

ROMÂNIA
PRIMĂRIA COMUNEI DAIA, JUDEȚUL GIURGIU
TEL/FAX: 0246/244085
E-mail: contact@primaria-daia.ro
Site: www.primaria-daia.ro
Nr.6582 din 28 noiembrie 2023

ANUNȚ
SE SOLICITĂ SUPLIMENTAREA ORDINII DE ZI
PENTRU ȘEDINȚA DIN 29 noiembrie 2023

În conformitate cu prevederile art. 135, alin. (8) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, aducem la cunoștință publică următoarea propunere de proiect pentru **suplimentarea ordinii de zi** a ședinței ordinare a Consiliului Local al Comunei Daia din data de 29 noiembrie 2023:

1. Proiect de hotărâre nr.96 din 24.11.2023 privind inițierea procedurii de achiziție a terenului în suprafață de 78,00 mp situat în localitatea Daia, strada Ghiocșilor, nr. 8, comuna Daia, județul Giurgiu și numirea unei comisii de negociere în vederea cumpărării terenului.

- inițiator- Primar- ȘERBAN ADRIAN-FLORIN
- avizul comisiei economice, dezvoltare regională și integrare europeană;
- avizul comisiei juridică și apărarea ordinii publice;

SECRETAR GENERAL AL U.A.T.,
POMENEA ANA-MARIA

PROIECT



**AVIZAT:
SECRETAR GENERAL AL U.A.T.,
POMENEA ANA-MARIA**

**ROMÂNIA
JUDEȚUL GIURGIU
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DAIA
PROIECT DE HOTĂRÂRE**

privind inițierea procedurii de achiziție a terenului în suprafață de 78,00 mp situat în localitatea Daia, strada Ghiocelilor, nr. 8, comuna Daia, județul Giurgiu și numirea unei comisii de negociere în vederea cumpărării terenului

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DAIA
întrunit în ședință ordinară,**

Având în vedere:

- referatul de aprobare al primarului Comunei Daia înregistrat sub nr.6516 din 24 noiembrie 2023;
- raportul de specialitate întocmit de secretarul general al U.A.T. înregistrat sub nr.6517 din 24 noiembrie 2023;
- avizul comisiei juridice și apărarea ordinii publice;
- avizul comisiei economice, dezvoltare regională și integrare europeană;
- avizul comisiei pentru amenajare teritorială, urbanism și investiții;
- raportul de evaluare pentru stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare-teren intravilan situat în localitatea Daia, strada Ghiocelilor, nr. 8, comuna Daia, județul Giurgiu, înregistrat sub nr.5180/21.09.2023, întocmit de evaluator autorizat Săceanu Marius-Valentin;
- prevederile art. 858, art. 863, lit. a), art. 1.650, alin.(1), art.1.652, art. 1.657 și art. 1.666 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 29, alin.(1), lit. a) din Legea nr. 98 din 19 mai 2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 108, lit. e), art. 129 alin. (1) și (2) lit. (c), art. 139 alin. (1) și (3) lit. g), art.197, alin. (1),(3),(5) și art.200 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 196, alin.(1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Se aprobă inițierea procedurii de achiziție a terenului în suprafață de 78,00 mp situat în localitatea Daia, strada Ghiocelilor, nr. 8, comuna Daia, județul Giurgiu, înscris în cartea funciară a Comunei Daia nr.34162.

Art. 2. (1) Se constituie comisia de negociere a prețului de cumpărare a terenului în suprafață de 78,00 mp situat în localitatea Daia, strada Ghiocelilor, nr. 8, comuna Daia, județul Giurgiu, înscris în cartea funciară a Comunei Daia nr.34162, în următoarea componență:

Președinte: Ghidănac Fănel- Viceprimarul Comunei Daia;

Membru: Consilier local al comunei Daia domnul _____;

Consilier local al comunei Daia domnul _____;

Consilier local al comunei Daia domnul _____;

Consilier local al comunei Daia domnul _____;

(2) Secretariatul tehnic al comisiei va fi asigurat de către doamna Pomenea Ana-Maria, secretarul general al U.A.T. Comunei Daia, județul Giurgiu.

