şi nu suntem părtinitori faţă de vreuna din părţile implicate;
- Nici evaluatorul şi nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acţionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înţelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul şi nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacţiei;
- Analizele şi opiniile noastre au fost bazate şi dezvoltate conform cerinţelor din standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator.
- În prezent sunt membru ANEVAR şi am îndeplinit programul de pregatire profesională continuă;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competentă să efectuez acest raport de evaluare;

Expert Evaluator
ing. Ruxandra Enescu

ENESCU RUXANDRA
Legitimatia Nr. 22463
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

ROMÂNIA
JUD. BRAŞOV-ORAŞUL PREDEAL
CONSILIUL LOCAL

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Identificarea și competența evaluatorului

Termenii de referință ai evaluării (menționați uneori ca termeni contractuali) descriu termenii fundamentali ai *evaluării* sau ai *verificării evaluării*. Aceștia includ - fără a se limita la acestea - *activul (activele)* și/sau *datoria (datoriile)* supus(ă/e) evaluării, *utilizarea desemnată* a *evaluării* și responsabilitățile părților implicate în *evaluare*.

Termenii de referință *ai verificării evaluării* descriu termeni fundamentali, cum ar fi componentele *evaluării* sau *valorii* supusă verificării.

Termenii de referință ai evaluării reprezintă o cerință pentru toate *evaluările* și *verificările evaluării,* indiferent dacă *valorile* sunt destinate utilizării interne sau externe.

Clientul și *evaluatorul trebuie* să convină asupra termenilor de referință ai evaluării, precum și asupra adecvării scopului *evaluării* sau al *verificării evaluării* la *utilizarea desemnată*.

Dacă, în *opinia profesională a evaluatorului*, termenii de referință ai evaluării sunt prea restrictivi, atunci este posibil ca aceștia să nu aibă drept rezultat o *evaluare* conformă cu SEV.

Cerințe privind evaluarea

Activul supus evaluării:

Terenul in suprafata de 530 mp inscris in CF 102075 Predeal or. Predeal nr. cad. 520, str. V. Alecsandri nr. 32, judetul Brasov.

Clientul este responsabil pentru acuratețea și caracterul complet al informatiilor furnizate despre proprietatea imobiliara care face obiectul raportului de evaluare.

Clientul (clienții): UAT PREDEAL

Utilizarea desemnată : actualizare valoare contabila

Utilizatorul desemnat : UAT PREDEAL

Dacă evaluatorul este capabil să abordeze riscul evaluării, atunci ar putea efectua proceduri de monitorizare cu privire la propriile politici și proceduri de conformitate și verificare. Evaluatorul trebuie să concluzioneze că nivelul riscului evaluării, supus procedurilor de verificare în vigoare, este adecvat.

ROMÂNIA * PREDEAL * JUD. BRAȘOV ORAȘUL CONSILIUL LOCAL

Dacă evaluatorul nu deține competențele tehnice, experiența, informațiile sau cunoștințele necesare pentru a efectua evaluarea în toate aspectele acesteia, este acceptabil să recurgă la sprijinul unui specialist sau al unui furnizor extern de servicii, cu condiția ca acest fapt să fie convenit între părți și prezentat în raportarea evaluării.

Înainte de a recurge la un specialist sau un furnizor extern de servicii, evaluatorul trebuie să evalueze și să documenteze competența și abilitățile acestuia.

In calitatea de membru titular ANEVAR in afara de certificarea prezentata anterior, confirm ca am aceasta calitate din anul 1995, am urmat toate cursurile anuale de pregatire continua pana in prezent si am certificarea necesara pentru a intocmi rapoarte de evaluare pentru EI, EPI, EBM.
Confirm in calitate de evaluator ca pot oferi o opinie obiectivă și imparțială; nu am nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. In cadrul raportului de evaluare se vor stabili restrictiile reprezentand modul de utilizare a informatiilor care sunt continute in raportul de evaluare.

Informațiile și datele de intrare trebuie să se bazeze pe informații faptice (de exemplu, măsurători sau prețuri publicate), însă presupun adesea utilizarea unor raționamente și analize pentru a fi transformate în date de intrare și utilizate în evaluare.

