

# 158 /21.07.2023	<p><b>P.F. SĂCEANU MARIUS - VALENTIN</b> SĂCEANU G. MARIUS - VALENTIN - EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE <b>evaluator autorizat ANEVAR</b> municipiul Giurgiu, bulevardul București, bloc 45/4D, scara E, etajul 3 apartamentul 12, județul Giurgiu; C.I.F. 28699600 telefon mobil: 0726.740.112; e-mail: <a href="mailto:mvsaceanu@gmail.com">mvsaceanu@gmail.com</a>; <a href="http://www.cabinet-particular.ro/evaluator/giurgiu">www.cabinet-particular.ro/evaluator/giurgiu</a> <a href="http://www.ghidulprimariilor.ro">www.ghidulprimariilor.ro</a></p>
-------------------	---

# RAPORT DE EVALUARE



## TEREN INTRAVILAN + C1 LOCUINȚĂ + C2 ANEXĂ

St = 2.503 mp / Ac C1 = 49 mp / Ac C2 = 49 mp

### Localizare:

com. Gogoșari, sat Gogoșari, str. Petre Ghelmez nr. 33,  
jud. Giurgiu - nr. cad. 33792

### PROPRIETAR

TRĂSNEA FLORENTINA DANIELA - căsătorită

### DESTINATAR

U.A.T. COMUNA GOGOȘARI

com. Gogoșari, sat Gogoșari, str. Petre Ghelmez nr. 94, jud. Giurgiu

IULIE - 2023

# CUPRINS

## Cap I INTRODUCERE

I.1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

## Cap PREMISELE RAPORTULUI DE EVALUARE

### II.

II.1. Identificarea clientului si a destinatarului raportului de evaluare

II.2. Obiectul, scopul si utilizarea raportului de evaluare

II.3. Dreptul de proprietate evaluat

II.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

II.5. Data estimării valorii

II.6. Data finalizării raportului de evaluare

II.7. Moneda raportului de evaluare

II.8. Modalități de plată

II.9. Inspectia proprietății

II.10. Surse de informatii

II.11. Clauze de nepublicare

II.12. Valabilitatea raportului de evaluare

II.13. Ipoteze si conditii limitative

## Cap PREZENTAREA DATELOR

### III.

III.1 Identificarea proprietății

III.2. Descrierea juridică

III.3. Date despre zonă, comună, vecinătăți si amplasare

III.4. Informatii despre amplasament

III.5. Analiza pietei imobiliare

## Cap ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

### IV

IV.1. Cea mai bună utilizare (C.M.B.U.)

IV.2. Evaluarea proprietății. Abordarea prin piață

IV.3. Evaluarea proprietății. Abordarea prin cost

IV.4. Evaluarea proprietății. Abordarea prin venit

IV.5. Rezultatul evaluării. Opinia si concluziile evaluatorului

## Cap

### V

## ANEXE

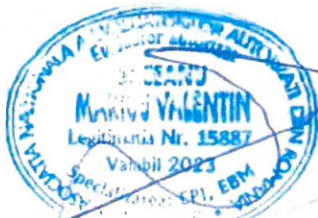
V.1. Grila calcul – Abordarea prin piață

V.2. Oferte comparabile

V.3. Fișă de calcul -Abordarea prin cost

V.4. Documente de proprietate

V.5. Documentație fotografică





# CAPITOLUL I

## INTRODUCERE

### I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

**Obiectul raportului de evaluare** îl constituie proprietatea imobiliară: teren intravilan curți construcții  $S_t = 2.503 \text{ mp} + C1 \text{ locuință } A_c = 49 \text{ mp} + C2 \text{ anexă } A_c = 49 \text{ mp}$  - nr. cad. 33792, CF nr. 33792 a com. Gogoșari, proprietate a persoanei fizice TRĂSNEA FLORENTINA DANIELA - căsătorită, amplasare: com. Gogoșari, sat Gogoșari, str. Petre Ghelmez nr. 33, jud. Giurgiu.

**Scopul raportului de evaluare:** îl constituie estimarea valorii de piață în vederea vânzării.

**Tipul de valoare:** valoarea estimată este valoarea de piață.

**Inspectia proprietății** supusă evaluării s-a efectuat la data de 01.07.2023.

**Data evaluării este 20.07.2023**, dată la care sunt disponibile datele și informațiile, se consideră valabile ipotezele luate în considerare și este valabilă valoarea estimată de evaluator; **data finalizării raportului de evaluare este 21.07.2023.**

**Moneda** în care va fi exprimată valoarea de piață estimată este lei. La data raportului de evaluare, cursul oficial B.N.R. de schimb este  $1 \text{ EUR} = 4,9465 \text{ lei}$ .

**Raportul de evaluare se adresează UAT Comuna Gogoșari<sup>1</sup>** - jud. Giurgiu, cu sediul în com. Gogoșari, sat Gogoșari, str. Petre Ghelmez nr. 94, jud. Giurgiu, în calitate de client și de destinatar.

Raportul de evaluare se va utiliza de către beneficiarul acestuia pentru scopul anterior menționat.

Pentru orice alt scop decât cel declarat anterior, proprietatea poate avea valoare diferită.

#### *Abordarea prin piață:*

**$V_{\text{proprietate imobiliară}} = 8.420 \text{ euro echivalent } 41.700 \text{ lei}$**

*din care*  **$V_{\text{teren intravilan}} = 7.510 \text{ euro echivalent } 37.100 \text{ lei}$**  (3,00 EUR/mp)

**$V_{C1 \text{ locuință}} = 700 \text{ euro echivalent } 3.500 \text{ lei}$**

**$V_{C2 \text{ anexă}} = 210 \text{ euro echivalent } 1.100 \text{ lei}$**

*Valoarea estimată nu conține TVA.*

Valoarea a fost estimată ținând seama exclusiv de ipotezele și condițiile limitative menționate în raport și este valabilă la data raportului de evaluare numai pentru scopul precizat.

Valoarea de piață estimată în raportul de evaluare se aplică imobilului evaluat luat ca întreg, orice alocare a valorii între diferite părți ale imobilului va invalida valoarea estimată.

**P.F. SĂCEANU G. MARIUS – VALENTIN –  
EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE**

**Evaluator Autorizat**

**ec. Marius Valentin SĂCEANU**

**Membru Titular ANEVAR – E.P.I., E.B.M.**

<sup>1</sup>CIF 50266210.

## CAPITOLUL II

### PREMISELE RAPORTULUI DE EVALUARE

#### II.1. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A DESTINATARULUI RAPORTULUI DE EVALUARE

Raportul de evaluare se adresează UAT Comuna Gogoșari – jud. Giurgiu în calitate de client și de destinatar.

#### II.2. OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA RAPORTULUI DE EVALUARE

**II.2.1. Obiectul raportului de evaluare îl constituie** proprietatea imobiliară: teren intravilan curți construcții  $St = 2.503 mp + C1$  locuință  $Ac = 49 mp + C2$  anexă  $Ac = 49 mp$ , proprietate a persoanei fizice TRĂSNEA FLORENTINA DANIELA – căsătorită, amplasare: com. Gogoșari, sat Gogoșari, str. Petre Ghelmez nr. 33, jud. Giurgiu, nr. cadastral 33792, CF nr. 33792 a Com. Gogoșari, conform documentelor atasate în capitolul V Anexe.

**II.2.2. Scopul** acestui raport îl constituie estimarea valorii de piață în vederea vânzării.

#### II.3. DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

În prezentul raport se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare, așa cum a fost definită mai sus.

#### II.4. BAZA DE EVALUARE. TIPUL VALORII ESTIMATE.

Tinând cont de scopul raportului de evaluare, s-au urmărit recomandările următoarele standarde internaționale de evaluare IVS 2022, incluse în Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022:

- SEV 100 – CADRUL GENERAL (IVS Cadrul 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 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104);
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

precum și documentele puse la dispoziție de către client/destinatar/beneficiar:

- H.C.L.nr. 30/30.05.2023;
- Extras de carte funciară pentru informare nr. 25166/22.03.2023.

Pentru proprietatea imobiliară menționată va fi estimată valoarea de piață, cu respectarea Standardelor Internaționale de Evaluare IVS 2022, Standardul Internațional de Evaluare SEV 100 CADRU GENERAL definește valoarea de piață ca fiind suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, 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.



