

RAPORT DE EVALUARE

BUNURI IMOBILE

Client: TOTAL IMPACT COM SRL

Utilizator desemnat: DM INSOLV CONSULT IPURL

Evaluator autorizat: Valentin Zecheru

1. Sinteza evaluarii

Subiectul prezentului raport de evaluare il constituie bunurile imobile apartinand SC TOTAL IMPACT COM SRL conform carti funciare: 119697, 119702, 109853, 109853-C1, 100594, 100594-C1 Voluntari, Jud. Ilfov.

Valoarea bunurilor imobile a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele ANEVAR editia 2022.

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport. Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a bunurilor imobile la data evaluarii.

Data de referinta a evaluarii este: **09.02.2023**

Data finalizarii raportului: **09.02.2023**

Valoare de piata a bunurilor imobile este:

Valoare de piata vila cu teren (inclusiv cotele indiviza din drumurile de acces si cabina paza) = 289.000 euro

Evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a putea sa isi poata exprime o opinie cu privire la aplicabilitatea sau nu a TVA-ului in cazul vanzarii autoturismului. Totusi, precizez ca valorile estimate, reprezinta suma totala pe care un cumparator ar trebui sa o achite la achizitia bunului. Din aceasta suma, daca este cazul, vanzatorul va achita catre bugetul statului TVA-ul aferent tranzactiei.

Evaluator autorizat: Valentin Zecheru

Cuprins:

1. Sinteza evaluarii	2
2. Termenii de referinta ai evaluării	4
2.1 Identificarea si competenta evaluatorului	4
2.2 Certificarea evaluatorului	4
2.3 Declaratie de conformitate.....	5
2.4 Identificarea clientului / utilizatorului desemnat	5
2.5 Subiectul evaluarii	5
2.6 Scopul evaluarii	6
2.7 Tipul valorii	6
2.8 Data evaluarii.....	6
2.9 Inspectia proprietatii	6
2.10 Verificarea raportului de evaluare	6
2.11 Ipoteze si ipoteze speciale	6
2.12 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare	8
2.13 Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii	8
2.14 Riscul evaluarii	9
2.15 Declararea conformitatii evaluarii	10
3. Prezentarea datelor	10
3.1 Identificarea si descrierea bunurilor imobile.....	10
3.2 Analiza pietei imobiliare.....	14
4. Analiza datelor și concluziile	19
4.1 Cea mai bună utilizare a proprietatii imobiliare	19
4.2 Evaluarea bunului imobil.....	19
4.3 Abordarea prin piață (metoda comparatiei directe)	20
4.4 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	23
5. Anexe	23

2. Termenii de referinta ai evaluării

2.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluator autorizat: Zecheru Valentin, cu specializarile Evaluarea Intreprinderii (EI), Evaluarea Proprietatii Imobiliare (EPI) si Evaluarea Bunurilor Mobile (EBM), membru titular ANEVAR cu numarul de legitimatie 17284/2023.

2.2 Certificarea evaluatorului

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

- Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimariile si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii.
- Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si ipotezele speciale mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare si nicio implicare referitor la activele evaluate sau legate de beneficiar.
- Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul raportului de evaluare si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza vreunei parti in functie de opinia mea.
- Analizele, opiniile si concluziile mele au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2022.
- Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta vreunei parti de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.
- Pentru activitatea de evaluare detin asigurare de raspundere profesionala la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A.

2.3 Declaratie de conformitate

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a bunurilor 2022 si cu ipotezele si ipotezele speciale cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am niciun interes actual sau viitor fata de activele evaluate. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea beneficiarului, a utilizatorilor desemnati sau a altor persoane care au interese legate de scopul evaluarii, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum raspabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

Prezentarile faptelor sunt corecte si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului, iar estimarile si concluziile se bazeaza pe informatii considerate de catre evaluator ca fiind corecte, precum si pe observatiile efectuate cu ocazia inspectiei activelor mentionate in raport.

Evaluator autorizat: Valentin Zecheru

2.4 Identificarea clientului / utilizatorului desemnat

Client: SC TOTAL IMPACT COM SRL cu sediul in Voluntari, Sat Pipera, Str. Erou Iancu Nicolae nr. 69-71, T13, Bl. A259, Sc. B, judetul Ilfov inregistrata la Registrul Comertului sub nr.J23/866/2001, CUI 5918191.

Utilizator desemnat: DM INSOLV CONSULT IPURL, cu sediul in Bucuresti, Bd. Theodor Pallady nr. 3, bl. X1, Ap. 20, Sector 3, nr. reg UNPIR RFO 310/2007, in calitate de lichidator judiciar.

2.5 Subiectul evaluarii

Subiectul prezentului raport de evaluare il constituie bunurile imobile apartinand SC TOTAL IMPACT COM SRL conform carti funciare: 119697, 119702, 109853, 109853-C1, 100594, 100594-C1 Voluntari, Jud. Ilfov.

Centralizator bunuri imobile:

Denumire bun imobil		Suprafata (mp)	Nr. Cad	CF	Proprietar
Vila cu teren	Teren	254	109853	109853	Total Impact Com SRL - cota 1/1
	Vila P+1	79.3	109853-C1		
Drum de acces complex rezidential Beta	Teren	140	119702	119702	Total Impact Com SRL - cota 145/10000
Drum de acces complex rezidential Beta	Teren	2028	119697	119697	Total Impact Com SRL - cota 145/10000
Cabina paza complex rezidential Beta	Teren	9	100594	100594	Total Impact Com SRL - cota 1/71
	Cabina paza	8	100594-C1		

2.6 Scopul evaluării

Scopul evaluării: vânzarea în cadrul procedurii falimentului. Bunul imobil a fost evaluat de subsemnatul cu același scop al evaluării în data de 28.12.2020. Valoarea de piață obținută la acel moment = 250.000 euro

2.7 Tipul valorii

Valoarea de piață.