Evaluarea ar trebui să maximizeze utilizarea informațiilor observabile. Informațiile observabile sunt definite ca informații privind evenimente sau tranzacții reale care sunt disponibile participanților de pe piață și care sunt utilizate pentru a estima valoarea activului sau a datoriei.

Evaluatorul este responsabil pentru analiza și selectarea informațiilor, ipotezelor și ajustărilor care urmează să fie utilizate ca date de intrare în evaluare, pe baza raționamentului profesional și a scepticismului profesional.

Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii

Dacă evaluatorul nu deține toate informațiile necesare pentru a efectua evaluarea în toate aspectele acesteia, este acceptabil ca evaluatorul să recurgă la un specialist sau la un furnizor extern de servicii.

Înainte de a recurge la un specialist sau la un furnizor extern de servicii, evaluatorul trebuie să se asigure că aceștia(acestea) dețin toate competențele care întrunesc cerințele utilizării desemnate și trebuie să documenteze aceste capabilități.In acest caz nu este necesara prezenta acestuia.

ROMÂNIA * PREDEAL * JUD. BRAȘOV-ORAȘUL CONSILIUL LOCAL

Caracteristicile informațiilor relevante

Evaluatorul trebuie să determine care informații sunt relevante, adică acele informații care, în sensul SEV 104 Informații și date de intrare, sunt „adecvate pentru utilizare" în ceea ce privește activul și/sau datoria care este evaluat(ă), termenii de referință ai evaluării, metoda de evaluare și modelul de evaluare. Evaluatorul trebuie să aplice raționamentul profesional pentru a analiza caracteristicile informațiilor relevante enumerate mai jos astfel încât să poată selecta datele de intrare utilizate în evaluare.

Caracteristicile informațiilor relevante sunt:

- acuratețea: informațiile nu prezintă erori, sunt nepărtinitoare și reflectă caracteristicile pe care sunt concepute să le măsoare;
- caracterul complet: setul de informații este suficient pentru a aborda caracteristicile activelor sau datoriilor;
- actualitatea: informațiile reflectă condițiile de piață de la data evaluării;
- transparența: sursele informațiilor pot fi urmărite până la originea acestora.

În anumite cazuri, este posibil ca informațiile să nu încorporeze toate aceste caracteristici.

Prin urmare, evaluatorul trebuie să analizeze informațiile și să concluzioneze, pe baza raționamentului profesional, că acestea sunt relevante pentru evaluarea activelor și/sau datoriilor, în conformitate cu termenii de referință și metoda de evaluare.

Selectarea datelor de intrare

Datele de intrare trebuie selectate din informații relevante raportat la activul sau datoria care este evaluat(ă), la termenii de referință ai evaluării, la metoda de evaluare și la modelul de evaluare.

Datele de intrare trebuie să fie suficiente pentru modelele de evaluare utilizate, astfel încât evaluatorul, utilizând raționamentului profesional, să poată evalua activul și/sau datoria.
Atunci când se evaluează portofolii sau grupuri de active sau datorii similare, datele de intrare ar trebui să fie selectate în mod coerent pentru acele portofolii sau grupuri de active.

Dacă datele de intrare semnificative sunt inadecvate sau nu pot fi suficient susținute, evaluarea nu va fi conformă cu SEV.

ROMÂNIA * JUD. BRAȘOV-ORAȘUL PREDEAL * CONSILIUL LOCAL

Documentarea informațiilor și a datelor de intrare

Sursa, selectarea și utilizarea informațiilor și datelor de intrare semnificative trebuie să fie explicate, argumentate și documentate.
Documentarea trebuie să fie suficientă pentru ca, aplicând raționamentul profesional, evaluatorul să înțeleagă de ce anumite informații au fost considerate a fi relevante și anumite date de intrare au fost selectate și considerate rezonabile.
Forma și locul documentării pot varia n funcție de termenii de referință ai evaluării.
In acest caz documentarea s-a facut pe teren in data de 26.09.2026 in prezenta solicitantului raportului de evaluare, exista documente care atesta dreptul de proprietate deplin al solicitantului evaluarii, asupra proprietatii imobiliare.

Verificarea evaluării nu reprezintă o evaluare. Termenii de referință ai verificării evaluării trebuie să specifice dacă verificarea evaluării reprezintă o verificare a procesului de evaluare sau o verificare a valorii ori ambele.