Metodologia de evaluare aplicată include abordarea prin piață și a abordării prin cost. *Abordarea prin piață utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pietei pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat. Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții / oferte, care influențează valoarea.*

## **II.5. DATA ESTIMĂRII VALORII**

Data evaluării este **20.07.2023**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

## **II.6. DATA FINALIZĂRII RAPORTULUI este 21.07.2023.**

## **II.7. MONEDA RAPORTULUI DE EVALUARE**

În cadrul raportului de evaluare, valorile vor fi exprimate în lei și euro. Moneda în care va fi exprimată valoarea finală este lei.

## **II.8. MODALITĂȚI DE PLATĂ**

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash sau integral, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

## **II.9. INSPECTIA PROPRIETĂȚII**

**Inspectia** și fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator **în data de 01.07.2023**.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, starea fizică și funcțională a acesteia și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări / infestări a amplasamentului subiect sau a amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părți neexpuse sau inaccesibile ale proprietății imobiliare.

## **II.10. SURSE DE INFORMATII**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client / destinatar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora.

### **Informațiile utilizate au fost:**

- ▶ Situația juridică a proprietății imobiliare;
- ▶ Informații privind piața imobiliară specifică.

### **Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate:**

- ▲ Standarde Internaționale de Evaluare IVS editia 2022 (cuprinse în Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022);
- ▲ Suport Curs « Evaluarea proprietăților imobiliare », editat de ANEVAR și IROVAL;
- ▲ “Evaluarea Proprietății Imobiliare” editată de APPRAISAL INSTITUTE și tradusă în limba română de ANEVAR.
- ▲ „Evaluarea terenului – aplicații”, coordonator Sorin V. Stan, Editura IROVAL București, 2009.

### **Sursele de informații au fost:**

- ▶ Clientul / proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, economică, suprafață, istoric ș.a.) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ▶ presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;

- ▶ baze de date a evaluatorului;
- ▶ informații furnizate de către agenții imobiliare, privind oferte de proprietăți similare.

## II.11. CLAUZE DE NEPUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidential pentru client și destinatar și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Evaluatorul nu acceptă nicio altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el, indiferent de situație.

Acest raport de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nicio formă, fără acordul scris al evaluatorului.

## II.12. Valabilitatea raportului de evaluare

Valorile estimate de evaluator sunt valabile la data evaluării - **20.07.2023**.

## II.15. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

- a. Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de evaluare de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul h de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru niciun fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- b. Raportul de evaluare este valabil la data evaluării.
- c. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că documentele de proprietate sunt valabile.
- d. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- e. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din a raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul a raportului de evaluare să vizualizeze proprietatea. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului măsurători de cadastru.
- f. Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății, starea și structura solului, structura fizică, sisteme de funcționare sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe vreo proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțele toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Astfel de condiții nu au fost observate, la data inspecției și nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un studiu detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.



- 18
- g. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din următoarele surse: documente puse la dispoziție de client, agenții imobiliare, pagini de Internet - pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
  - h. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
  - i. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raportul de evaluare.
  - j. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoane, cu excepția clientului și destinatarului. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată nu are legătură cu valoarea de asigurare.



## CAPITOLUL III

### PREZENTAREA DATELOR

#### III.1. IDENTIFICARE PROPRIETĂȚII

Teren intravilan curți construcții  $St = 2.503 mp + C1$  locuință  $Ac = 49 mp + C2$  anexă  $Ac = 49 mp$ , proprietate a persoanei fizice TRĂSNEA FLORENTINA DANIELA – căsătorită, amplasare: com. Gogoșari, sat Gogoșari, str. Petre Ghelmez nr. 33, jud. Giurgiu, nr. cadastral 33792, CF nr. 33792 a Com. Gogoșari aflată în zona mediană a localității, la șosea, zonă preponderent rezidențială, pe partea dreaptă pe sensul de mers spre Drăghiceanu, în planul I, la șosea, conform documentației atașate în Capitolul V Anexe.

#### III.2. DESCRIEREA JURIDICĂ

**Teren intravilan** – 2.590 mp din acte / 2.503 mp din măsurători + **C1 Locuință** – 49 mp **Ac** + **C2 Anexă** – 49 mp **Ac** (nr. cadastral 33792, CF nr. 33792 a Com. Gogoșari)  
**Conform** documente atașate în Capitolul V Anexe.

#### III.3. DATE DESPRE ZONĂ, COMUNĂ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE

Gogoșari este o comună în județul Giurgiu, Muntenia, România, formată din satele Drăghiceanu, Gogoșari (reședința), Izvoru și Rălești.

Comuna se află în sud-vestul județului, la limita cu județul Teleorman. Este străbătută de șoseaua județeană DJ504, care o leagă spre est de Putineiu și Giurgiu (unde se termină în DN5B) și spre vest în județul Teleorman de Mărzănești, Alexandria (unde se intersectează cu DN6 și DN6F), Orbească, Olteni, Trivale-Moșteni, Tătărăștii de Jos, Tătărăștii de Sus și mai departe în județul Argeș de Popești, Izvoru, Recea și Buzoești (unde se termină în DN65A). Lângă satul Izvoru, din acest drum se ramifică șoseaua județeană DJ504A, care duce spre est tot la Putineiu.

Potrivit Recensământului Persoanelor și Locuințelor efectuat în anul 2011, populația comunei Gogoșari se ridică la 1.975 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din anul 2002, când se înregistraseră 2.279 locuitori. Majoritatea locuitorilor este formată din români (93,52%), cu o minoritate de romi (2,43%). Pentru 4,05% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitori este de rit ortodox. Pentru 4,05% din populație nu este cunoscută apartenența confesională<sup>2</sup>.

Terenul este localizat în zona periferică a com. Gogoșari, sat Izvoarele, jud. Giurgiu, având în vecinătate terenuri extravilane agricole, aproape de intersecția cu limita asfaltată a DJ-ului care străbate localitatea, în apropierea stației electrice.

Accesul pe proprietate se face din drum comunal care este asfaltat până în dreptul stației electrice (cca. 2-300 m distanță), calea de acces prezentându-se în stare nesatisfăcătoare de funcționare la ieșirea din sat, în exploatare.

Zona de amplasare este în stagnare din punct de vedere social și economic.

Amplasamentul dispune de îmbunătățiri interne: împrejmuire, puț cu apă, electricitate la marginea proprietății.

<sup>2</sup>[http://ro.wikipedia.org/wiki/Comuna\\_Gogoșari,\\_Giurgiu](http://ro.wikipedia.org/wiki/Comuna_Gogoșari,_Giurgiu)



### III.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT

**Teren intravilan + C1 locuință + C2 anexă**, construcții edificate în anii 1939, din paiantă; construcții finalizate, nelocuite de o perioadă mai mare de lung, în conservare, regăsite la inspecție într-o stare pronunțată de degradare, fără nicio construcție de renovare/recondiționare/reconsolidare.

Finisaje interioare: tencuieli degradate.

Ferestre duble cu geam clar. Tâmplărie interioară din lemn.

Pardoseli normale.

Finisaje exterioare: degradate.

Acoperiș: șarpantă din lemn, învelitoare din tablă.

Stare tehnică generală: nesatisfăcătoare (pe alocuri prezintă riscul de prăbușire).

Teren plan, formă geometrică regulată, cu deschidere la drum asfaltat/ șosea, împrejmuțat cu gard de lemn și plasă, neexploatat.

Utilități: electricitate, puț forat de apă (cca. 10 m. adâncime).

### III.5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### III.5.1. Definiția pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții pe 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 său este fix.
- ❖ Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, 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 banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată.

➤ Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

➤ Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

➤ Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

➤ Proprietatea este situată în comuna Gogoșari, jud. Giurgiu, în zonă mediană, zonă preponderent rezidențială situată la limita intravilanului.

➤ Proprietatea poate fi utilizată de unul sau mai mulți ocupanți.

➤ Având în vedere cele prezentate anterior, piața specifică se definește ca fiind piața terenurilor cu întrebuințare agricolă, piață a cărei arie geografică se întinde la nivelul comunei Gogoșari, jud. Giurgiu și împrejurimi.

### III.5.2. Natura zonei

Zonă preponderent rezidențială, situată în partea mediană a com. Gogoșari, jud. Giurgiu, planul I. Din punct de vedere edilitar zona este în stagnare. Din punct de vedere economic: comună cu economie în stagnare.

### III.5.3. Oferta de proprietăți similare

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 pentru tipul de proprietate evaluată este medie, așa cum rezultă din informațiile furnizate de agențiile imobiliare, site-uri de specialitate și presă.

### III.5.4. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. În zona analizată, unde există date de piață disponibile pentru terenuri, cererea este în stagnare pentru acest tip de proprietăți, așa cum rezultă din informațiile furnizate de agențiile imobiliare, site-uri de specialitate și presă.