(3) Atribuțiile comisiei de negociere sunt următoarele:

a) analizează oferta depusă;

b) negociază prețul în baza raportului de evaluare a terenului întocmit în condițiile legii;

c) întocmește procesul-verbal de negociere;

d) transmite către Compartimentul Compartimentului Financiar-Contabil, Impozite și Taxe locale și către secretarul secretarul general al U.A.T. Comunei Daia procesul-verbal de negociere în vederea inițierii proiectului de hotărâre.

Art. 3. Raportul de evaluare și procesul-verbal de negociere se supun dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Comunei Daia, județul Giurgiu.

Art. 4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se împuternicește primarul comunei Daia, domnul Șerban Adrian-Florin.

Art. 5. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului-Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului de legalitate, primarului Comunei Daia, Compartimentului Financiar-Contabil, Impozite și Taxe locale și se va aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Primăriei Comunei Daia și pe site-ul propriu www.primariadaia.ro, prin grija secretarului general al U.A.T.

**INIȚIATOR,
PRIMAR,
ȘERBAN ADRIAN-FLORIN**

Daia: 24.11.2023

Nr. 96

Adoptată cu .. voturi pentru, .. voturi împotriva și .. abțineri din totalul de **11** consilieri în funcție

ROMÂNIA
JUDEȚUL GIURGIU
PRIMĂRIA COMUNEI DAIA
NR. 6516 din 24 noiembrie 2023

REFERAT DE APROBARE

Având în vedere prevederile art. 29, alin.(1), lit. a) din Legea nr. 98 din 19 mai 2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia nu se aplică atribuirea contractelor de achiziție publică de servicii care au ca obiect cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora și faptul că intenționăm să lățim capătul străzii Gălbenelelor intersecție cu strada Ghiocailor în vederea facilitării căii de acces cu utilaje grele, iar amplasamentul imobilului situat în strada Ghiocailor, nr.8, localitatea Daia, comuna Daia, județul Giurgiu, oferă această posibilitate, consideră necesar constituirea unei comisii pentru ofertarea și negocierea prețului de cumpărare a imobilului mai sus menționat și inițierea procedurii de achiziție.

Modernizarea și amenajarea zonei mai sus menționată, se poate realiza după achiziționarea de către U.A.T. Comuna Daia a imobilului teren intravilan situat în strada Ghiocailor, nr.8, localitatea Daia, comuna Daia, județul Giurgiu și trecerea acestuia în proprietatea publică a Comunei Daia.

Ținând cont de cele expuse mai sus, în conformitate cu procedura inițierii proiectelor de hotărâri, prevăzută de art. 136, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

INIȚIEZ

un proiect de hotărâre cu următorul titlu: „Proiect de hotărâre privind inițierea procedurii de achiziție a terenului în suprafață de 78,00 mp situat în localitatea Daia, strada Ghiocailor, nr. 8, comuna Daia, județul Giurgiu și numirea unei comisii de negociere în vederea cumpărării terenului,,

Prezentul Referat de aprobare și Proiectul de hotărâre se înaintează secretarului general al U.A.T. Comuna Daia pentru întocmirea Raportului de specialitate în vederea dezbaterii și aprobării proiectului de hotărâre de către consiliul local.

PRIMAR,
ȘERBAN ADRIAN-FLORIN

RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de hotărâre privind inițierea procedurii de achiziție a terenului în suprafață de 78,00 mp situat în localitatea Daia, strada Ghiocelilor, nr. 8, comuna Daia, județul Giurgiu și numirea unei comisii de negociere în vederea cumpărării terenului

Prin referatul de aprobare nr. 6516 din 24 noiembrie 2023, primarul Comunei Daia aduce în vedere necesitatea achiziționării de către U.A.T. Comuna Daia a imobilului teren intravilan situat în strada Ghiocelilor, nr.8, localitatea Daia, comuna Daia, județul Giurgiu și trecerea acestuia în proprietatea publică a Comunei Daia.