Termenii de referință ai unei misiuni care este fie o verificare a procesului de evaluare, fie o verificare a valorii sau ambele trebuie să includă cel puțin următoarele:

- tipul de verificare care se realizează;
- scopul agreat din care să reiasă dacă verificarea evaluării reprezintă o verificare a procesului de evaluare, o verificare a valorii sau ambele;
- activul (activele) și/sau datoria (datoriile) evaluat(ă/e) supus(ă/e) verificării;
- identitatea verificatorului;
- tipul de verificare care se realizează;
- scopul agreat din care să reiasă dacă verificarea evaluării reprezintă o verificare a procesului de evaluare, o verificare a valorii sau ambele; activul (activele) și/sau datoria (datoriile) evaluat(ă/e) supus(ă/e) verificării; identitatea verificatorului;

Cerințe privind verificarea procesului de evaluare și verificarea valorii:

verificarea procesului de evaluare se referă la conformitatea cu SEV;

verificarea valorii se referă la cât de rezonabilă este valoarea.

tipul de verificare care se realizează;

PRECIZARE:

Scopul agreat este transferul de proprietate al unui teren,evaluatorul detine cunostintele necesare intocmirii prezentului raport, nu este necesara prezenta unui verificator.

ROMÂNIA PRIMĂRIA ORAȘULUI CONSILIUL LOCAL JUD. BRAȘOV

Informații primite de la client

1.Informatii certe
Elemente şi date de identificare ale proprietăţii evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
Datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate
Suprafaţele pentru teren şi clădiri au fost preluate din documentatia cadastrala
Istoricul proprietăţii
Utilizarea desemnata
Responsabilitatea pentru aceste informaţii revine integral Clientului.

2.Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare puse la dispozitie de catre client:
Extras CF -DA
Responsabilitatea pentru aceste informaţii revine integral Clientului.

Informatii privind istoricul amplasamentului:

Informatiile privind istoricul amplasamentului sunt furnizate de catre client si preluate din actele de proprietate puse la dispozitie de catre client, acestea sunt:
Dimensiuni si suprafete care au condus la identificare conform documentatiilor cadastrale;
Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii
Aceste informații sunt asumate de evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

Informații colectate de evaluator:

Datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
Informaţii despre vecinătatea proprietăţii evaluate, despre zonă și localitate
Date privind piaţa imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din massmedia de specialitate
Date specifice din manuale și cataloage de costuri
Date despre cuantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
Date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate
Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori, cumparatori si alti participanti pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare;
Informatii publice preluate de pe site-uri de internet si publicatii periodice de specialitate;

ROMÂNIA * PRIMĂRIA * JUD.BRAȘOV-ORAȘUL PREJMER CONSILIUL LOCAL

Baza de date a evaluatorului.

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

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile si documentele pe care le-a avut la dispoziţie, existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii sau documente de care evaluatorul nu avea cunoştinţă. Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

Documentarea modelului de evaluare
Un model de evaluare adecvat ar trebui însoțit de documentație care să includă următoarele informații:
(a)fundamentarea selectării sau creării modelului de evaluare;
(b)descrierea datelor de intrare și a rezultatelor;
(c)datele de intrare semnificative;
(d)limitările;
(e)procedurile de verificare a calității și rezultatele acestora.
Documentarea ar trebui să fie suficientă pentru a descrie motivul pentru care evaluatorul, aplicând raționamentul profesional, a luat în considerare și a selectat modelul (modelele) de evaluare utilizat(e).

Considerații privind factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)

Impactul factorilor ESG semnificativi ar trebui luat în considerare în estimarea valorii unei/unui companii, activ sau datorie.
Factorii ESG pot influența evaluările atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă și pot prezenta riscuri sau oportunități care ar trebui luate în considerare.
Exemple de factori de mediu pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:
poluarea aerului și a apei;
biodiversitatea;
schimbările climatice (riscurile curente și viitoare);
apa curată și salubrizarea;
emisiile de carbon și de alte gaze;
despăduririle;
dezastrele naturale;
eficiența utilizării resurselor (de exemplu, energie, apă și materii prime);
gestionarea deșeurilor.
Exemple de factori sociali pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:
(a) relațiile cu comunitatea;
(b) conflictul;
(c) gradul de satisfacție a clienților;

ROMÂNIA * JUD.BRAȘOV-ORAȘUL PREJMER CONSILIUL LOCAL

2. Tipul valorii estimate; definiţii

Tipul valorii estimate:
Luând în considerare obiectul evaluării şi scopul acesteia, tipul de valoare adevat este al valorii de piată aşa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2025 – SEV 100 Cadrul general.
Conform acestui standard, valoarea de piată reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.
Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR.

