

# 47/27.02.2023	<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 F, etajul 3 apartamentul 12, județul Giurgiu; C.I.P. 28699600 e-mail: <a href="mailto:gsacsanu@gmail.com">gsacsanu@gmail.com</a> ; <a href="http://www.cabinet-particular.ro/evaluator/giurgiu">www.cabinet-particular.ro/evaluator/giurgiu</a> www.ghidulprimariilor.ro

# RAPORT DE EVALUARE



**TEREN EXTRAVILAN NEPRODUCTIV/  
domeniul privat al Com. Gogoșari**  
Suprafață -- 13.130 mp

Localizare:  
com. Gogoșari, jud. Giurgiu  
- tarla 125, parcela 713, 718 (nr. cad. 34141)

**CLIENT / DESTINATAR**  
**COMUNA GOGOȘARI**  
com. Gogoșari, sat Gogoșari, jud. Giurgiu

FEBRUARIE - 2023

27.02.2023

## SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către: **U.A.T. COMUNA GOGOȘARI**<sup>1</sup> - com. Gogoșari, sat Gogoșari, str. Petre Ghelmez nr. 94, jud. Giurgiu.

Referitor la : 13.130 mp – teren extravilan neproductiv, domeniul privat al Com. Gogoșari, proprietate situată în com. Gogoșari, jud. Giurgiu, tarla 125, parcela 713, 718 (nr. cad. 34141, CF nr. 34141).

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus. Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea proprietății în cauză, în vederea informării clientului.

**P.F. SĂCEANU G. MARIUS-VALENTIN** – EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE, prin evaluatorul autorizat E.P.I., E.B.M., Marius Valentin SĂCEANU, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 15887, a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de evaluare a Bunurilor edifica 2022.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia evaluatorului este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 27.02.2023, este:

$V_{\text{teren}} - 13.130 \text{ mp (1,3130 Ha)} = 34.200 \text{ lei echivalent } 6.959 \text{ euro}$

**echivalent per hectar:**

$V_{\text{teren}} - 10.000 \text{ mp (1 Ha)} = 26.100 \text{ RON echivalent } 5.300 \text{ EUR}$

*Valoarea estimată nu conține TVA*

Data raportului de evaluare: 27.02.2023.

Curs valutar oficial BNR la data raportului de evaluare: 1 EUR = 4,9170 RON.

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de impozitare a imobilului;
- Valoarea este o predicție.

Cu deosebită considerație,

**Evaluator Autorizat**  
**cc. Marius Valentin SĂCEANU**  
**Membru Titular ANEVAR – E.P.I.; E.B.M.**

<sup>1</sup>Cod fiscal nr. 50266210.



# CUPRINS

## Cap I INTRODUCERE

I.1. Rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante

## Cap II PREMISELE RAPORTULUI DE EVALUARE

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 inspectiei

II.7. Data finalizării raportului de evaluare

II.8. Moneda raportului de evaluare

II.9. Modalități de plată

II.10. Inspectia proprietatii

II.11. Surse de informatii

II.12. Clauze de nepublicare

II.13. Valabilitatea raportului de evaluare

II.14. Ipoteze si conditii limitative

## Cap III PREZENTAREA DATELOR

III.1. Identificarea proprietatii

III.2. Descrierea juridică

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

III.4. Informatii despre amplasament

III.5. Analiza pietei imobiliare

## Cap IV ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

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

IV.2. Evaluarea terenului. Abordarea prin piață

IV.3. Rezultatul evaluării. Opinia si concluziile evaluatorului

## Cap V ANEXE

V.1. Grila calcul - Abordarea prin piață

V.2. Oferte comparabile

V.3. Documente de proprietate

V.4. Documentație fotografică

## CAPITOLUL II

### PREMISELE RAPORTULUI DE EVALUARE

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

Clientul si destinatarul raportului de evaluare este Comuna Gogoşari, cu sediul în comuna Gogoşari, judetul Giurgiu.

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

**II.2.1. Obiectul raportului de evaluare îl constituie proprietatea 13.130 mp – teren extravilan neproductiv, domeniul privat al Com. Gogoşari, proprietate situată în com. Gogoşari, jud. Giurgiu, tarla 125, parcela 713, 718 (nr. cad. 34141, CF nr. 34141), aflat în proprietatea Comunei Gogoşari, conform documentelor atasate în capitolul V Anexe.**

**II.2.2. Scopul acestui raport îl constituie estimarea valorii de piaţă în vederea valorificării prin vânzare.**

**II.2.3. Raportul de evaluare se adresează Comunei Gogoşari, în calitate de client si destinatar.**

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

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

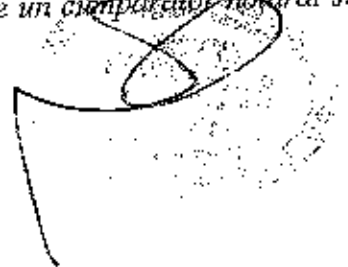
#### II.4. BAZA DE EVALUARE. TIPUL VALORII ESTIMATE.