Având în vedere:

- raportul de evaluare pentru stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare-teren intravilan situat în localitatea Daia, strada Ghiocelilor, nr. 8, comuna Daia, județul Giurgiu, înregistrat sub nr.5180/21.09.2023, întocmit de evaluator autorizat Săceanu Marius-Valentin;

- prevederile art. 858, art. 863, lit. a), art. 1.650, alin.(1), art.1.652, art. 1.657 și art. 1.666 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 29, alin.(1), lit. a) din Legea nr. 98 din 19 mai 2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art. 108, lit. e), art. 129 alin. (1) și (2) lit. (c), art. 139 alin. (1) și (3) lit. g), art.197, alin. (1),(3),(5) și art.200 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Solicit aprobarea constituirii unei comisii pentru ofertarea și negocierea prețului de cumpărare a imobilului, care va fi compusă din 3 membri și va avea următoarea componență:

Președinte: Ghidănac Fănel- Viceprimarul Comunei Daia;

Membru: Consilier local al comunei Daia domnul _____;

Consilier local al comunei Daia domnul _____;

Consilier local al comunei Daia domnul _____;

Consilier local al comunei Daia domnul _____;

Comisia de negociere va avea următoarele atribuții:

- a) analizează oferta depusă;
- b) negociază prețul în baza raportului de evaluare a terenului întocmit în condițiile legii;
- c) întocmește procesul-verbal de negociere;
- d) transmite către Compartimentul Compartimentului Financiar-Contabil, Impozite și Taxe locale și către secretarul secretarul general al U.A.T. Comunei Daia procesul-verbal de negociere în vederea inițierii proiectului de hotărâre.

La finalul negocierilor, în urma procesului-verbal de negociere, se va propune spre achiziționare de către Consiliul Local al Comunei Daia.

Față de cele prezentate, raportat la prevederile art.139, alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, considerăm că proiectul poate fi supus dezbaterii și aprobării Consiliului Local al Comunei Daia, astfel că propunem spre analiză și aprobare prezentul Raport de specialitate și proiectul de hotărâre întocmit pentru inițierea procedurii de achiziție a terenului în suprafață de 78,00 mp situat în localitatea Daia, strada Ghiocilor, nr. 8, comuna Daia, județul Giurgiu și numirea unei comisii de negociere în vederea cumpărării terenului.

**SECRETAR GENERAL AL U.A.T. COMUNA DAIA,
POMENEA ANA-MARIA**

CARTE FUNCİARĂ NR. 34162
COPIE

Carte Funciară Nr. 34162 Daia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Daia, Str Ghiocelilor, Nr. 8, Jud. Giurgiu

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|--|
| A1 | 34162 | 78 | Teren împrejmuit; Lotul 2. Imobilul este împrejmuit cu gard din plasa de sarma. |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|--|--|
| 105695 / 10/11/2023 | |
| Act Notarial nr. 1945, din 07/11/2023 emis de Ciobanu Dinel Victor; | |
| B1 | Se infiinteaza cartea funciara 34162 a imobilului cu numarul cadastral 34162 / UAT Daia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 32852 inscris in cartea funciara 32852; |
| | A1 |
| Act Notarial nr. 174, din 19/07/2019 emis de SPN UJENIUC; Hotarare Judecatoreasca nr. 2187, din 04/06/1999 emis de JUDECATORIA GIURGIU; Act Notarial nr. 173, din 19/07/2019 emis de SPN UJENIUC - Suplimentar; Act Administrativ nr. 4366, din 24/07/2019 emis de PRIMARIA COM DAIA; Act Administrativ nr. 735, din 08/02/2019 emis de PRIMARIA COM DAIA; | |
| B2 | Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu drept mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 |
| | A1 / B-3 |
| 1) GHIDANAC IOANA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 32852/Daia, inscrisa prin incheierea nr. 51944 din 19/08/2019; | |
| Act Administrativ nr. REFERAT DE ADMITERE NR: 23917, din 20/03/2023 emis de OCPI GIURGIU-SERVICIUL CADASTRU; | |
| B3 | Se noteaza referatul de admitere privind dezmembrare imobil: |
| | / B.4 A1 |
| OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 32852/Daia, inscrisa prin incheierea nr. 24139 din 20/03/2023; | |
| Act Notarial nr. 1945, din 07/11/2023 emis de Ciobanu Dinel Victor; | |
| B4 | Se radiază notarea referatului de admitere privind dezmembrare imobil de sub B3 |
| | A1 |