### III.5.5. Echilibrul pieței. Previziuni

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. La nivelul comunei Gogoșari, jud. Giurgiu nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională în ceea ce privește proprietățile imobiliare de tip teren, piață pe care să se efectueze tranzacții regulate care să poată oferi informații în ceea ce privește prețurile de tranzacționare ale acestui tip de proprietăți. Este dificil de estimat echilibrul pieței, datorită unui număr prea mare de factori care perturbă tranzacțiile. În urma discuțiilor purtate cu reprezentanții agențiilor imobiliare din zonă și studiind oferta din presa scrisă și de pe Internet, se poate estima că cererea pentru astfel de proprietăți este relativ echilibrată, în sensul că atât cererea cât și oferta sunt restrânse.

În prezent, piața este limitată. Oricum, punctul de echilibru în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de atins, mai ales în condițiile în care veniturile populației sunt restrânse, iar condițiile de finanțare restrictive.

Datorită ofertei mai mari decât cererea, așa cum reiese din informațiile agențiilor imobiliare, site-uri de specialitate și presa locală, apreciez piața proprietăților imobiliare – teren - ca fiind în acest moment o piață a cumpărătorului.



## CAPITOLUL IV ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

### IV.1. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (C.M.B.U.)

Scopul prezentei evaluări fiind estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care pot fi puse proprietățile.

Cea mai bună utilizare este definită astfel : « Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. »

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

cea mai bună utilizare a terenului liber

✚ cea mai bună utilizare a terenului construit.

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

- permisibilă legal – aici se analizează reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului, clauze din contractul de închiriere.
- posibilă fizic – implică dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului, accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații), precum și capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (cum ar fi canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic), condițiile fizice.
- fezabilă financiar – implică analiza și prognoza veniturilor generate de proprietate din care se vor scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit) obținându-se astfel profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă.
- maxim productivă – dintre utilizările fezabile, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare.

În analiza celei mai bune utilizări, care a avut în vedere situația actuală de teren extravilan cu întrebuințare diversă, a rezultat faptul că zona în care se situează proprietatea analizată este o zonă preponderent agricolă, la limita rezidențialului.

**Concluzie:** Având în vedere faptul că proprietatea analizată este productivă pentru activități agricole/mixte și se află în zonă mediană a localității, cea mai bună utilizare a proprietății în cauză este utilizarea ca teren cu destinație agricolă.

Din punct de vedere practic, ținând cont de poziționare, cea mai probabilă utilizare pentru proprietatea analizată este cea de **teren cu întrebuințare intravilan curți-construcții**.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- este permisibilă legal;      îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**;
- este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare evaluate este: **teren cu întrebuințare intravilan curți-construcții**.



## IV.2. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

### Abordarea prin piață

Abordarea prin piata utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pietei pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piata imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din ofertele de vânzare cu terenuri din zonă (în cazul întregii proprietăți, pe baza informațiilor puse la dispoziție a fost dificil de estimat o valoare credibilă, motiv pentru care s-a decis a lua în calcul rezultatul abordării prin cost).

Pentru comparative au fost selectate comparabile oferite spre tranzacționare.

Analizând toate informațiile avute la dispoziție și făcând toate ajustările impuse de caracteristicile de conformare a imobilului de evaluat (amplasare, caracteristici constructiv-funcționale, vechime, finisaje, calitatea și starea instalațiilor) cât și de caracteristica pietei imobiliare, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății analizate a fost selectată în urma folosirii abordării prin piață.

**$V_{\text{proprietate imobiliară}} = 8.420 \text{ euro echivalent } 41.700 \text{ lei}$**

din care  **$V_{\text{teren intravilan}} = 7.510 \text{ euro echivalent } 37.100 \text{ lei}$**  (3,00 EUR/mp)

**$V_{\text{C1 locuință}} = 700 \text{ euro echivalent } 3.500 \text{ lei}$**

**$V_{\text{C2 anexă}} = 210 \text{ euro echivalent } 1.100 \text{ lei}$**

*Valoarea estimată nu conține TVA.*

*Calculul efectiv este prezentat în fișa anexă.*

Evaluatorul a selectat din cercetarea pieței o serie de oferte comparabile pentru fiecare tip de proprietate în parte (4 x teren intravilan liber, respectiv 4 x proprietăți mixte de tip teren + locuință), reieșind un interval de preț identificat astfel:

- pentru terenuri intravilane libere situate în zone relativ similare: min. 3 EUR/mp – max. 17,66 EUR/mp;
- pentru terenuri intravilane + case de locuit situate în zone relativ similare: min. 7.000 EUR – max. 13.000 EUR, în funcție de stare tehnică, dotări, amplasare, finisaje;

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare sau analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

Elementele de comparație sunt drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile pieței (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare. Elementele de comparație cele mai variabile, de la caz la caz, sunt caracteristicile fizice, adică suprafața și forma, lungimea la fațadă, topografia, localizarea și vederea. Este înțelept să se coreleze rezultatele a două sau mai multe comparații.

Dacă prețurile s-au schimbat rapid în ultimii ani, loturile comparabile trebuie selectate cât mai aproape de data evaluării. Uneori evaluatorul trebuie să aleagă între tranzacții cu proprietăți din apropiere dar care au avut loc cu mai mulți ani înainte de data evaluării și între tranzacții recente dar pentru loturi localizate la distanță; probabil indicat este să se bazeze pe tranzacțiile recente.

În general, suprafața este un element de comparație mai puțin important decât data și localizarea. Cele mai multe loturi au o arie optimă, însă dacă suprafața e mai mare, valoarea terenului existent în plus are tendința să se reducă foarte puternic. De aceea, este bine să se caute proprietăți comparabile, dar cu aproximativ aceeași suprafață.

Zonarea este, deseori, criteriul de bază de selecție, pentru că amplasamentele din aceeași zonă sunt cele mai bune comparabile. Ca regulă generală, cu cât sunt mai multe sau mari deosebiri între proprietatea evaluată și cele comparabile, cu atât e mai mare posibilitatea de a ajunge la valori eronate.

Evaluatorul va putea lua în considerare și prețurile de ofertă (nenegociate), deși acestea sunt mai puțin credibile (prețurile din ofertele de vânzare sunt mai mari, iar cele din ofertele de cumpărare sunt mai mici decât prețurile negociate).

Informațiile directe se pot obține din discuțiile cu părțile implicate în tranzacții: vânzători, cumpărători, avocați și agenți imobiliari.

În general, pentru fiecare criteriu de comparație sunt necesare ajustări ale prețurilor din tranzacțiile comparabile. Mărimea ajustărilor depinde de datele disponibile și sunt exprimate în mod absolut (în monedă) sau relativ (procente).

Ajustările pentru drepturile de proprietate, finanțare și condițiile pieței și condițiile de vânzare se fac înaintea celor referitoare la localizare și la caracteristicile fizice. Toate ajustările trebuie prezentate în raportul de evaluare, într-o formă logică și ușor de înțeles.

Premiza majoră a metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiilor de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, locația, caracteristicile fizice și caracteristicile economice, dacă proprietățile produc venituri. Criteriile de comparație sunt testate față de datele pieței pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare și cum afectează ele valoarea.

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață.

Dacă numărul de tranzacții este insuficient, aplicabilitatea metodei este limitată. De exemplu, metoda comparației directe se aplică rareori la proprietăți cu destinație specială, pentru că pe piață (chiar dacă e întinsă geografic) se vând puține asemenea proprietăți.

Metoda dată, de regulă, indicații de primă relevanță, referitoare la valoarea de piață în evaluarea proprietăților imobiliare ce nu sunt cumpărate pentru caracteristicile lor de a produce venituri. La fel, metoda poate da cele mai bune indicații privind valoarea unei proprietăți industriale sau comerciale exploatate de proprietar.



Prețurile de vânzare reflectă o serie de factori care influențează mai mult sau mai puțin valoarea proprietății; pentru a determina influența relativă a acestor factori, se folosesc tehnici cantitative și calitative. Astfel de tehnici sunt: analiza comparativă relativă, analiza datelor în perechi, analiză statistică și grafică, analiza sensibilității. Dacă nu există suficiente date pentru a fundamenta o analiză cantitativă, evaluatorii analizează relațiile calitative prin comparație directă a datelor de piață și analiza evoluției piețelor.

După ce au fost adunate și analizate datele de piață, ele pot fi ordonate în mai multe moduri. O metodă obișnuită este să fie aranjate pe o **grilă de date**. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea e considerată ca element de comparație; fiecare element are repartizat un rând pe grilă și prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile sunt ajustate ca să reflecte valoarea acestor diferențe.