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 „valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

2.8 Data evaluării

Data de referință a evaluării: 09.02.2023

Data emiterii raportului de evaluare: 09.02.2023

Curs valutar la data evaluării 4.8900 lei/euro.

2.9 Inspectia proprietatii

Inspectia a fost efectuată de către Valentin Zecheru la data de **28.12.2020** în prezența reprezentantului **DM INSOLV CONSULT IPURL**, în calitate de lichidator judiciar dl Dumitriu Mircea Emil.

Prezența reevaluare se face fără repetarea inspecției realizate în **28.12.2020**.

2.10 Verificarea raportului de evaluare

Verificarea evaluării pentru impozitare poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării", numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea Evaluării ("VE"), dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

2.11 Ipoteze și ipoteze speciale

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

Ipoteze generale

- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.

- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de catre evaluator. În acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil și se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata și aceasta nu este ipotecata sau închiriată. În cazul în care exista o asemenea situatie și este cunoscuta, aceasta este mentionata în raport. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla în posesie legala (titlul de proprietate este valabil) și responsabila.

- Se presupune ca proprietatea imobiliara în cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata.

- Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii și este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. În cazul în care exista documente relevante (masuratori de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

- Daca nu se arata altfel în raport, se înțelege ca evaluatorul nu are cunoștinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizica, sistemele mecanice și alte sisteme de functionare, fundatia, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara în cauza sau de pe o proprietate învecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesara pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite în privinta starii în care se afla proprietatea și nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii și a eventualelor lor consecinte și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

- Evaluatorul obtine informatii, estimari și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile și evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate și corecte. Evaluatorul nu își asuma responsabilitatea în privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.

- Continutul acestui raport este confidential pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atentia unui corp judiciar calificat.

- Evaluatorul a fost de acord sa-și asume realizarea misiunii încredintate de catre clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de catre client și în scopul precizat în raport.

Ipoteze speciale

- **Bunurile imobile sunt evaluate in ipoteza speciala ca sunt libere de orice sarcina.**

2.12 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

• Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului si a autorului evaluarii. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

• Consimtamantul scris al evaluatorului trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti.

• Acest raport de evaluare, in intregime, partial sau in referinte, nu poate fi inclus in niciun document, circulara sau declaratie publica si nu poate fi publicat in nicio forma fara aprobarea scrisa a evaluatorului referitoare la forma si contextul in care ar putea aparea.

2.13 Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Documente transmise de reprezentantul beneficiarului:

- Contract de vanzare cumparare, Certificat de urbanism, Extras de carte funciara, Plan de amplasament

Ca surse de informatii am utilizat:

- ofertele si publicatiile de profil, locale si nationale privind pietele specifice ce influenteaza valoarea proprietatii imobiliare;
- literatura de specialitate din domeniul evaluarii;
- pagini web de specialitate, site BNR
- standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR si standardele de evaluare

2.14 Riscul evaluarii

Toate evaluarile reprezinta opinii profesionale asupra unei baze declarate, combinate cu orice prezumtii corespunzatoare sau speciale. O evaluare nu este un fapt, ci o estimare. Gradul de subiectivism implicat variaza inevitabil de la caz la caz, la fel si gradul de certitudine, sau probabilitatea, ca opinia evaluatorului asupra valorii de piata sa coincida exact cu pretul care ar fi obtinut intr-o tranzactie efectuata la data evaluarii. Asigurarea intelegerii de catre utilizator si a increderii in evaluari necesita transparenta in abordarea evaluarii si explicatii adecvate pentru toti factorii care au un efect semnificativ asupra evaluarii.

Aspecte care pot avea un efect semnificativ asupra gradului de certitudine si incredere care poate fi aplicat unei opinii de evaluare sunt:

- Statutul evaluatorului - acuratetea si relevanta deciziilor necesare pentru o evaluare depind de priceperea si experienta persoanei care le ia.
- Incertitudine inerenta - proprietatea in sine poate avea caracteristici particulare, care fac dificila pentru evaluator formarea unei opinii asupra valorii ei probabile. De exemplu, poate fi un tip neobisnuit, sau chiar unic, de proprietate.
- Restrictii asupra cercetarilor si informatiilor furnizate - in cazul in care informatiile disponibile pentru evaluator sunt limitate sau restrictionate, fie de catre client, fie de circumstantele evaluarii, raportul va avea o certitudine mai scazuta decat de obicei. Este necesar mentionarea surselor de informare si atragerea atentiei asupra oricaror limitari.
- Lichiditatea si activitatea pietei - pe pietele care sunt inactive, cu un nivel scazut de lichiditate, exista o cantitate redusa de informatii care sa ofere sprijin empiric pentru evaluari. In astfel de situatii, evaluatorul ar trebui sa fie cat se poate de explicit si de transparent, pentru a demonstra gradul in care concluziile se bazeaza pe subiectivitate. In mod similar, pe pietele lichide si functionale, evaluator ar trebui sa precizeze ca exista o abundenta de informatii empirice care sa sustina concluziile exprimate.
- Instabilitatea pietei - perturbari ale pietelor pot aparea din cauze neprevazute de natura financiara, macro-economica, juridica, politica sau chiar naturala.