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| | | |
|--------------|-----------------|--|
| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
| 34162 | 78 | Lotul 2. Imobilul este împrejmuit cu gard din plasa de sarma |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | arabil | DA | 18 | - | - | - | |
| 2 | vie | DA | 60 | - | - | - | |

Lungime Segmente

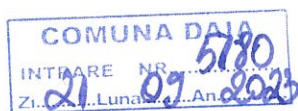
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|---------------|---------------|-------------------------|
| 1 | 2 | 19.457 |
| 2 | 3 | 4.0 |
| 3 | 4 | 19.623 |
| 4 | 1 | 4.0 |

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

| | |
|-----------------------|---|
| # 280 / 21.09.2023 | <p align="center">P.F. SĂCEANU MARIUS - VALENTIN SĂCEANU G. MARIUS – VALENTIN – EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE 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: mvsaceanu@gmail.com ; www.cabinet-particular.ro/evaluator/giurgiu</p> |
|-----------------------|---|



RAPORT DE EVALUARE

teren intravilan St = 78 mp

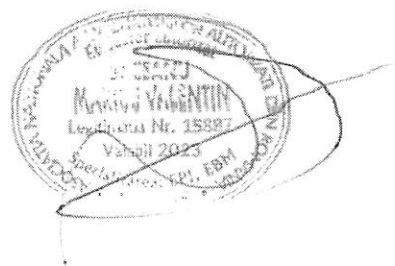
Localizare: com. Daia, sat Daia, str. Ghiocelor nr. 8, jud. Giurgiu

CLIENT și DESTINATAR

U.A.T. COMUNA DAIA

com. Daia, sat Daia, șos. București, nr. 180, jud. Giurgiu

SEPTEMBRIE - 2023



CUPRINS

Cap I INTRODUCERE

Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Cap II. PREMISELE RAPORTULUI DE EVALUARE

- II.1. Dreptul de proprietate evaluat
- II.2. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate
- II.3. Modalități de plată
- II.4. Surse de informații
- II.5. Clauze de nepublicare
- II.6. Valabilitatea raportului de evaluare
- II.7. Ipoteze și condiții limitative

Cap III. PREZENTAREA DATELOR

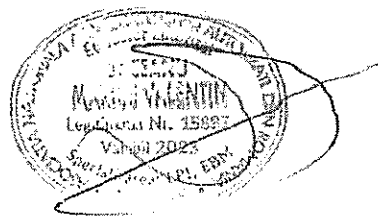
- III.1. Identificarea proprietății
- III.2. Descrierea juridică
- III.3. Date despre zonă, comună, vecinătăți și amplasare
- III.4. Informații despre amplasament
- III.5. Descrierea amenajărilor și a proprietății
- III.6. Date privind istoricul tranzacțiilor cu proprietatea
- III.7. Analiza pieței imobiliare

Cap IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

- IV.1. Cea mai bună utilizare (C.M.B.U.)
- IV.2. Evaluarea terenului. Metoda comparației directe
- IV.3. Rezultatul evaluării. Opinia și concluziile evaluatorului

Cap V. ANEXE

- V.1. Grile calcul – Abordarea prin comparații directe / Explicații ajustări
- V.2. Oferte comparabile (Vânzări terenuri)
- V.3. Documente



CAPITOLUL I INTRODUCERE

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul raportului de evaluare îl constituie proprietatea imobiliară compusă din **teren intravilan St = 78 mp**, proprietate situată în com. Daia, sat Daia, str. Ghiocilor nr. 8., jud. Giurgiu, aflată în proprietatea unei persoane fizice.

Scopul raportului de evaluare: îl constituie estimarea valorii de piață în vederea informării clientului.

Tipul de valoare: valoarea estimată este valoarea de piață.

Inspectia proprietății supusă evaluării s-a efectuat la data de **15.09.2023**.