Definiţii
Valoarea piață Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 30.1, valoarea de piață reprezintă 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.

Abordarea prin piață – cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Aceasta permite obținerea unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin analiza comparativă cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare ori sunt contractate.

Abordarea prin venit– este o abordare comparativa a oricarei proprietati generatoare de venit, care ia in considerare informatii referitoare la veniturile si cheltuielile proprietatii evaluate si estimeaza valoarea acesteia prin convertirea venitului in valoare.
Abordarea prin cost – oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuiresau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante dedepreciere.

Lei sau RON reprezinta moneda națională a României.

Euro, EUR sau € reprezinta Moneda oficială a statelor membre Zonei Euro

ANEVAR - este Asociaţia Naţională a Evaluatorilor din România, a luat fiinţă, în anul 2011, în baza Ordonanței Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor,aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ca organizațieprofesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din carefac parte evaluatorii autorizați care dobândesc această calitate, în condițiile prevăzute de actul normativ mai sus menționat.

ROMÂNIA JUD.BRAȘOV-ORAȘUL PREDEAL CONSILIUL LOCAL

Data evaluării; moneda raportului

Inspecţia a fost realizata, în prezenta reprezentantului proprietarului. Cu această ocazie a fost inspectata si fotografiată proprietatea evaluată. Data evaluării (la care sunt valabile toate analizele, judecăţile, calculele, ipotezele de lucru şi condiţiile limitative) este data de 14.10.2026.
Valoarea este raportată în EURO, fără TVA. Conversia valorii în LEI s-a făcut la cursul valutar valabil pentru data de 14.10.2026.
Valabilitatea exprimării valorii în cele două monede, precum şi echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluţia ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspecţiei proprietăţii imobiliare evaluate s-au făcut fotografii şi s-au inspectat locaţiile (cu excepţia părţilor ascunse sau nevizibile) şi vecinătăţile.
Natura şi sursa informaţiilor utilizate
Sursele de informaţii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:
• Documentele (releveele pe nivele ale constructiei, plan amplasament al imobilului, Extras de Carte Funciară) au fost puse la dispoziţia evaluatorului de către solicitantul evaluării, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate;
• Date şi informaţii referitoare la proprietatea evaluată, vecinătăţi, zonă şi localitate;
• Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate;
• Standardele de evaluare ANEVAR 2025,
• Alte documentaţii formate din:
preţuri practicate pe piaţa liberă a terenurilor şi preţuri practicate de constructori, preţuri libere de închiriere a spaţiilor de prestari servicii.
• cataloage de costuri şi informaţii preluate din mass media de specialitate, in special site-uri de internet cu publicitate imobiliară.

Ipoteze şi ipoteze speciale

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele ipoteze şi a altora care apar în cursul acestuia:
• nu ne asumăm nicio responsabilitate privind descrierea situaţiei juridice sau a titlurilor de proprietate; acestea se bazează pe documente furnizate client;
• se presupune o stăpânire responsabilă şi o administrare competentă a proprietăţii;
• informaţiile solicitate de evaluator şi furnizate de părţile implicate în stăpânirea şi utilizarea proprietăţii sunt considerate a fi autentice, evaluatorul nu dă nici o garanţie asupra preciziei lor;

ROMÂNIA JUD.BRAŞOV-ORAŞUL PREDEAL CONSILIUL LOCAL

- toate documentaţiile tehnice utilizate se presupun a fi corecte; elementele grafice conţinute în acest raport au la bază documentaţia respectivă şi sunt incluse pentru ca cititorul să-şi poată face o părere despre proprietate; nu s-au efectuat măsurători proprii, aceasta nefiind obligaţia evaluatorului;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietăţii, subsolului, ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare; evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situaţii sau pentru obţinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu graniţele proprietăţii descrise şi nu există nici o servitute în afara celor ce ar fi descrise explicit în raport
- în afara cazurilor ce ar fi descrise explicit în acest raport, nu a fost observată şi nu se deţin informaţii de către evaluator cu privire la existenţa unor materiale periculoase pe sau în această proprietate ce ar afecta valoarea proprietăţii;
- evaluatorul nu are calitatea,calificarea şi obligaţia de a detecta existenţa unor materiale periculoase şi nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor;