Ținând cont de scopul raportului de evaluare, s-au urmărit recomandările următoarelor standarde internaţionale de evaluare IVS 2022, incluse în Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022:

- SEV 100 – Cădrul General (IVS Cadrul general);
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 – Documentare şi conformare (IVS 102);
- SEV 103 – Raportare (IVS 103);
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104);
- SEV 105 – Abordări si metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400).
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

precum si documentele puse la dispozitie de către client/beneficiar/proprietar.

Pentru proprietatea imobiliară menţionată va fi estimată valoarea de piaţă, cu respectarea Standardelor Internaţionale de Evaluare IVS 2022, Standardul Internaţional de Evaluare SEV 100 CADRU GENERAL defineşte valoarea de piaţă ca fiind suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător motivat si



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.

Abordarea prin piață utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței 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.6. DATA ESTIMĂRII VALORII

Data evaluării este **27.02.2023**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

## II.7. DATA INSPECȚIEI este 09.02.2023.

## II.8. DATA FINALIZĂRII RAPORTULUI este 27.02.2023.

## II.9. 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.10. 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.11. INSPECȚIA PROPRIETĂȚII

Inspecția și fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator în data de **09.02.2023**, în prezența reprezentantului clientului - Ilic P. EȘEA, referent de specialitate al Consiliului Local Gogoșari.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, starca 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 necxpuse sau inaccesibile ale proprietății imobiliare.

## II.12. 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 ediția 2022 (cuprinse în Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 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.13. CLAUZE DE NEPUBLICARE

Acces raport de evaluare este confidențial 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.

Acces 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.14. Valabilitatea raportului de evaluare

Valorile estimate de evaluator sunt valabile la data evaluării - **27.02.2023**.

### 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 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

21

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 proccse tehnice de testare necesare descoperirii lor.

- 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 acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- h. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat 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 a 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 a 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.



82

## CAPITOLUL III

### PREZENTAREA DATELOR

#### III.1. IDENTIFICARE PROPRIETĂȚII

**Teren extravilan – 13.130 mp (nr. cad. 34141, CF nr. 34141).**

proprietate situată în com. Gogoşari, jud. Giurgiu, aflată în zona periferică a localităţii, la ieşirea spre satul Răleşti, zonă agricolă, pe partea stângă pe sensul de mers dinspre Gogoşari, în vecinătatea gârlei, conform documentaţiei ataşate în Capitolul V Anexe.

#### III.2. DESCRIEREA JURIDICĂ

**Teren extravilan – 13.130 mp**

Conform documente ataşate în Capitolul V Anexe.

Potrivit documentaţiei cadastrale, terenul este neproductiv.

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

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

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 Mărzânești, 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, Recca și Buzoești (unde se termină în DN65A). Îngă 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 Gogoşari 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>1</sup>.

Terenul este localizat în zona periferică a com. Gogoşari, 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 nu dispune de îmbunătățiri interne.





### III.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT

**Teren 13.130 mp** proprietate situată în com. Gogoşari, jud. Giurgiu – tarla 125, parcela 713, 718, în zona periferică.

Forma amplasamentului este o forma geometrica neregulată. Categoria de folosință: neproductiv.

Topografia amplasamentului este în pantă ușoară. Terenul nu este împrejmuit.

Deschidere la drum județean.

Utilități: energie electrică la limita proprietății.

### III.5. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

#### III.5.1. Definirea 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 rarori 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 Gogoşari, jud. Giurgiu, în zonă periferică, zonă agricolă 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, piața a cărei arie geografică se întinde la nivelul comunei Gogoşari, jud. Giurgiu și împrejurimi.



24

### III.5.2. Natura zonei

Zonă preponderent agricolă, situată în zona periferică a com. Gogoșari, jud. Giurgiu. Din punct de vedere edilitar zona este în stagnare. Din punct de vedere economic: comună cu economic 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 mică, 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, valoare 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 scădere 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. Prețurile vehiculate sunt prezentate în capitolul de evaluare prin metoda comparației directe.

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.

25

## 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 aceea 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 periferică 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 agricolă.

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 agricolă.

## IV.2. EVALUAREA TERENULUI

### Abordarea prin piață

Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile.

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 înțeles să se corecteze 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 alcătuiească 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 deosebirile 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 înfinsă geografic) se vând puține asemenea proprietăți.

Metoda dă, 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.

Etapelile 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: Atasată în anexe.**

**Abordarea prin piață:**

$$V_{\text{teren}} - 13.130 \text{ mp (1,3130 Ha)} = 34.200 \text{ lei echivalent 6.959 euro}$$

echivalent per hectar:

$$V_{\text{teren}} - 10.000 \text{ mp (1 Ha)} = 26.100 \text{ RON echivalent 5.300 EUR}$$

La un curs BNR = 4,9170 Lei/Euro

**IV.3. REZULTATUL EVALUĂRII.****OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI**

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

**Abordarea prin piață:**

$$V_{\text{teren}} - 13.130 \text{ mp (1,3130 Ha)} = 34.200 \text{ lei echivalent 6.959 euro}$$

echivalent per hectar:

$$V_{\text{teren}} - 10.000 \text{ mp (1 Ha)} = 26.100 \text{ RON echivalent 5.300 EUR}$$

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 mulțime 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.