De asemenea s-a tinut cont de riscurile generale aferente perioadei in care s-a efectuat evaluarea:

- Perioada de criza economica cu perspective incerte de evolutie, cu previziuni mai degraba negative;
- Accesul dificil la surse de finantare;
- Piete inactive cu numar extrem de redus de tranzactii care sa ofere informatii referitoare la preturi comparabile;

- Cumparatori informati si care au la dispozitie multiple oportunitati de achizitii de „distressed assets” la preturi reduse si care ofera preturi mai degraba spre nivelul valorilor de vanzare fortata;
- Oferta abundenta de active la preturi scazute, cerere limitata;
- Marje largi intre preturile de oferta si preturile efective de tranzactionare.

2.15 Declararea conformitatii evaluarii

Evaluarea a fost realizata conform **Standardelor de evaluare a bunurilor editia 2022**, obligatorii pentru activitatea de evaluare in Romania conform Ordonantei Guvernului nr. 24/2011 aprobata cu modificari si completari prin Legea 99/2013 cu completarile ulterioare:

- SEV 100 Cadrul General (IVS - Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referinta a evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 Implementare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

3. Prezentarea datelor

3.1 Identificarea si descrierea bunurilor imobile.

Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare

Bunurile imobile subiect al evaluarii sunt situate in orasul Voluntari in cartierul Pipera, in cadrul complexului rezidential Beta. Acesta este situat pe Soseaua Erou Iancu Nicolae nr. 69-71, chiar langa centrul comercial JolieVille si cuprinde 70 de vile DeLuxe și Prestige, cu regim de inaltime P+1, garaj si curte proprie. Lucrarile la vilele din ansamblu au fost demarate în anul 1998 și finalizate în anul 2002.

Ansamblul Beta dispune de paza permanenta, iar vilele sunt racordate la sistemul public de canalizare, apa potabila, energie electrica si gaz, cablu TV, telefonie fixa si Internet. Zona este deservita de numeroase facilitati si servicii, iar accesul se face usor atat catre centrul orasului, cat si spre zona rezidentiala de nord, centrele comerciale si aeroporturi.

Pipera este un cartier al orașului Voluntari, casele având o arhitectură deosebită. Cartier al orașului Voluntari, cartier situat în vecinătatea sectoarelor 1 și 2 ale Bucureștiului. Este separat de restul orașului Voluntari printr-o zonă parțial împădurită, ce urmează a fi traversată de autostrada București - Ploiești.

Principalele artere ale cartierului sunt Bulevardul Pipera (fost șoseaua Pipera-Tunari), care se suprapune DJ200B, un drum județean care leagă Bucureștiul de satele comunelor Tunari și Balotești; și strada Erou Iancu Nicolae, care pornește din Bulevardul Pipera și duce spre vest către București, în zona Grădinii Zoologice Băneasa și a Academiei de Poliție.

Zona Pipera se afla situata la aproximativ 8 km de Piata Unirii si are o suprafata in jurul a 1500 ha. Situat in zona de nord a capitalei, cartierul Pipera permite accesul rapid catre aeroporturile Baneasa si Otopeni, catre noua autostrada Bucuresti-Ploiesti, dar si catre zona comerciala Baneasa si platforma industriala Pipera, unde de curand si-au facut aparitia numeroase cladiri de birouri. Bulevardele reprezentative ale cartierului Pipera sunt Soseaua Pipera-Tunari si strada Iancu Nicolae.

De asemenea, pe strada Emil Racovita au fost construite 2 mari ansambluri rezidentiale, Azur si Domus Stil. Dintre strazile importante, enumeram: Drumul Potcoavei, Chivu Dumitru, Matei Basarab, Constantin Pritopescu, Nita Pintea, Frasari, Drumul Negru, Vasile Acecsandri, Iancu de Hunedoara.

Dupa 1990, zona a cunoscut o dezvoltare accelerata, terenurile agricole din zona fiind trecute in intravilan si parcelate, facandu-si aparitia numeroase ansambluri rezidentiale, atat cu vile cat si cu apartamente. Cartierul fiind in continua dezvoltare, se executa lucrari de extindere a utilitatilor tehnico-edilitare, in acest moment majoritatea strazilor din jurul bulevardelor Pipera – Tunari si Iancu Nicolae beneficiind de acces la retelele publice de electricitate, gaze, canalizare si apa curenta. In ceea ce priveste transportul public, statia de metrou Pipera face legatura rapid cu centrul Bucurestiului, existand de asemenea linii RATB de suprafata pe bulevardele Pipera-Tunari, Iancu Nicolae si Emil Racovita.

In Pipera sunt prezente numeroase unitati de invatamant, Scoala Americana si British School fiind cele mai cunoscute. De asemenea functioneaza si cateva scoli si numeroase gradinite. Din Punct de vedere al accesului la centre comerciale, Baneasa Shopping City a rezolvat cu prisosinta problema, In cartier mai exista 3 supermarketuri (2 Mega Image si Carrefour Express), 4 unitati bancare, 3 benzinarii, cateva clinici medicale private si showroomuri auto.

Bunul imobil principal detinut de Total Impact Com SRL in proprietate deplina – cota 1/1. Accesul catre proprietate se face prin intermediul drumurilor de acces in suprafata de 2028 mp si a celui in suprafata de 140 mp care servesc drept acces pentru intreg complexul rezidential Beta. De asemenea complexul rezidential beneficiaza de paza, cabina de paza fiind detinuta in cota indiviza de toti proprietarii celor 71 de vile care compun complexul rezidential Beta, inclusiv de Total Impact Com SRL.