Ajustările făcute reflectă procesul de gândire și judecată efectuat de un cumpărător, înainte de a face oferta de cumpărare sau înainte de a cumpăra.

Etapele procedurii de bază în aplicarea metodei comparației directe sunt:

- Cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea;
- Verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective;
- Alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile sau dacă nu e posibilă compararea se trece la scoaterea din categoria comparabile.
- Analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori unice sau unui interval de valori. Într-o piață nedecisă și foarte dinamică, un interval de valori poate fi o concluzie mai bună decât o singură valoare.

Premisa majoră a abordării prin comparație directă este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Această abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat.

Astfel prețurile și informațiile referitoare la tranzacțiile de proprietăți similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri.

În cazul de față, ca tehnică de comparație se va utiliza o metodă cantitativă și anume: *analiza comparativă relativă*.

Ca elemente de comparație au fost luate în considerare numai acele caracteristici care au drept consecință variații importante ale prețurilor plătite pe piața terenurilor din zonă.

Precizăm faptul că pentru toate comparabile dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plată cash.

Datele sunt sintetizate în Tabelul Anexă. Proprietățile comparabile pot diferi totuși de cea evaluată în ceea ce privește dimensiuni, suprafața de teren.

Ofertele comparabile care necesită cele mai mici corecții vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, această importanță va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile / ofertele comparabile.

**Ajustarea procentuală** este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare.

Întrucât este cunoscut numai prețul tranzacției / ofertei comparabile, ajustarea se face asupra acestui preț pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate.

**Ajustarea absolută** se calculează în unități monetare ce se adună sau se scade la prețul tranzacțiilor comparabile.

Ordinea în care se aplică ajustările la tranzacțiile / ofertele comparabile este determinată de datele de pe piață și analiza pe care o face evaluatorul. Totuși, aceasta nu e singura secvență de aplicare; piața este cea care indică o anumită secvență.

Ajustările procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții/oferte comparabile, reflectă **superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.**

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru corecție.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, această importanță va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

*Date referitoare la proprietățile comparabile din com. Gogoșari, jud. Giurgiu și împrejurimi: vezi anexa.*

Se vor analiza proprietăți comparabile, care sunt amplasate în aceeași vecinătate cu proprietatea evaluată, oferte atasate în capitolul anexe.

**Fișa de calcul a valorii terenului prin metoda comparației directe: Atasata în anexe.**

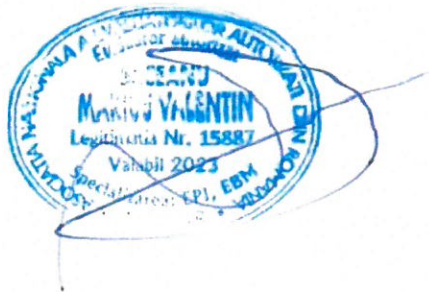
$V_{\text{teren intravilan}} - 845 \text{ mp (nr. cad. 32965)} = 37.100 \text{ lei echivalent } 7.510 \text{ euro}$

**Fișa de calcul a valorii proprietății prin metoda comparației directe: Atasata în anexe.**

$V_{\text{proprietate imobiliară}} = 41.700 \text{ lei echivalent } 8.420 \text{ euro}$

*Valoarea estimată nu conține TVA.*

*La un curs BNR = 4,9465 Lei/Euro*



### IV.3. Abordarea prin cost

#### - Evaluare Construcții

#### *Abordarea prin cost – Costul de Înlocuire Net*

*Costul de înlocuire net* reprezintă o aplicație a abordării prin cost, care poate fi utilizată la estimarea valorii activelor specializate în scopuri de raportare financiară. *Costul de înlocuire net* poate fi abordarea cea mai utilizată, când nu există informații suficiente despre vânzările de proprietăți comparabile, dar există informații de piață suficiente referitoare la costuri și la deprecierea cumulată. Ca o aplicație a abordării prin cost, CIN-ul se bazează pe principiul substituției.

*Costul de înlocuire net.* Costul curent necesar pentru înlocuirea unui activ cu activul său modern echivalent din care se scade deteriorarea fizică și toate formele relevante ale deprecierei și optimizării.

Pentru estimarea costului de înlocuire se folosesc trei metode: **metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate, metoda devizului.**

#### **Metoda devizelor analitice**

Valorile au fost determinate prin metoda devizelor analitice, care au folosit prețurile de achiziție a materialelor, a chiriilor utilajelor și în procesele de transport din lucrarea: **Catalog de reevaluare nr. 117 / Evaluarea rapidă a construcțiilor, Catalog Matrixrom, ediția 1995, 13 – Locuințe, cămine și hoteluri.**

#### Sistemul de calcul al costurilor

Analiza costurilor se efectuează la **suprafața construită sau desfășurat construită**. Suprafața construită luată în calcul este **suprafața proiectată la sol pe conturul exterior al pereților clădirii**, iar pentru o clădire cu mai multe niveluri, suprafața desfășurat construită este suma suprafețelor fiecărui nivel proiectat la sol.

S-au întocmit devize analitice pe categorii de lucrări, cu încadrări ale cantităților de lucrări în articole de deviz, conform indicatoarelor Ts, C, Iz. În urma efectuării operațiilor de calcul s-au obținut extrase de resurse materiale, extrase de manoperă pentru nivelul al II-lea de salarizare, cu extrase de costuri pentru chiria utilajelor și a costurilor de transport materiale la 5 km distanță față de punctul de lucru.

În tabelele centralizatoare sunt prezentate costurile directe, defalcate pe materiale, manoperă, transport și chirie utilaje, apoi recapitulația de deviz, iar în final cheltuielile indirecte (proiectare, organizare de șantier, autorizație de construire, taxe pentru bransamente, taxă ISCC, DDp etc.).

Tabelele prezintă costuri/mp cu excepția a două situații și anume: a) costul finisajului scărilor de acces pe niveluri și b) costul ansamblului de obiecte sanitare cu traseu existent.

După calcularea costului total, se pot efectua corecții aferente localizării, distanțelor de transport și manoperei, conform coeficienților.

**Dacă nu există evidențe directe de piață, costul de înlocuire net este privit ca o metodă acceptabilă de determinare a valorii activelor specializate, însă metodologia trebuie să încorporeze observațiile de piață ale evaluatorului, referitoare la costurile curente și la ratele de depreciere.** Metoda se bazează pe aceeași tranzacție teoretică între părți raționale informate, așa cum se stipulează în definiția valorii de piață.



**Evaluatorul estimează costul unui activ modern echivalent, la data evaluării.** Aceasta poate presupune estimarea costului unui activ care a fost comandat. Costul de înlocuire trebuie să reflecte toate costurile care ar putea să apară, ca de exemplu pentru proiectare, livrare, instalare și punerea în funcțiune. În cazul unei *proprietăți specializate* trebuie inclus costul terenului achiziționat, aferent dezvoltării unei clădiri administrative (sediul de firmă), împreună cu costul tuturor *amenajărilor terenului și construcției* care ar fi necesare.

**Apoi, evaluatorul estimează deprecierea prin compararea activului modern echivalent cu activul supus evaluării. Ratele de depreciere pot fi determinate pentru deprecierea totală sau pot fi analizate în mod separat pentru:**

- **Deteriorarea fizică**
- **Deprecierea funcțională**
- **Deprecierea externă**

**Pentru estimarea deteriorării fizice a activului subiect, care rezultă din utilizarea acestuia pe parcursul timpului, inclusiv din lipsa oricărei mentenanțe, pot fi utilizate diferite metode de estimare a sumei/procentajului cu care să se rectifice condiția fizică a amenajărilor și construcțiilor.** Pot fi utilizate estimări ale elementelor specifice ale deprecierei și ale cheltuielilor antreprenorilor sau comparația directă a valorilor unitare ale proprietăților cu condiție/stare similară.

**Deprecierea funcțională poate fi cauzată de tehnologiile avansate, încorporate în activele noi, care astfel sunt apte să producă mai eficient bunuri și servicii.** Metodele moderne de producție pot transforma activele existente în active depășite integral sau parțial în ceea ce privește echivalența cu costul lor curent echivalent. Aplicarea procesului de optimizare va implica multe elemente ale deprecierei funcționale.

**Deprecierea rezultată din influențe externe poate afecta valoarea unui activ.** Factorii externi se referă la modificarea conjuncturii economice, care afectează oferta și cererea de bunuri și servicii produse de activ sau cheltuielile de exploatare ale activului. Factorii externi se referă și la costul și existența rezonabilă a materiilor prime, utilităților și forței de muncă.