Demersul realizat în vederea evaluării este definit de următoarele aspecte ce ţin seama de drepturile de proprietate deţinute şi evaluate:
- pentru proprietatea evaluata a fost determinata valoarea de piaţă;
- evaluarea vizează valorile drepturilor deţinute.

Evaluarea se efectuează în ipoteza că afirmaţia reprezentantului utilizatorului este corectă, iar starea funcţională a subiectului evaluării este bună;

Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul clientului şi Utilizatorului menţionaţi la capitolul 1 - Clientul şi utilizatorii desemnaţi; scopul evaluării.
Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte entităţi, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, niciodată şi în nicio circumstanţă.

Conformitatea evaluării cu SEV

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ţinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:
- SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informaţii şi date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 Documentare şi raportare (IVS 106)
- SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conţine toate partile specificate în SEV 104 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 104), contine următoarele cerințe:
(a) termenii de referință ai evaluării realizate
(a) utilizarea desemnată,
(b) abordarea sau abordările utilizate,
(c) metoda sau metodele aplicate,
(d) datele de intrare principale utilizate,
(e) ipotezele formulate,
(f) concluzia (concluziile) privind valoarea și principalele motive care au condus la oricare dintre concluziile formulate
(g) data raportului (care poate să difere de data evaluării).

Valabilitatea raportului

În conformitate cu uzanţele din România, valoarea estimata de către evaluator este valabila la data prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului este analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei specifice şi scopul raportului.

Daca contextul economic se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile şi cunoscute de acesta la data evaluării.

Raportul de evaluare este valabil pentru calculul impozitului avand in vedere valoarea impozabila estimata de catre evaluator.

Valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele şi condiţiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impune Efectuarea unui nou raport de evaluare.

Dreptul de proprietate:

Terenul in suprafata de 530 mp este inscris in CF nr. 102075 or. Predeal, cad 520, inregistrat in CF cu Incheierea nr. 42016/ 30/04/2014 pe baza Act Administrativ nr. 213 din nr. 06/11/2013 emis de CONSILIUL LOCAL PREDEAL (act administrativ 4462/11.03.2014 emis de Primaria Predeal).
La B5 in CF intabulare drept de proprietate conform art. 36 din Legea 18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1- ORASUL PREDEAL DOMENIU PRIVAT.

ROMÂNIA * PREDEAL * JUD. BRAȘOV ORAȘUL CONSILIUL LOCAL

Amplasament

Terenul are amplasamentul in orasul Predeal, str. V.Alecsandri – zona A oraseneasca.

Accesul in zona

Accesul se face din b-dul.Mihail Saulescu (DN1) pe artera principala oraseneasca: str. V. Alecsandri.

Descriere teren

Evaluarea terenului si a amplasamentului necesita analiza atenta a unei diversitati de factori care influenteaza astfel de proprietati imobiliare.Terenul are valoare pentru ca ofera utilitate potentiala ca amplasament pentru o structura, facilitate de recreere, locuinta permanenta.

Caracteristicile fizice ale terenului sunt: forma, deschiderea la acces principal; topografia; localizarea; orientarea catre vant, soare si priveliste. Caracteristicile topografice sunt: perimetrul, nivelarea si drenajul terenului.

Daca terenul are utilitate pentru o anumita utilizare si exista cerere pentru acea utilizare, terenul are valoare pentru o anumita categorie de utilizatori – in acest caz pentru a se amplasa o casa pentru locuire permanenta.

Terenurile din zona sunt plane bune de fundare, cu front stradal, gradul de neocupare al terenurilor este de 100% cu forma de poligon neregulat.

Terenul in cauza, este ocupat de o constructie : casa in regim de S+P+M, edificata pe baza autorizatiei de construire din anul 2003.