Caracteristicile bunului imobil: vila cu teren

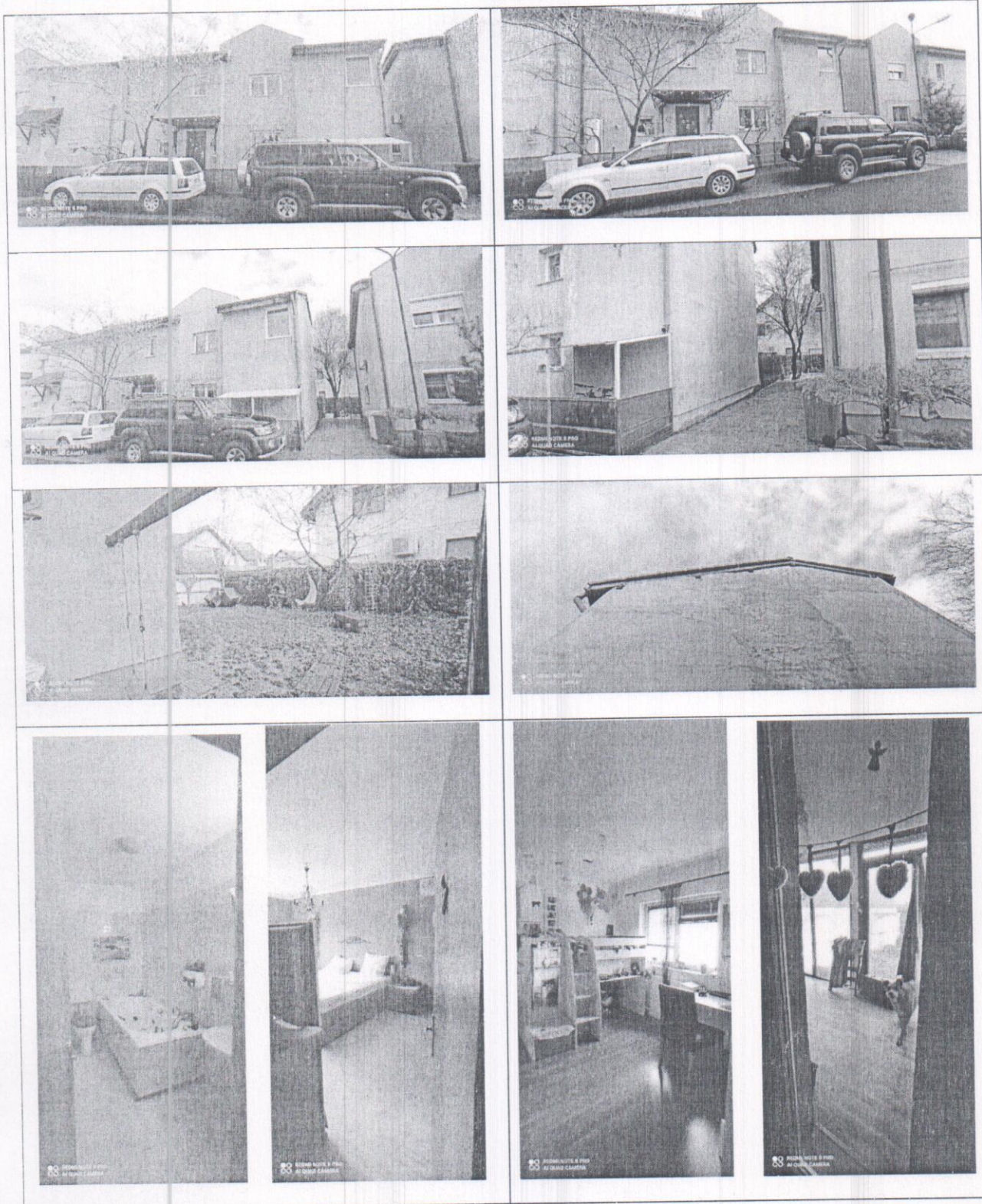
Vila cu regim de inaltime P+1 are o suprafata construita la sol de 79.3 mp si o suprafata construit desfasurata de 158.6 mp. Parter: living 39.35 mp, bucatarie 9.06 mp, vestibul 5.08 mp, camera, debara si grup sanitar. Etaj: 3 dormitoare (14.70, 15.18 si 10.52 mp), baie, hol si debara.

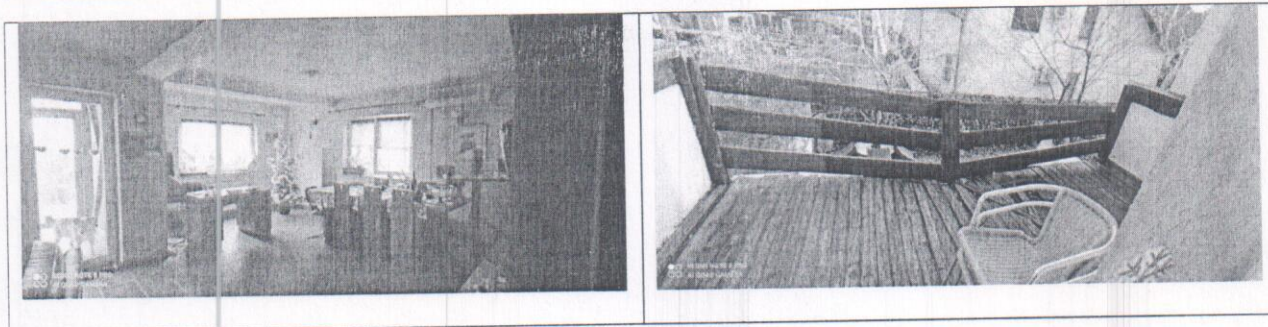
Finisajele interioare sunt superioare de tipul: podele placate cu parchet in camere si gresie pe holuri si in bai, zugraveli lavabile la pereti.