**Când se evaluează o construcție nu este adecvat să se aplice o depreciere asupra costului de înlocuire a terenului.**

## STABILIREA DEPRECIERILOR

**Deprecierea** – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze **fizice**, **funcționale** sau **externe**.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin **metoda segregării**. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- ❖ **uzura fizică** – este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structură etc.. Aceasta poate avea două componente – **uzură fizică recuperabilă** (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai în cazul în care costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și **uzură fizică nerecuperabilă** (se referă la

elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice);

- ❖ **neadecvarea funcțională** este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se manifestă sub două aspecte – **neadecvare funcțională recuperabilă** (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru *deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări*) și **neadecvare funcțională nerecuperabilă** (poate fi cauzată de *deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus*);
- ❖ **depreciere externă** – se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc..

### Stabilirea uzurii fizice

Stabilirea uzurii fizice s-a făcut prin metoda duratei de viață fizică.

$$\text{Uzura fizica} = \frac{\text{vârstă}_{\text{efectivă}}}{\text{durata}_{\text{de}_{\text{viata}_{\text{economică}}}}} \times 100$$

## **Neadecvarea (deprecierea) funcțională**

### **a. Neadecvarea (deprecierea) funcțională recuperabilă**

Neadecvarea funcțională este o pierdere în valoare din cauza deficiențelor de concepție sau proiectare a clădirii. Poate fi cauzată și de schimbările în timp referitoare la aspectul clădirii, material sau standarde de construcție (grad seismic, izolație termică).

Deficiențele pot fi recuperabile sau nerecuperabile.

***Ca să fie recuperabile, costul de înlocuire a unui aspect demodat sau neacceptabil, trebuie să fie mai mic decât creșterea de valoare anticipată.***

Neadecvarea funcțională recuperabilă se cuantifică prin costul de înlocuire și poate fi împărțită în trei categorii:

- ***deficiență ce necesită adăugiri*** care se măsoară prin cât de mult costul de adăugire depășește costul elementului dacă el ar fi fost instalat chiar în timpul construcției;

- ***deficiență ce necesită înlocuire sau modernizare*** ce este măsurată ca fiind costul elementului minus uzura fizică deja aplicată la elementul existent (valoarea rămasă), plus costul de a demonta elementul existent plus costul de instalare a elementului modern (înlocuitor).

***Valoarea rămasă*** este definită ca valoarea atribuită unui element ce se scoate de proprietatea imobiliară de obicei pentru a fi folosit în altă parte.

- ***supradimensionarea*** care este măsurată ca fiind costul de reconstrucție al elementului minus orice uzură fizică deja aplicată, minus costul de demontare minus valoarea reziduală dacă există. O supradimensionare este recuperabilă dacă, la data evaluării, corectarea este fezabilă economic, dacă nu este o uzură nerecuperabilă.

### **b. Neadecvarea (deprecierea) funcțională nerecuperabilă**

Neadecvarea funcțională nerecuperabilă poate fi cauzată de o deficiență sau de o supradimensionare. Pot fi implicate două tipuri de deficiențe: un element neinclus în costul de nou, dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou, dar nu ar trebui inclus.

Neadecvarea funcțională datorată unei deficiențe ce **nu e inclusă** în estimarea costului de nou, dar ar trebui inclusă, este cuantificată ca pierderea de profit net, datorată deficienței, capitalizată cu rata de capitalizare acordată clădirii, minus costul elementului dacă el a fost inclus în estimarea costului.

Neadecvarea funcțională datorată unei deficiențe ce **nu e inclusă** în estimarea costului de nou, dar nu ar trebui să fie inclusă, este cuantificată ca fiind costul curent de nou minus uzura fizică aplicată anterior, minus valoarea adăugată.

Neadecvarea funcțională nerecuperabilă datorată unei supradimensionări se măsoară în mod diferit, în funcție de utilizarea costului de reconstrucție sau costului de înlocuire.

Când baza este costul de înlocuire, evaluatorul trebuie să revadă estimările uzurilor fizice recuperabile și nerecuperabile. Dacă elementul supradimensionat a fost inclus în una din categoriile de mai sus, costul de înlocuire al elementelor trebuie diminuat cu uzura fizică deja aplicată.

Pentru construcțiile care fac obiectul prezentei evaluări nu s-a apreciat a fi cazul aplicării unei depreciere funcționale.

### Deprecierea din cauze externe

Deprecierea externă este utilitatea diminuată a unui imobil cauzată de influențe negative din mediul exterior clădirii și este de obicei nerecuperabilă. Ea poate fi cauzată de o serie de factori, cum ar fi: **declinul vecinătății, amplasarea proprietății în localitate sau regiune, condițiile pieței locale.**

În metoda costului, deprecierea externă se atașează clădirii. Prin urmare, evaluatorul trebuie mai întâi să estimeze profitul atribuit clădirii și apoi pierderea de profit pentru a obține deprecierea externă.

Pentru construcțiile care fac obiectul prezentei evaluări s-a apreciat a fi cazul aplicării unei depreciere externe de 30%.

**V C1 locuință = 690 euro echivalent 3.400 lei (catalog MATRIX ROM)**

**V C2 anexă = 310 euro echivalent 1.500 lei (catalog MATRIX ROM)**

*Valoarea estimată nu conține TVA.*

*Calculul efectiv este prezentat în fișa anexă.*

### NOTĂ:

Având în vedere dificultatea estimării unor valori credibile pentru întreaga proprietate prin intermediul acestei abordări, metoda a fost folosită pentru o verificare per ansamblu a alocării din valoare per construcțiile componente.





#### IV.4. Abordarea prin venit

Această abordare comparativă ia în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente proprietății evaluate și estimează valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea leagă venitul (de obicei, venitul net) de un anumit tip de valoare prin convertirea lui într-o estimare de valoare. Acest proces poate lua în considerare relaționările directe (cunoscute ca *rate de capitalizare*), *ratele de actualizare* (care reflectă rentabilitatea investiției), sau ambele. În general, principiul substituției arată că fluxul de venit care produce cel mai mare profit, corespunzător unui anumit nivel de risc, conduce la cea mai probabilă mărime a valorii.

Printre datele pe care le cercetează evaluatorul, în abordarea prin venit, sunt venitul brut pe care l-ar putea produce proprietatea, eventualele pierderi de venit din cauza neocupării imobilului sau a neîncasării chiriilor, cheltuielile de exploatare anuale anticipate, durata și regularitatea veniturilor generate de proprietate, precum și valoarea terminală anticipată. După ce se calculează veniturile și cheltuielile, fluxurile de venit se capitalizează prin aplicarea unei rate de capitalizare sau unui factor de capitalizare sau sunt transformate în valoare prezentă prin actualizare. În analiza fluxului de numerar, se specifică atât cantitatea, variabilitatea, momentul și durata unei serii de venituri periodice, ca și mărimea și data valorii terminale și se aduc la valoarea prezentată cu o anumită rată de actualizare. Ratele de capitalizare sau de actualizare se obțin din ratele de rentabilitate ale proprietăților similare.

Abordarea prin venit este o tehnică de evaluare prin care valoarea de piață este estimată pe baza fluxurilor de numerar ce se așteaptă a fi generate de un activ, pe durata de viață utilă estimată a acestuia (beneficii economice viitoare). Această abordare implică folosirea tehnicilor de actualizare, cel mai adesea folosindu-se metoda fluxurilor de numerar actualizate. Aplicarea acestei metode constă în determinarea valorii actualizate a fluxurilor de numerar viitoare, estimate pe durata așteptată de utilizare a activului prin actualizarea acestora cu o rată a rentabilității care ia în calcul riscurile relative asociate realizării fluxurilor de numerar viitoare și valoarea în timp a banilor.

#### Estimarea ratei de capitalizare

Estimarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare prin metoda capitalizării directe presupune o analiză riguroasă a indicatorilor aferenți aplicării acestei metode de evaluare. Rata de capitalizare observabilă pe piața imobiliară nu reflectă neapărat nivelul corect de remunerare a riscului asumat de către investitori. Simplul raport între venitul net din exploatare anual și prețul la care s-au tranzacționat proprietăți similare poate reprezenta o referință bună privind nivelul curent al ratei de capitalizare numai în condițiile în care au avut loc numeroase astfel de tranzacții (minim 20 – 30), iar investitorii nu sunt speculatori.