Dimensionare:
Suprafata teren: 530 mp

Utilitati: la limta terenului: apa, canal, electric, ctv.

Categoria de folosinta : curti-constructii
Servituti: nu sunt.

ROMÂNIA * PREDEAL * JUD.BRAȘOV-ORAȘUL PREDEAL CONSILIUL LOCAL

Partea a patra - Analiza pieţei imobiliare

Piata imobiliara

Analiza de piață presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice unui anumit tip de proprietate. Analiza de piață constă în examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru acel tip de proprietate.
Pentru terenurile libere, valoarea unitara a ofertelor pentru terenurile intravilane din zona in care se afla terenul care face obiectul raportului de evaluare este cuprinsa in intervalul de valori de 40 – 150 Euro/mp.

Aspecte de piata

Delimitarea pieţei specifice

Ca mediu în care bunurile, mărfurile şi serviciile sunt schimbate între cumpărători şi vânzători prin mecanismul preţurilor, toate pieţele sunt influenţate de atitudinile, motivaţiile şi interacţiunile vânzătorilor şi cumpărătorilor, care la rândul lor, sunt sub acţiunea unor influenţe sociale, economice, guvernamentale şi fizice.
Piata este influentata în special de atitudinile, motivatiile si interactiunile vânzatorilor si cumparatorilor fiind sensibila la situatia mediului de afaceri, a pietei de munca si stabilirea veniturilor, este o piata care se autoregleaza si este afectata de multe reglementari locale cat si Guvernamentale.

Cererea

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un interval de timp.Nivelul acestei cereri determină atractivitatea unei proprietăţi.

Oferta

Oferta reprezintă numărul dintr-un tip de echipamente care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioada de timp. In vecinatatea proprietatii imobiliare, exista proprietati similare dar nisa celor ofertate este mica.

Analiza celei mai bune utilizări

Diferite tipuri ale valorii pot impune o anumită premisă a valorii sau pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii. Cele mai uzuale premise ale valorii sunt: cea mai bună utilizare, utilizarea curenta sau existentă, vânzarea ordonată, vânzarea forțată. Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a proprietatii.
Pe baza analizei de piată, am studiat utilizările considerate probabile si rezonabile pe baza conformitătii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului.

Evaluarea terenului

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

Comparația directă

Comparatia directa 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 și metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului

Aceste metode 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.

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).

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, caracteristicile fizice, cat si localizarea, 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.

ROMÂNIA * JUD. BRAȘOV-ORAȘUL PREJMER CONSILIUL LOCAL *

Metoda extracției

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

Metoda alocării

Metoda alocarii 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.Se referă la prețurile de ofertă/de tranzacționare ale bunurilor. GEV 630 Evaluarea bunurilor immobile. Aceasta metoda a alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.

Metoda reziduală

Metoda reziduala poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie.

Daca venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimate sipot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție. A patra conditie este dacă 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

Metoda 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

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/utilizatorilor finali.

ROMÂNIA JUD.BRAȘOV ORAȘUL PREDEAL CONSILIUL LOCAL

ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pe piata imobiliara specifica exista terenuri similar comparabile si avand in vedere amplasamentul, caracteristicile proprietatii imobiliare din care face parte terenul, in vderea estimarii valorii acestuia se utilizeaza bordarea prin comparatii de piata. Cele mai utilizate tehnici de comparatie pentru stabilirea valorii incluse in abordarea prin comparatia vanzarilor sunt:
identificarea (potrivirea perfecta) – stabileste valoarea in baza unei identificari directe cu un teren apropiat din punct de vedere al caracteristicilor geodezice, amplasament, suprafata cu cel analizatasimilarea stabileste valoarea pe baza analizei terenurilor asemanatoare dar nu identice, utilizand ca baza de comparatie cateva unitati de masura (dimensiune, etc).
Abordarea prin compararea vanzarilor are o larga aplicabilitate si este convingatoare numai daca sunt disponibile suficiente informatii de piata. Aceasta metoda nu a fost aplicata. In vederea estimarii valorii, se aplica: metoda comparatiei directe.Pe piata imobiliara specifica au fost gasite terenuri comparabile cu terenul subiect- s-a intocmit astfel template -ul anexat la raport.