Finisajele exterioare sunt de tipul: tencuieli driscuite.

Treptele sunt placate cu gresie, iar în jurul clădirii este trotuar din dale de beton. Este necesar realizare de reparatii ale fatadei laterale.

Curtea este imprejmuita si amenajata.





3.2 Analiza pietei imobiliare

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, a anumarului locurilor de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, a dobanzilor etc.

In general proprietatile imobiliare mari nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii faorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitate a dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

CEREREA

TRIM. II 2021

TRIM. II 2022

Cererea pentru achiziția de proprietăți rezidențiale în șase orașe mari
(sursa imobiliare.ro)

152.000
potențiali cumpărători

-29% ↓

107.700
potențiali cumpărători

Proprietăți imobiliare vândute la nivel național
(sursa ANCP)

158.100
Proprietăți imobiliare vândute

+8% ↑

170.800
Proprietăți imobiliare vândute

Din care, unități individuale:

43.000
Unități individuale vândute

-0,7% ↓

42.700
Unități individuale vândute

Soldul creditelor pentru locuințe acordate populației la nivel național
(sursa BNR)

93.1 mld lei
sold Mai 2021

+12.1% ↑

104.4 mld lei
sold Mai 2022

Câștigul salarial mediu nominal net
(sursa INS)

3.492 lei
Mai 2021

+12.5% ↑

3.928 lei
Mai 2022

Rata șomajului
(sursa INS, conform definiției BIM)

5,5%
Mai 2021

0% —

5,5%
Mai 2022

INDICELE PREȚURILOR PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE

În cel de-al doilea trimestru al anului în curs, proprietățile rezidențiale din România s-au apreciat cu 4,6% față de cele trei luni anterioare, potrivit datelor centralizate de Market 360. Ritmul anual de creștere a prețurilor (T2 2022 față de T2 2021) se află, în momentul de față, la 14,3%. Tendința de creștere se poate observa și la nivelul Uniunii Europene, unde indicatorul de preț se afla în primul trimestru al anului în curs la valoarea de 144,85, depășind astfel nivelul de referință al anului 2015 (100).

Per ansamblu, în ultimii șapte ani, de când piața rezidențială se înscrie pe un trend predominant ascendent al prețurilor, locuințele disponibile spre vânzare în România s-au scumpit, în medie, cu

aproximativ 83%. În momentul de față, indicele trimestrial calculat de Market 360 are valoarea de 179,32 - situându-se, astfel, aproape de nivelul consemnat în primul trimestru din 2009.

Potrivit celor mai recente date publicate de Institutul Național de Statistică (INS), prețurile de tranzacționare ale locuințelor din România s-au majorat, în medie, cu 1,7% în primul trimestru din 2022 comparativ cu cele trei luni anterioare. Față de perioada similară din 2021, așteptările vânzătorilor autohtoni sunt cu 6,4% mai ridicate, în vreme ce, la nivelul Uniunii Europene, acest indicator se situează la 2,1%.

„Ritmul de creștere a prețurilor locuințelor a continuat într-un ritm alert, situându-se la 4,6% în al doilea pătrar al anului.”

Vanzari de unitati individuale in Jud. Ilfov

Pe segmentul unităților individuale, în județul Ilfov poate fi remarcată o evoluție similară la capitolul achiziții, atât comparativ cu Bucureștiul, cât și cu situația observată la nivel național. Astfel, rezultatele consemnate în iunie 2022 relevă încheierea a 534 de asemenea achiziții – cifră ușor mai mică decât cea consemnată în aceeași perioadă din 2021 (552), dar și din 2020 (609). În luna mai, volumul vânzărilor de unități individuale s-a menținut peste nivelul consemnat anul trecut, iar în aprilie a scăzut sub valorile din 2021, dar și din 2020, cu 432 de unități tranzacționate.

Sursa imobiliare.ro

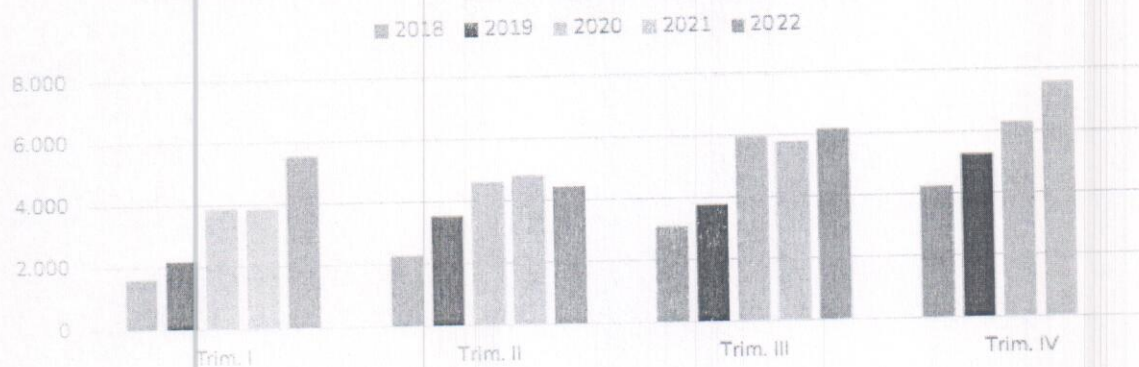
Analiza ofertei competitive

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

OFERTA PIAȚA PRIMARĂ

6.184 locuințe au fost finalizate în regiunea București-Ilfov, în al treilea trimestru din 2022, conform datelor publicate de Institutul Național de Statistică (INS). Volumul locuințelor terminate este cu 417 mai mare față de perioada similară din 2021.