Diminuarea numărului de tranzacții ce au loc pe piața imobiliară, precum și lipsa transparenței condițiilor specifice contractelor încheiate face foarte dificilă misiunea evaluatorului de estimare a valorii de piață a proprietăților imobiliare. Cu toate că are la bază o formulă de calcul foarte simplă, estimarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare prin metoda capitalizării directe presupune o analiză riguroasă a indicatorilor aferenți aplicării acestei metode de evaluare.

Pornind de la relația directă dintre valoarea de piață a proprietății și chirie, reflectată de rata de capitalizare se poate cuantifica, cu titlu de exemplificare, impactul diminuării



posibile a chiriilor și a valorii proprietăților tranzacționate pe piața imobiliară asupra mărimii ratei de capitalizare.

Estimarea ratei de capitalizare pornind de la prețurile de tranzacționare a unor proprietăți comparabile și nivelul chiriilor la care acestea pot fi închiriate se poate realiza numai în condițiile unei piețe imobiliare lichide și transparente, ai cărei participanți au orizont investițional orientat pe termen lung. În condițiile prezenței bulei speculative, nivelul ratei de capitalizare s-a comprimat și a pierdut semnificația sa economică, mărimea sa fiind afectată mai degrabă de factori subiectivi decât de factori macroeconomici.

Decomprimarea nivelului ratelor de capitalizare s-a produs odată cu declanșarea crizei financiare și imobiliare, existând riscul (prezent și în cazul perioadei bulei speculative) ca mărimea lor să fie din nou deconectată de factorii macroeconomici și să fie în mare parte influențate de factori psihologici.

Ofertele de închiriere pentru imobile situate în zona analizată, variază funcție de condițiile contractuale, perioada de închiriere, nivelul la care este situat imobilul, finisaje, dotări, suprafață, gradul de confort, dacă este mobilată sau nu etc.

- se calculează Venitul Brut Potential (VBP) - venitul total anual generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad utilizare integrală), înainte de scăderea cheltuielilor pe care trebuie să le suporte proprietarul:

$$\text{VBP} = \text{Ch} \times \text{Au} \times 12 \text{ luni}$$

- se estimează un Grad de neocupare (**Gno**) rezultat din neocuparea în anumite perioade, a imobilului și/sau neplata chiriei de către locatar. Această apreciere este susținută și de piața imobiliară specifică proprietății analizate și amplasării acesteia, gradul de neocupare variind funcție de amplasament, finisaje, facilități, chirie percepută, condiții contractuale.

- se calculează Venitul Brut Efectiv (VBE) - venitul brut potențial ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare:

$$\text{VBE} = \text{VBP} \times (1 - \text{Gno})$$

- se estimează Cheltuielile (**CH**) din exploatarea proprietatii și care intra în sarcina proprietarului (locatorului) - costurile periodice aferente deținerii proprietatii imobiliare (taxe, impozite, asigurări) și pentru continuarea generării de venituri.

- se calculează Venitul Net din Exploatare (VNE) - venitul net actual sau anticipat rezultat în urma scaderii tuturor cheltuielilor operationale din VBE:

$$\text{VNE} = \text{VBE} - \text{CH}$$

Pentru obtinerea valorii de randament a proprietatii, se divide VNE la rata de capitalizare (c) specifica pietei imobiliare corespunzatoare zonei si tipului de proprietate analizate.

Dupa alegerea ratei de capitalizare conform informatiilor de pe piata imobiliara specifica, valoarea de randament a proprietatii, obtinuta prin capitalizarea chiriei se calculeaza cu formula:

$$\text{Vr} = \text{VNE} / \text{c},$$

unde: - VNE = venitul net din exploatare

- c = rata de capitalizare

Pentru a putea fi identificata o chirie obtenabila pentru imobilul analizat, se realizează prospectiuni pe piata imobiliara specifică a jud. Giurgiu, zona rurală.

**Venitul brut potențial (VBP):** totalul venitului atribuit unei proprietăți imobiliare, ocupată integral, înainte de scăderea cheltuielilor de exploatare și a pierderilor cauzate de neocupare și de neîncasarea chiriilor.

**Grad de neocupare:** în cazul exploatării proprietății imobiliare, fluxul de numerar periodic se estimează sub forma venitului brut minus pierderile din neocupare și din neîncasarea chiriei, minus cheltuielile/costurile de nefuncționare.

**Venitul brut efectiv (VBE):** venitul anticipat provenit din toate operațiunile unei proprietăți imobiliare după ce a fost scăzută o cotă aferentă neocupării și a pierderilor din neîncasarea chiriilor.

**Cheltuielile aferente exploatării** cad în sarcina proprietarului se ridică cca. 10 % din venitul brut efectiv și reprezintă cheltuieli de reparații și întreținere, impozit pe clădire, taxa de asigurare (protejarea clădirii de fenomene naturale, calamități, incendii etc.).

**Venitul net din exploatare (VNE sau I<sub>0</sub>):** venitul net curent sau cel anticipat care rămâne după scăderea tuturor cheltuielilor de exploatare din venitul brut efectiv, dar înainte de a se scădea amortizarea contabilă și serviciul datoriei; poate fi calculat înainte sau după ce s-au scăzut rezervele (alocările) pentru înlocuire..

**Rata de capitalizare** a clădirii se utilizează pentru transformarea venitului într-un indiciu al valorii anticipate a proprietății, la sfârșitul perioadei de deținere sau la revânzarea acesteia (venitul se capitalizează pentru a se transforma în valoare).

După estimarea ratei de capitalizare conform informațiilor de pe piața imobiliară specifică, valoarea proprietății obținută prin capitalizarea chiriei se calculează cu formula :

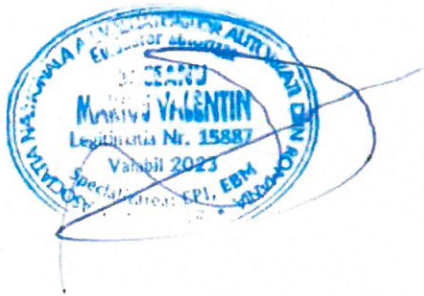
$$V = VNE / c,$$

unde, - VNE = venitul net din exploatare

- c = rata de capitalizare

**NOTĂ:**

Având în vedere dificultatea estimării unor valori credibile pentru întreaga proprietate prin intermediul acestei abordări, cauzată de o serie de factori (an construcție, suprafețe, dotări, prezența sau absența unor alte elemente pe proprietate), s-a apreciat nerelevantă folosirea acestei metode pentru întreaga proprietate.





#### IV.5. REZULTATUL EVALUĂRII. OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate anterior a fost estimată următoarea valoare:

**V proprietate imobiliară = 8.420 euro echivalent 41.700 lei**

din care **V teren intravilan = 7.510 euro echivalent 37.100 lei (3,00 EUR/mp)**

**V C1 locuință = 700 euro echivalent 3.500 lei**

**V C2 anexă = 210 euro echivalent 1.100 lei**

*Valoarea estimată nu conține TVA*

În analiza rezultatelor, concluziile preliminare trebuie să fie testate pentru a ne asigura că raportul de evaluare și concluziile sale respectă următoarele principii:

**Valoarea este o predicție.** Evaluatorul va reexamina rezultatele cât este posibil de obiectiv și se va încredința că rezultatele reprezintă o previziune realistă a comportamentului forțelor ce fac piața.

**Valoarea este subiectivă.** Valoarea unei anumite proprietăți imobiliare poate fi definită pentru diferiți cumpărători, datorită unor motive emotionale sau că este o investiție particulară sau altor cerințe. Deși o anumită proprietate se tranzacționează între doi indivizi particulari, pentru motive foarte personale și subiective, piața este alcătuită din suma acestor decizii subiective.

**Evaluarea este comparare.** Analiza rezultatelor ce duc la estimarea finală a valorii, trebuie să ia în considerare o multitudine de comparații efectuate în decursul procesului de evaluare și nu o selecție arbitrară și inconsistentă de componente parțiale în cadrul fiecărei metode. Compararea este fundamentală pentru întregul proces și prin urmare este necesară o mare grijă la selecția și utilizarea tranzacțiilor comparabile.

**Orientarea pe piață.** În analiza finală, evaluarea trebuie să reflecte piața.

Datele de piață nu pot fi considerate niciodată ca o supralicitare în estimarea finală a valorii.

Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

##### **Adecvarea**

Abordarea prin piață este adecvată întrucât proprietatea analizată este un teren, iar pe piață sunt oferte de vânzare de proprietăți similare.

##### **Precizia**

Precizia unei evaluări se apreciază prin încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabilă analizată.

Abordarea prin piață este suficient de precisă ca urmare a informațiilor de piață privind proprietăți comparabile care par să indice un tipar relativ uniform al pieței.