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 proprietății subiect sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părți neexpose sau inaccesibile ale proprietății.

Data evaluării este 20.09.2023, 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 21.09.2023**.

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 EUR = 4,9691 LEI.

Raportul de evaluare se adresează COMUNEI DAIA, în calitate de client și 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.

- **Cea mai bună utilizare** în cadrul proprietății imobiliare evaluate este: **teren curți construcții / teren pentru spațiu administrativ / social / comercial**.

- **Valoarea de piață a terenului, estimată utilizând Metoda comparației directe:**

$$V_{\text{teren intravilan St = 78 mp}} = 550 \text{ euro echivalent } 2.700 \text{ lei} \\ (7,05 \text{ €/mp echivalent } 35 \text{ lei/mp})$$

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 evaluării numai pentru scopul precizat**.

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

CAPITOLUL II

PREMISELE RAPORTULUI DE EVALUARE

II.1. DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

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

II.2. BAZA DE EVALUARE. TIPUL VALORII ESTIMATE.

Ținând cont de scopul raportului de evaluare, s-au urmărit recomandările standardelor internaționale de aplicație în evaluare:

- SEV 100 – CADRU 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 105 – Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);
- Legea nr. 215/23.04.2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. #28/15.04.2021 privind constatarea dreptului de proprietate private a unui teren situate în intravilanul comunei Daia, județul Giurgiu;
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 – Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Standardele Internaționale de Contabilitate pentru Sectorul Public (I.P.S.A.S.).
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului.

Pentru proprietatea imobiliară menționată va fi estimată valoarea de piață, cu respectarea Standardelor Internaționale de Evaluare IVS 2022, înglobate în Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022, elaborate de ANEVAR, unde valoarea de piață este definită 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 cunostință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Metodologia de evaluare aplicată include abordarea prin piață.

Comparația directă utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii juste 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.3. 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.4. SURSE DE INFORMAȚII

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

Informațiile utilizate au fost:

- ▶ Situația juridică a proprietății imobiliare;
- ▶ Discuții cu reprezentanții clientului – funcționarii Primăriei comunei Daia;
- ▶ Informații privind piața imobiliară specifică (prețurile de ofertă ale terenurilor comparabile cu caracteristici similare; chirii în județ pentru proprietăți similare).

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate:

- ▲ Standarde Internaționale de Evaluare 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 sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ▶ presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- ▶ baze de date a evaluatorului;
- ▶ informații de pe internet, privind oferte de terenuri similare.

II.5. CLAUZE DE NEPUBLICARE

Acest 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.

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.6. Valabilitatea raportului de evaluare

Valorile estimate de evaluator sunt valabile la data evaluării.

II.7. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

- a. Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului 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 raportului 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 studiu 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.
- g. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din următoarele surse: documente de proprietate, 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 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 - St = 78 mp, proprietate imobiliară situată în com. Daia, sat Daia, str. Ghiocelilor nr. 8, jud. Giurgiu, în zonă semi-mediană a localității.

III.2. DESCRIEREA JURIDICĂ

Teren intravilan - St = 78 mp, situat în com. Daia, sat Daia, plan II (str. Ghiocelilor nr. 8), jud. Giurgiu;

- proprietate identificată, conform documentelor clientului / proprietarului.

Nu se cunoaște dacă proprietatea are sarcini.

Statutul proprietății imobiliare va fi dovedit la o dată ulterioară finalizării raportului de evaluare prin extras nou de carte funciară pentru informare, prin grija clientului.

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

Așezare

Daia este o comună în județul Giurgiu, regiunea Muntenia, România, situate pe șoseaua ce unește Bucureștiul de Ruse, respectiv țara noastră de Bulgaria. Populația comunei este una îmbătrânită, majoritatea tinerilor plecând la oraș, mai ales în perioada de până în anul 2000.

Activitatea localnicilor este preponderent agrară: se cresc animale mici, păsări, vite și se cultivă cereale, legume și viță de vie.

Activități economice principale: morărit, tâmplărie, agricultură.

Relief

Comuna Daia este așezată în partea centrală a Câmpiei Române.