Evoluția trimestrială a locuințelor finalizate în regiunea Bucuresti-Ilfov

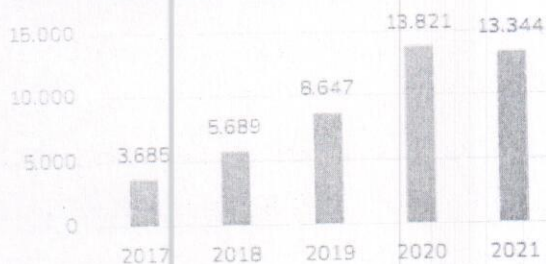


Sursa: INS, date prelucrate de ValorEasy

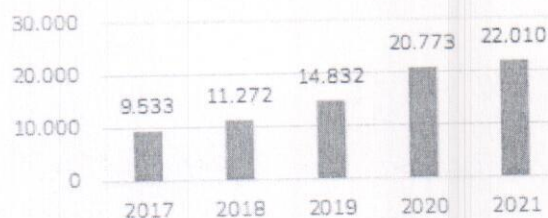
În municipiul BUCUREȘTI au fost date în folosință 13.344 locuințe în 2021. Spre comparație, în 2020, au fost construite 13.821 unități locative, o scădere de 3%.

Comparând datele istorice publicate de INS, începând cu anul 2015, cele mai multe locuințe au fost finalizate în municipiul BUCUREȘTI în 2020, un total de 13.821, și cel mai puțin în 2017, 3.685 locuințe. Pe tot parcursul lui 2021 au fost finalizate în regiunea Bucuresti-Ilfov un număr de 22.010 locuințe. Această cifră este apropiată de cea consemnată în 2020.

Evoluția anuală a locuințelor finalizate în mun. BUCUREȘTI



Evoluția anuală a locuințelor finalizate în regiunea Bucuresti-Ilfov



Sursa: INS, date prelucrate de ValorEasy

Zona Semicentral: Vitan, Tei, Baba Novac, Dristor, Dudesti, Drumul Sării, Panduri, 13 Septembrie, Grozăvești, Eroii Revoluției, Băneasa

Tip proprietate	Preț mediu/mp	Preț minim	Preț maxim	Sem 2 2022 vs Sem 1 2022	Sem 2 2022 vs Sem 2 2021
Case/Vile	1.600	1.200	2.100	0,0%	3,2%

Preț vânzare de la 1.200 la 2.100 €/mp desfășurat

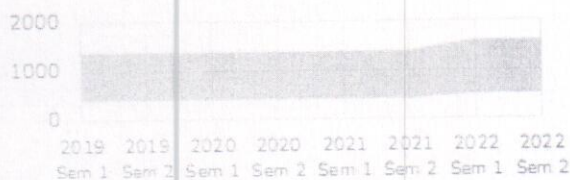


Sursa: ValorEasy

Zona Semicentral: Vitan, Tei, Baba Novac, Dristor, Dudesti, Drumul Sării, Panduri, 13 Septembrie, Grozăvești, Eroii Revoluției, Băneasa

Teren regim înaltime mediu

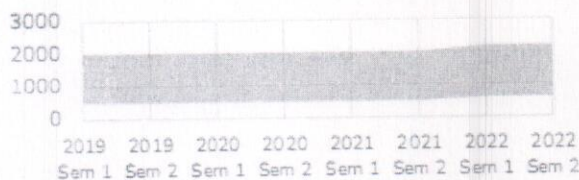
Preț de vânzare de la 500 la 1.100 €/mp



Sursa: ValorEasy

Teren regim înaltime mare

Preț de vânzare de la 600 la 1.600 €/mp



4. Analiza datelor și concluziile

4.1 Cea mai bună utilizare a proprietatii imobiliare

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

Cea mai bună utilizare - este definită ca „cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal și fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Cea mai bună utilizare a proprietatii imobiliare analizate este cea actuala de locuinta unifamiliala.

4.2 Evaluarea bunului imobil

Practica evaluării proprietăților imobiliare utilizează trei abordări diferite pentru estimarea valorii de piață, și anume:

- abordarea prin cost.
- abordarea prin comparația vânzătorilor
- abordarea prin capitalizarea veniturilor

Abordarea prin cost este una dintre abordările valorii aplicate în estimarea valorii de piață. Costul de înlocuire net (CIN) este o aplicație a abordării prin cost utilizată pentru estimarea valorii activelor specializate și cu piață limitată sau pentru care informațiile sunt rare și irelevante.

Abordarea prin comparații este o abordare comparativă a valorii care ia în considerare vânzările similare sau substituibile și informațiile referitoare la piață și stabilește o estimare a valorii prin procese de comparație.

În general proprietatea evaluată este comparată cu vânzările de proprietăți similare, tranzacționate pe o piață deschisă, putând fi luate în considerare și oferte de vânzare. Această metodă a fost folosită întrucât evaluatorul a identificat suficiente date cu privire la tranzacții cu proprietăți comparabile.

Abordarea prin venit ia în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente proprietății evaluate și estimează valoarea printr-un proces de capitalizare. Abordarea prin venit reflectă principiul anticipării și substituției.