##### **Cantitatea informațiilor**

Cantitatea informațiilor despre vânzările / ofertele comparabile folosite în abordarea prin piață este suficient de mare.

**P.F. SĂCEANU G. MARIUS – VALENTIN –  
EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE**

**Evaluator Autorizat**

**ec. Marius Valentin SĂCEANU**

**Membru Titular ANEVAR – E.P.I., E.B.M.**

# CAPITOLUL V

## ANEXE





Teren intravilan construibil, comuna Gogoșari, sat Gogoșari, str. Petre Ghelmez nr. 33, jud. Giurgiu. St = 2.503 mp					
ABORDARE PRIN PIATĂ (TEREN)					
Elemente de comparatie	Subiect	Comp A	Comp B	Comp C	Comp D
Suprafata	2.503,00	6.593	2.200	1.000	668
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		3	8,0	10,5	17,66
<b>Drepturi de proprietate</b>	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustării (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		3,0	8,0	10,5	17,7
<b>Pret de oferta/vanzare (10% din oferta)</b>		oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea ajustării (Euro/mp)		0,15	0,40	0,53	0,88
Pret ajustat		2,85	7,60	9,98	16,78
<b>Conditii de piata</b>	data evaluarii	recent	recent	recent	recent
Valoarea ajustării (%)		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		2,85	7,60	9,98	16,78
<b>Localizare</b>	com. Gogoșari, sat Gogoșari, jud. GR - planul 1	com. Putineiu, str. Iazului nr. 3, jud. Giurgiu - periferic	com. Gogoșari, sat Izvoru, jud. Giurgiu periferic	com. Gogoșari, sat Gogoșari, jud. Giurgiu - periferic	com. Băneasa, sat Băneasa, jud. Giurgiu - central
Valoarea ajustării (%)		5%	5%	5%	-7%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0,14	0,38	0,50	-1,17
Pret ajustat		2,99	7,98	10,47	15,61
<b>Destinatia (utilizarea terenului)</b>	teren intravilan curți-construcții	teren intravilan construibil	teren intravilan construibil	teren intravilan construibil	teren intravilan construibil
Valoarea ajustării (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat		2,99	7,98	10,47	15,61
<b>Utilități</b>	put; electricitate	fără	fără	electricitate, apă, canalizare	electricitate
Valoarea ajustării (%)		5%	5%	-5%	3%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0,15	0,40	-0,52	0,47
Pret ajustat		3,14	8,38	9,95	16,07
<b>Suprafata</b>	2.503,00	6.593	2.200	1.000	668
Valoarea ajustării (%)		8,18%	0,61%	3,01%	3,67%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0,26	0,05	0,30	0,59
Pret ajustat		3,40	8,43	10,25	16,66
<b>Acces la proprietate (front stradal)</b>	25,178 ml goseca	estimat similar	estimat similar	estimat similar	estimat similar
Valoarea ajustării (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		3,40	8,43	10,25	16,66
<b>Înclinare/Altele</b>	plan; casă degradată	plan	casă degradată + anexă ruină	plan	construcție paintă lut
Valoarea ajustării (%)		-10%	0%	-10%	0%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		-0,34	0,00	-1,02	0,00
Pret ajustat		<b>3,06</b>	<b>8,43</b>	<b>9,22</b>	<b>16,66</b>
Total ajustare bruta		0,55	0,83	1,32	2,23
Valoarea estimata	rotund	3 EUR/mp		1,35	LEU/mp
S teren = 2503 mp	<b>7.509 €</b>	<b>37.100</b>	LEI	4,9465	RON / 1 EUR



**TEREN INTRAVILAN**  
**2.503 mp – com. Gogoșari, sat Gogoșari, str. Petre Ghelmez nr. 33, jud. Giurgiu**

***Explicatia ajustărilor:***

*Prin compararea preturilor de ofertă cu tranzacțiile, concluzionez că pretul de ofertă trebuie ajustat cu un procent reprezentând marja de negociere, în cazul de față -5%.*

Pentru elementul de comparație „drepturi de proprietate” nu s-au aplicat ajustări, neexistând diferențe relative între subiect și comparabile.

Pentru elementul de comparație „condiții de piață” nu s-au aplicat ajustări, neexistând diferențe relative între subiect și comparabile.

Pentru elementul de comparație „localizare” s-au aplicat ajustări procentuale cuprinse în intervalul -7% și 5% pentru toate comparabilele, după caz.

Pentru elementul de comparație „destinația (utilizarea terenului)” nu s-au aplicat ajustări, neexistând diferențe relative între subiect și comparabile.

Pentru elementul de comparație „utilități” s-au aplicat ajustări procentuale cuprinse în intervalul -5% și 5% pentru toate comparabilele, după caz.

Pentru elementul de comparație „suprafață” s-au aplicat, după caz, ajustări cuprinse, procentual, în intervalul 0,61% și 8,18% tuturor comparabilelor, apreciindu-se că suprafața mare de teren a ofertei comparabile face ca o proprietate să valoreze mai scump (treaptă de control 1% pentru fiecare 500 mp diferență).

Pentru elementul de comparație „acces la proprietate (front stradal)” nu s-au aplicat ajustări, neexistând diferențe relative între subiect și comparabile.

Pentru elementul de comparație „înclinare/altele” s-au aplicat ajustări procentuale negative de -10% comparabilelor A și C, apreciate a fi superioare fiind terenuri libere (demolarea construcțiilor vechi de pe proprietatea-subiect necesitând costuri suplimentare).



prop. imob., com. Greaca, sat Greaca, str. Principală nr. 135A, jud. Giurgiu					
ABORDARE PRIN PIATA (teren + C1 Locuință + C2 Anexă)					
Elemente de comparatie	Subiect	Comp A	Comp B	Comp C	Comp D
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		5.000,0	12.000	11.000,0	18.000,0
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustării (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		5.000,0	12.000	11.000,0	18.000,0
Pret de oferta/vanzare (10% din oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea ajustării (Euro/mp)		500,00	1.200,00	1.100,00	1.800,00
Pret ajustat		4.500,00	10.800,00	9.900,00	16.200,00
Conditii de piata	data evaluării	Apr.18	Apr.18	Apr.18	Apr.18
Valoarea ajustării (%)		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		4.500,00	10.800,00	9.900,00	16.200,00
Localizare	com. Greaca - central	sat Puieni, com. Prundu	com. Hotarele	com. Greaca	com. Greaca
Valoarea ajustării (%)		10%	0%	0%	0%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		450,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		4.950,00	10.800,00	9.900,00	16.200,00
Destinatia (utilizarea proprietății)	rezidențială	similar	similar	similar	similar
Valoarea ajustării (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat		4.950,00	10.800,00	9.900,00	16.200,00
Finisaje	inferioare	medii	medii	medii	medii
Valoarea ajustării (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		-247,50	-540,00	-495,00	-810,00
Pret ajustat		4.702,50	10.260,00	9.405,00	15.390,00
Arie desfășurată	194,00	120	150	154	310
Valoarea ajustării (%)		5%	3%	3%	-20%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		235,13	307,80	282,15	-3078,00
Pret ajustat		4.937,63	10.567,80	9.687,15	12.312,00
Suprafață teren	450,00	800	1.600	1.000	482
Valoarea ajustării (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		4.937,63	10.567,80	9.687,15	12.312,00
Anexe	da - 39 mp	nu	nu	nu	nu
Valoarea ajustării (%)		10%	19%	10%	10%
Valoarea ajustării (EUR/mp)		493,76	2007,88	968,72	1231,20
Pret ajustat		<b>5.431,39</b>	<b>12.575,68</b>	<b>10.655,87</b>	<b>13.543,20</b>
Total ajustare bruta		932,63	847,80	777,15	3.888,00
Valoarea estimata	rotund			valoare selectată	
		<b>10.700 €</b>	<b>49.700 RON</b>	curs BNR	
			49.739	4,6485	



**TEREN INTRAVILAN + CONSTRUCȚIE (LOCUIȚĂ & ANEXĂ)**  
**– com. Gogoșari, sat Gogoșari, str. Petre Ghelmez nr. 33, jud. Giurgiu**

***Explicatia ajustărilor:***

*Prin compararea preturilor de ofertă cu tranzacțiile, concluzionez că pretul de ofertă trebuie ajustat cu un procent reprezentând marja de negociere, în cazul de față estimat la - 5%.*

Pentru elementul de comparație „drepturi de proprietate” nu s-au aplicat ajustări, neexistând diferențe relative între subiect și comparabile.

Pentru elementul de comparație „condiții de piață” nu s-au aplicat ajustări, neexistând diferențe relative între subiect și comparabile.