Localități Componente

- Daia
- Plopșoru (+Dăița, actual integrat în Plopșoru)

Vecini

- comuna Băneasa (N-E)
- comuna Oinacu (S-E)
- comuna Frătești (S și SV)

Proprietatea este localizată în zonă centrală a com. Daia, jud. Giurgiu, în perimetru neîngrădit, având în vecinătate terenuri intravilane libere, primărie, școală, cale rutieră asfaltată, și case în regim de înălțime parter.

Accesul pe proprietate se face pe drum asfaltat și pietruit, din DN 5 București – Giurgiu (E70/E85), pe partea dreaptă pe sensul de mers dinspre Giurgiu spre București.

Locația se află la circa 10 km de municipiul Giurgiu și circa 50 km de capitală.

Această zonă este caracterizată prin activitate preponderent agrară: se cresc animale mici, păsări, vite și se cultivă cereale, legume și viță de vie.

Amplasamentul dispune de îmbunătățiri interne: energie electrică.

III.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT

Teren intravilan - St = 78 mp.

Suprafața totală a amplasamentului: 78 m², suprafață de teren liberă.

Forma amplasamentului este o formă geometrică regulată - paralelipiped.

Expoziție: acces de două părți.

Topografia amplasamentului este plană.

Terenul nu dispune de utilități; energie electrică la limita proprietății.

Terenul este împrejmuit cu gard de tablă scândură și plasă de sârmă.

III.5. DESCRIEREA AMENAJĂRILOR ȘI A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE TEREN

Proprietatea imobiliară dispune de un amplasament favorabil desfășurării activității comerciale și instituționale (amplasat în mijlocul satului, în zonă rezidențială cu vad, fiind circulată de la mediu spre intens de oameni și vehicule).

III.6. DATE PRIVIND ISTORICUL TRANZACȚIILOR CU PROPRIETATEA

Proprietatea analizată aparține unei persoane fizice, conform documentelor clientului / proprietarului.

III.7. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

III.7.1. 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 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 teren intravilan este situată în comuna Daia, jud. Giurgiu, în zonă centrală, pe strada principală a localității, cale de acces pietruită și asfaltată. În acest perimetru predomină proprietățile cu întrebuințări rezidențiale – case în regim de înălțime parter.

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

➤ Având în vedere cele prezentate anterior, piața specifică se definește ca fiind piața terenurilor intravilane, piață a cărei arie geografică se întinde la nivelul comunei Daia și a altor zone similare din județul Giurgiu.

III.7.2. Natura zonei

Zonă rezidențială, comercială și administrativă, situată în zona centrală a loc. Daia, jud. Giurgiu. Din punct de vedere edilitar zona este în stagnare. Din punct de vedere economic: comună cu economie în stagnare.

III.7.3. 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 evaluata este medie, așa cum rezultă din informațiile furnizate de agențiile imobiliare, site-uri de specialitate și presă.

III.7.4. 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 intravilane, cererea este în scădere pentru acest tip de proprietati, așa cum rezultă din informațiile furnizate de agențiile imobiliare, site-uri de specialitate și presă.

III.7.5. 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 Daia, jud. Giurgiu nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională în ceea ce privește proprietățile imobiliare de tip teren intravilan, 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 intravilan - 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.)

Impactul practic al relației dintre utilizarea proprietății și valoarea acesteia este acela ca anterior estimării valorii, evaluatorul trebuie să facă o presupunere privind utilizarea anticipată/așteptată a proprietății.

Dacă proprietatea subiect este un teren liber (sau un teren considerat a fi liber), evaluarea se bazează pe utilizarea anticipată a proprietății. Dacă proprietatea subiect este deja construită, se pune problema dacă valoarea ar trebui să se bazeze pe ipoteza continuării actualei utilizări sau pe varianta demolării construcțiilor și redezvoltarea amplasamentului.

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 (baza fundamentării valorii de piață) 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 și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastruri 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 majoritatea cazurilor, utilizarea anticipată/așteptată este fie evidentă, fie este determinată legal prin zonare sau restricții ale dreptului de proprietate. Cu toate acestea, în alte situații, utilizarea anticipată a unui teren nu este la fel de evidentă.