Conform Standardelor de Evaluare estimarea oricărui tip de valoare, de piață sau din afara pieței, cere ca evaluatorul să aplice una sau mai multe abordări în evaluare. Termenul abordare în evaluare se referă la metodologiile analitice general acceptate utilizate de obicei. În unele țări, aceste abordări sunt cunoscute și sub denumirea de metode de evaluare.

4.3 Abordarea prin piață (metoda comparatiei directe)

Metoda comparatiei directe cu piata imobiliara consta in analiza ofertelor imobiliare pentru o proprietate similara cu cea care face obiectul evaluarii. Etapele sunt:

- Cercetarea pietei pentru a obtine informatii despre tranzactiile si/sau ofertele de proprietati imobiliare comparabile si competitive;
- Selectarea proprietatilor imobiliare comparabile si competitive cu proprietatea imobiliara de evaluat;

Alegerea unor criterii de comparatie relevante si elaborarea unei analize calitative si cantitative pe fiecare criteriu de ajustare.

Informatii necesare privind proprietati similare cu proprietatea de evaluat

Nr	Informatii	Vila cu teren	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
1	Dreptur de proprietate	<i>integral</i>	<i>integral</i>	<i>integral</i>	<i>integral</i>
2	Localizare	<i>Str Erou Iancu Nicolae 69-71, complex rezidential Beta</i>	<i>Erou Iancu Nicolae, Jolie Ville</i>	<i>complexul rezidential Gamma-Delta</i>	<i>Baneasa Aleea Privighetorilor</i>
			<i>Inferior</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>
3	Suprafata utila constructie [mp]	<i>126,72</i>	<i>100</i>	<i>160</i>	<i>101</i>
4	Suprafata construit desfasurata constructie [mp]	<i>158,6</i>	<i>144</i>	<i>195</i>	<i>120</i>
5	Suprafata teren [mp]	<i>254</i>	<i>200</i>	<i>227</i>	<i>80</i>
6	Deschidere la strada	<i>11,83</i>	<i>10</i>	<i>12,09</i>	<i>15</i>
7	Tip proprietate	<i>Duplex</i>	<i>Individuala</i>	<i>Duplex</i>	<i>Insiruita</i>
8	Utilitati	<i>toate</i>	<i>toate</i>	<i>toate</i>	<i>toate</i>
9	Drum de acces	<i>asfaltat</i>	<i>asfaltat</i>	<i>asfaltat</i>	<i>asfaltat</i>
10	An PIF	<i>2001</i>	<i>2019</i>	<i>2002</i>	<i>2017</i>
11	Regim inaltime	<i>P+E</i>	<i>P+2E</i>	<i>P+E</i>	<i>P+E</i>
12	Finisaje interioare	<i>superioare</i>	<i>superioare</i>	<i>superioare (renovat recent)</i>	<i>superioare</i>
13	Finisaje exterioare	<i>superioare (necesita reparatii)</i>	<i>superioare (necesita reparatii)</i>	<i>superioare</i>	<i>superioare</i>
14	Mobilat/utilat	<i>nu</i>	<i>da</i>	<i>nu</i>	<i>da</i>
15	Curte	<i>imprejmuita si amenajata</i>	<i>imprejmuita si amenajata</i>	<i>imprejmuita si amenajata</i>	<i>imprejmuita si amenajata</i>
16	Garaj	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>
17	Pret (euro)		<i>225.000</i>	<i>349.000</i>	<i>290.000</i>
18	Marja de negociere		<i>5,00%</i>	<i>5,00%</i>	<i>5,00%</i>
19	Pret euro ajustat		<i>213.750</i>	<i>331.550</i>	<i>275.500</i>

			https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/bucuresti/ban-easa/casa-de-vanzare-6-camere-X46Q0100P?lista=83695402&harta=1&pagina=lista&imoidviz=3931135888	https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/bucuresti/pipera/casa-de-vanzare-6-camere-XCO601001?lista=83695402&harta=1&pagina=lista&imoidviz=3931135888	https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/bucuresti/iancu-nicolae/casa-de-vanzare-3-camere-X65811084?lista=83695402&harta=1&pagina=lista&imoidviz=3931135888
--	--	--	---	---	---

	Elemente de comparatie	Bunul de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
1	<i>Pret ajustat (Euro)</i>		213.750	331.550	275.500
2	<i>Conditii de vanzare</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>	<i>independent</i>
	ajustare procentuala		0%	0%	0%
	ajustare bruta [euro]		0	0	0
	<i>Pret ajustat</i>		213.750	331.550	275.500
3	<i>Conditii de finantare</i>	<i>cash / credit</i>	<i>cash / credit</i>	<i>cash / credit</i>	<i>cash / credit</i>
	ajustare procentuala		0%	0%	0%
	ajustare bruta [euro]		0	0	0
	<i>Pret ajustat</i>		213.750	331.550	275.500
4	Suprafata utila constructie [mp]	126,72	100	160	101
	Suprafata construit desfasurata constructie [mp]	158,6	144	195	120
	ajustare procentuala		13%	-10%	9%
	ajustare bruta [euro]		26.720	-33.280	25.720
	<i>Pret ajustat</i>		240.470	298.270	301.220
5	<i>Suprafata teren [mp]</i>	254	200	227	80
	ajustare procentuala		4%	2%	12%
	ajustare bruta [euro]		10800,00	5400,00	34800,00
	Pret ajustat		251.270	303.670	336.020
6	Localizare	Str Erou Iancu Nicolae 69-71, complex rezidential Beta	Erou Iancu Nicolae, Jolie Ville	complexul rezidential Gamma-Delta	Baneasa Aleea Privighetorilor
			<i>inferior</i>	<i>similar</i>	<i>similar</i>
	ajustare procentuala		5%	0%	0%
	ajustare bruta [euro]		12563,50	0,00	0,00
	<i>Pret ajustat</i>		263.834	303.670	336.020
7	Tip proprietate	Duplex	Individuala	Duplex	Insiurita
	ajustare procentuala		-3,00%	0,00%	0,00%
	ajustare bruta [euro]		-7538,10	0,00	0,00