Concluzii :
Valoarea unitara de piata a terenului intravilan in suprafata de 530 mp inscris in CF nr. 102075 or. Predeal, cad 520, str. V. Alecsandri nr. 32, judetul Brasov, este de:

326,62 Lei/mp respectiv **61.20 Euro/mp**

Valoarea unitara de piata a terenului intravilan in suprafata de 530 mp inscris in CF nr. 102075 or. Predeal, cad 520, str. V. Alecsandri nr. 32, judetul Brasov, este de:

173.111 Lei respectiv **32.436 Euro**

Explicatii corectii:
- s-au facut corectii pentru oferte la toate comparabilele de 10%;
- s-au facut corectii de suprafata pentru suprafetele comparabilelor;
- s-au facut corectii pozitive pentru diferente la suprafata terenului;
- s-a ales valoarea comparabilei cu corectia bruta cea mai mica.

OPINIA EVALUATORULUI

1. Estimarea valorii

Valoarea unitara de piata a terenului intravilan in suprafata de 530 mp inscris in CF nr. 102075 or. Predeal, cad 520, str. V. Alecsandri nr. 32, judetul Brasov, este de:

326,62 Lei/mp respectiv **61.20 Euro/mp**

Valoarea unitara de piata a terenului intravilan in suprafata de 530 mp inscris in CF nr. 102075 or. Predeal, cad 520, str. V. Alecsandri nr. 32, judetul Brasov, este de:

173.111 Lei respectiv **32.436 Euro**

2. Argumentele care au stat la baza elaborării opiniei sunt:

-Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport;

-Valoarea estimată se referă la un teren in suprafata de 530 mp;

-Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport;

-Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a terenului,

-Atat evaluatorul cat si beneficiarul cunosc si respecta L129/2019

Expert Evaluator
ing. Ruxandra Enescu

ROMÂNIA * PREDEAL * JUD. BRAŞOV-ORAŞUL PREDEAL CONSILIUL LOCAL

Template teren

Adresa:
str. V. Alecsandri nr. 32 **St =530 mp**

	De evaluat	C1	C2	C3
Pret teren		**25,000**	**70,000**	**65000**
Suprafata teren (mp)	**530**	**1300**	**850**	**930**
Front (ml)	**0**	**20**	**14**	**70**
Utilitati	**langa teren**	**langa teren**	**langa teren**	**in apropiere**
Acces		**auto**	**auto**	**auto**
Pret unitar teren		**€ 84**	**€ 44,71**	**€ 70**
negociabil		da	da	da
Drepturi de proprietate transmise	deplin	integral	integral	integral
Corectie %		0%	0%	0%
Pret corectat		**€ 84**	**€ 44,71**	**€ 70**
Conditii de finantare	plata cash	plata cash	plata cash	plata cash
Corectie %		0%	0%	0%
Pret corectat		84	44,71	70
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Corectie %		0%	0%	0%
Pret corectat		84	44,71	70
Tranzactie/oferta	intravilan	oferta	oferta	oferta
Corectie %		-10%	-10%	-10%
Pret corectat		76	40	63
Localizare	Cartier Tineret	Mai fav	Cioplea	Mai p fav
Corectie %	zona Joita	-10%	10%	10%
Pret corectat		68	141.3	69.0
Suprafata (mp)		superior	superior	superior
Corectie %		5%	5%	-10%
Pret corectat		61.2	46	62
Utilitati	langa teren	langa teren	In zna	langa teren
Corectie %		0%	15%	0%
Pret corectat		61.2	53,42	62
Caracteristici fizice		similar	similar	similar
Corectie		0%	0%	0%
Raport front/adincime		1/2	1/2	1/4
Corectie %		5%	10%	5%
Acces	C.Tineretului	acces din DN1	acces din DN1	Mai fav
Corectie %				
Grad de ocupare	teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
Corectie %		0%	0%	
Dezvoltari potentiale	rezidential	similar	Mai p fav.	similar
Corectie %		0%	10%	0%
Corectie totala bruta %		**25%**	**45%**	**35%**
Pret unitar teren corectat (Euro/mp)		**61.20**	**59.00**	**65.00**

Valoarea unitara 61,20 Euro/mp

ROMÂNIA * PREFECTUL * JUD. BRAȘOV ORAȘUL CONSILIUL LOCAL