În analiza celei mai bune utilizări, care a avut în vedere situația actuală de teren intravilan, a rezultat faptul că zona în care se situează proprietatea analizată este o zonă rezidențială (case în regim P), administrativă/socială (post de Politie, dispensar) și comercială.

Concluzie: cea mai bună utilizare a proprietății în cauză este utilizarea ca teren curți construcții / teren pentru spațiu deservit ca sediu administrativ / social / comercial.

Din punct de vedere practic, ținând cont de dotările existente, cea mai probabilă utilizare pentru proprietatea analizată este cea de **teren curți construcții / teren pentru spațiu administrativ / social / comercial.**

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 în cadrul proprietății imobiliare evaluate este: **teren curți construcții / teren pentru spațiu administrativ / social / comercial.**

IV.2. EVALUAREA TERENULUI

Metoda comparației directe

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 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 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 corecții 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 corecțiile trebuie prezentate în studiul de oportunitate, 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 comparare; fiecare element are repartizat un rând pe grilă și prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile sunt corectate 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.

Etapetele 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 comparare 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 intravilane 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 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 / ofertele comparabile.

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

Întrucât este cunoscut numai prețul tranzacției / oferei comparabile, corecția 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 corecțiile 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 preturilor unor tranzacții 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 comparație 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 pretul 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. Daia, jud. Giurgiu:

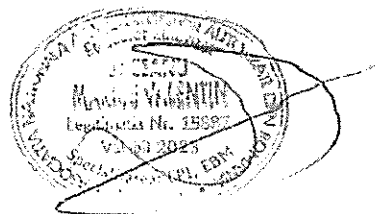
Date referitoare la proprietățile comparabile cu proprietatea subiect din com. Daia, jud. Giurgiu sunt prezentate în Capitolul V Anexe – subcapitolul V.4 Oferte comparabile.

Se vor analiza proprietăți comparabile, care sunt amplasate în aceeași vecinătate cu proprietatea evaluată, conform ofertelor atasate din prospectarea pieței specifice.

Fisa de calcul a valorii terenului prin metoda comparației directe: Atasată în Capitolul V – Anexe, subcapitolul V.1. Grile calcul – Abordarea prin comparații directe.

$V_{\text{teren intravilan St = 78 mp}} = 550 \text{ euro echivalent } 2.700 \text{ lei}$
 $(7,05 \text{ €/mp echivalent } 35 \text{ lei/mp})$

Valoarea estimată nu conține TVA.



IV.4. REZULTATUL EVALUĂRII. OPINIA ȘI CONCLUZIILE EVALUATORULUI

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate anterior au fost estimate următoarele valori:

Abordarea prin comparații directe:

$$V_{\text{teren intravilan St=78 mp}} = 550 \text{ euro echivalent } 2.700 \text{ lei} \\ (7,05 \text{ €/mp echivalent } 35 \text{ lei/mp})$$

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 emoționale 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 considerație 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 comparație directă este adecvată întrucât proprietatea analizată este teren intravilan, 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 comparație 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 folosită în abordarea prin comparație este suficient de mare.

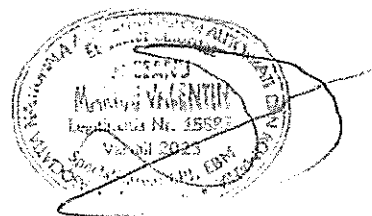
Pe baza principiilor și criteriilor de analiză a rezultatelor, opinia mea este că valoarea de piață a proprietății imobiliare descrisă este:

Abordarea prin comparații directe:

$V_{\text{teren intravilan St = 78 mp}} = 550 \text{ euro echivalent } 2.700 \text{ lei}$
 $(7,05 \text{ €/mp echivalent } 35 \text{ lei/mp})$

Valoarea estimată nu conține TVA.

**P.F. SĂCEANU G. MARIUS – VALENTIN –
EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE
Evaluator Autorizat
ec. Marius Valentin SĂCEANU
Membru Titular – E.P.I.; E.B.M.**



CAPITOLUL V

ANEXE