	<i>Pret ajustat</i>		256.295	303.670	336.020
8	<i>Utilitati</i>	<i>toate</i>	<i>toate</i>	<i>toate</i>	<i>toate</i>
	<i>Drum de acces</i>	<i>asfaltat</i>	<i>asfaltat</i>	<i>asfaltat</i>	<i>asfaltat</i>
	ajustare procentuala		0,00%	0,00%	0,00%
	ajustare bruta [euro]		0,00	0,00	0,00
	<i>Pret ajustat</i>		256.295	303.670	336.020
9	<i>An PIF</i>	<i>2001</i>	<i>2019</i>	<i>2002</i>	<i>2017</i>
	ajustare procentuala		-3%	0%	-3%
	ajustare bruta [euro]		-7689	0	-10081
	<i>Pret ajustat</i>		248.607	303.670	325.939
10	<i>Regim inaltime</i>	<i>P+E</i>	<i>P+2E</i>	<i>P+E</i>	<i>P+E</i>
	ajustare procentuala		2%	0%	0%
	ajustare bruta [euro]		4972,13	0,00	0,00
	<i>Pret ajustat</i>		253.579	303.670	325.939
10	<i>Finisaje interioare</i>	<i>superioare</i>	<i>superioare</i>	<i>superioare (renovat recent)</i>	<i>superioare</i>
	ajustare procentuala		0%	-2%	0%
	ajustare bruta [euro]		0,00	-6073,40	0,00
	<i>Pret ajustat</i>		253.579	297.597	325.939
11	<i>Finisaje exterioare</i>	<i>superioare (necesita reparatii)</i>	<i>superioare (necesita reparatii)</i>	<i>superioare</i>	<i>superioare</i>
	ajustare procentuala		0%	-3%	-3%
	ajustare bruta [euro]		0,00	-8927,90	-9778,18
	<i>Pret ajustat</i>		253.579	288.669	316.161
12	<i>Mobilat/utilat</i>	<i>nu</i>	<i>da</i>	<i>nu</i>	<i>da</i>
	ajustare procentuala		-3%	0%	-5%
	ajustare bruta [euro]		-7607,36	0,00	-15808,06
	<i>Pret ajustat</i>		245.971	288.669	300.353
13	<i>Curte</i>	<i>imprejmuita si amenajata</i>	<i>imprejmuita si amenajata</i>	<i>imprejmuita si amenajata</i>	<i>imprejmuita si amenajata</i>
	ajustare procentuala		0%	0%	0%
	ajustare bruta [euro]		0,00	0,00	0,00
	<i>Pret ajustat</i>		245.971	288.669	300.353
14	<i>Garaj</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>	<i>nu</i>
	ajustare procentuala		0%	0%	0%
	ajustare bruta [euro]		0,00	0,00	0,00
	<i>Pret ajustat</i>		245.971	288.669	300.353
	<i>Total ajustare bruta absoluta</i>		77.890	53.681	96.187
	<i>Total ajustare procentuala</i>		36,44%	16,19%	34,91%
	<i>Total ajustare procentuala cea mai mica</i>			16,19%	
	<i>Valoarea de piata (euro)</i>			288.669	

Valoare de piata vila cu teren = 289.000 euro

Tel: 0744.300.989; E-mail: zecheru_valentin@yahoo.com

4.4 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În urma aplicării metodei de evaluare prin parcelare, valoarea de piață a proprietății imobiliare analizate este:

Denumire bun imobil		Suprafata (mp)	Nr. Cad	CF	Proprietar	Valoare de piață (euro)
Vila cu teren	Teren	254	109853	109853	Total Impact Com SRL - cota 1/1	289.000
	Vila P+1	79.3	109853-C1			
Drum de acces complex rezidential Beta	Teren	140	119702	119702	Total Impact Com SRL - cota 145/10000	valoarea cotei indiviza de 145/10000 este inclusa in valoarea bunului imobil vila cu teren
Drum de acces complex rezidential Beta	Teren	2028	119697	119697	Total Impact Com SRL - cota 145/10000	valoarea cotei indiviza de 145/10000 este inclusa in valoarea bunului imobil vila cu teren
Cabina paza complex rezidential Beta	teren	9	100594	100594	Total Impact Com SRL - cota 1/71	valoarea cotei indiviza de 1/71 din cabina paza este inclusa in valoarea bunului imobil vila cu teren
	cabina paza	8	100594-C1			

Valoare de piață vila cu teren (inclusiv cotele indiviza din drumurile de acces și cabina paza) = 289.000 euro

Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a putea să își poată exprima o opinie cu privire la aplicabilitatea sau nu a TVA-ului în cazul vânzării autoturismului. Totuși, precizez că valorile estimate, reprezintă suma totală pe care un cumpărător ar trebui să o achite la achiziția bunului. Din această sumă, dacă este cazul, vânzătorul va achita către bugetul statului TVA-ul aferent tranzacției.

**Evaluator autorizat:
Valentin Zecheru**

5. Anexe

ANEXA Nr. 1: Extrase de carte funciara și extrase de ortofotoplan.

ANEXA Nr. 2: Extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății imobiliare.