Pentru elementul de comparație „localizare” s-au aplicat ajustări cuprinse între 5% și 7% pentru toate comparabile, apreciate a fi inferioare subiectului.

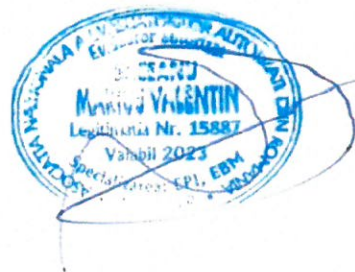
Pentru elementul de comparație „destinația (utilizarea proprietății)” nu s-au aplicat ajustări, neexistând diferențe relative între subiect și comparabile.

Pentru elementul de comparație „finisaje” s-a aplicat o ajustare procentuală pozitivă de 10% comparabilei, apreciate a fi inferioară subiectului.

Pentru elementul de comparație „arie desfășurată” s-au aplicat, după caz, ajustări cuprinse, procentual, în intervalul 5,68% și 9,60% tuturor comparabilelor, apreciindu-se că aria construit-desfășurată a ofertei comparabile face ca o proprietate să valoreze mai scump (treaptă de control 1% pentru fiecare 5 mp diferență). În cazul în care anunțul de ofertă nu specifică, s-a estimat o arie construită în funcție de descriere și nr. de camere.

Pentru elementul de comparație „suprafață teren” s-au aplicat, după caz, ajustări cuprinse, procentual, în intervalul -2,39% și 3,99% tuturor comparabilelor, apreciindu-se că suprafața mare de teren a ofertei comparabile face ca o proprietate să valoreze mai scump (treaptă de control 1% pentru fiecare 500 mp diferență).

Pentru elementul de comparație „an PIF” s-au aplicat ajustări procentuale negative de -10% comparabilelor B, C și D, apreciate a fi superioare subiectului.



Anexa									
1. DATE DE IDENTIFICARE									
Denumire					Casă de locuit				
Amplasament	com. Gogosari, sat. Gogosari, str. Petre				Ghelvez, jud. Giurgiu				
Data PIF	1939								
Cod clasificare, grupa					212				
2. CARACTERISTICI TEHNICE									
Tipul construcției	Clădire pentru locuit								
Regim de înălțime	Parter								
Aria desfurată (Ad) mp	49,00								
Aria construită (Ac) mp	49								
Înălțime medie (m)	2,5								
Elemente structurale și nestructurale	Specificatie		Descriere			Stare Tehnica			
	Fundatii		pământ bătut			satisfăcătoare			
	Structura		păianță			satisfăcătoare			
	Închideri		păianță			satisfăcătoare			
	Compartimentari		păianță			satisfăcătoare			
	Acoperis		sarpanță lemn cu învelitoare din tablă			satisfăcătoare			
	Finisaje		medii			satisfăcătoare			
Instalații, utilități	Specificatie		Descriere			Stare Tehnica			
	Electrice		iluminat incandescent			satisfăcătoare			
	Termice		combustibil solid			satisfăcătoare			
	Apa-canalizare		retea			satisfăcătoare			
	Instalații gaze		da						
Telecomunicații		da							
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT									
Metoda	Evaluarea rapidă a construcțiilor, Catalog Matroxrom, editia 1995, 13. Locuințe, cămine și hoteluri								
comparațiilor unitare	Catalog de reevaluare nr 117, Fisa 3				Val. de înlocuire		656,00 lei/mp Ad		
	Construcții				lei/mp Ad	705	100%		
Estimarea costului unitar la nivel 01.01.1965	Instalații Electrice				lei/mp Ad	23			
	Instalații sanitare				lei/mp Ad	0			
	Total				lei/mp Ad	728,00			
	Corecții								
	- înălțime				lei/mp Ad	0			
	- învelitoare		tablă	lei/mp Ad	0				
	- finisaj				lei/mp Ad	0			
	- instalație de încălzire		gaze	8sobă	lei/mp Ad	0			
	- instalație sanitară				lei/mp Ad	72			
	<b>Pret barem (Pb)</b>				<b>lei/mp Ad</b>	<b>656,00</b>			
Determinarea costului de înlocuire brut (CIB) la 7 decembrie 2016	CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-19/100)					26.027,2950			
	K1-cf aviz INCERC la15 08 2010					1,04700			
	K2-cf IPC (INS)					70,951	CIB/mp( lei )	1.448	
	CIB (euro )					14.344	CIB/mp(euro)	293	
Estimarea depreciilor	Rezistența		Anvelopa și compartimentari		Finisaje		Instalații		Uzura fizică
	%	uzura	%	uzura	%	uzura	%	uzura	globală
	25	70	40	40	70	50	70	35	93
	Depreciere fizică					93	65.985		
	Depreciere funcțională					0	0		
	Depreciere externă					30	1.490		
	Total depreciere						67.525		
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET									
Determinarea costului de înlocuire net (CIN)	CIN=CIB - depreciere				CIN	CIN/mp			
	CIN (RON)				3.427	70			
	CIN (EUR)				693	14			
Valoarea construcției (RON)					3.400	rotunjit	RON		
Valoarea construcției (EUR)					690		EUR		



Anexa										
1. DATE DE IDENTIFICARE										
Denumire					Anexă					
Amplasament	com. Gogosari, sat. Gogosari, str. Petre				Ghimez, jud. Gurgiu					
Data PIF	1939									
Cod clasificare, grupa					212					
2. CARACTERISTICI TEHNICE										
Tipul construcției	Cladire pentru locuit									
Regim de înălțime	Parter									
Aria desfurată (Ad) mp	49,00									
Aria construită (Ac) mp	49									
Înălțime medie (m)	2,5									
Elemente structurale și nestructurale	Specificație			Descriere			Stare Tehnică			
	Fundatii			pământ bătut			satisfăcătoare			
	Structura			piatră			satisfăcătoare			
	Închideri			piatră			satisfăcătoare			
	Compartimentari			piatră			satisfăcătoare			
	Acoperis			sarpată lemn cu învelitoare din tablă			satisfăcătoare			
	Finisaje			medii			satisfăcătoare			
Instalații, utilități	Specificație			Descriere			Stare Tehnică			
	Electrice			iluminat incandescent			satisfăcătoare			
	Termice			combustibil solid			satisfăcătoare			
	Apa-canalizare			rețea			satisfăcătoare			
	Instalații gaze			da						
	Telecomunicații			da						
3. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE BRUT										
Metoda	Evaluarea rapidă a construcțiilor, Catalog Matrixom, ediția 1995, 13. Locuințe, cămine și hoteluri									
comparațiilor unitare	Catalog de reevaluare nr 117, Fișa 3				Val. de înlocuire		656,00 lei/mp Ad			
	Construcții				lei/mp Ad		705		100%	
Estimarea costului	Instalații Electrice				lei/mp Ad		23			
unitar la nivel 01.01.1965	Instalații sanitare				lei/mp Ad		0			
	Total				lei/mp Ad		728,00			
	Corecții									
	- înălțime				lei/mp Ad		0			
	- învelitoare				tablă		lei/mp Ad		0	
	- finisaj				lei/mp Ad		0			
	- instalație de încălzire				gaze		lei/mp Ad		0	
	- instalație sanitară				lei/mp Ad		72			
	<b>Pret barem (Pb)</b>				<b>lei/mp Ad</b>		<b>656,00</b>			
Determinarea costului de înlocuire brut	CIB = Pb x Ad x K1 x K2x(1-19/100)						26.027.2950			
(CIB) la 7 decembrie 2016	K2-ef IPC (INS)						1.04700			
	CIB (lei)				70.951		CIB/(mp' lei)		1.448	
	CIB (euro)				14.344		CIB/(mp'euro)		293	
Estimarea depreciilor	Rezistența			Anvelopa și compartimentari		Finisaje		Instalații		Uzura fizică
	%			uzură		%		uzură		globală
	25			77,4		40		40		75
										50
	Depreciere fizică					97		68.716		
	Depreciere funcțională					0		0		
	Depreciere externă					30		670		
	Total depreciere					69.437				
4. DETERMINAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET										
Determinarea costului de înlocuire net (CIN)	CIN=CIB - depreciere				CIN		CIN/mp			
	CIN (RON)				1.514		31			
	CIN (EUR)				306		6			
Valoarea construcției (RON)					1.500		rotunjit		1.500 RON	
Valoarea construcției (EUR)					310				310 EUR	

București  
 Hristina Florina  
 Local  
 Comuna Gurgiu

Secretar general  
 Corot Mariana  
 Ulean