

- **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.  
Cea mai bună utilizare este cea de strazi ,drumuri .

## IV. EVALUARE

### 4.2.1. Abordarea prin piață

Metoda prin piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

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

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea. Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă sau zone comparabile satisfăcător.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul "de evaluat" și celelalte terenuri deja tranzacționate sau oferte, despre care există informații suficiente.  
Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile/ofertele de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișele de calcul tabelar.  
S-au trecut în revistă elementele de comparație<sup>2</sup> necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor recente.

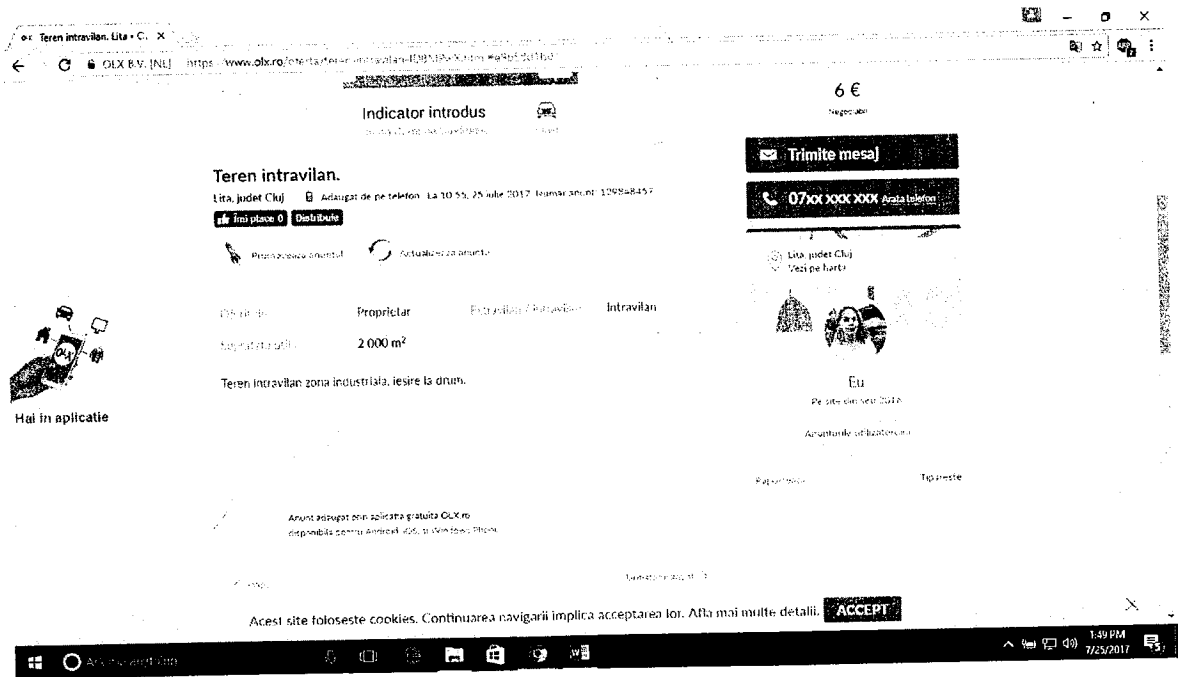
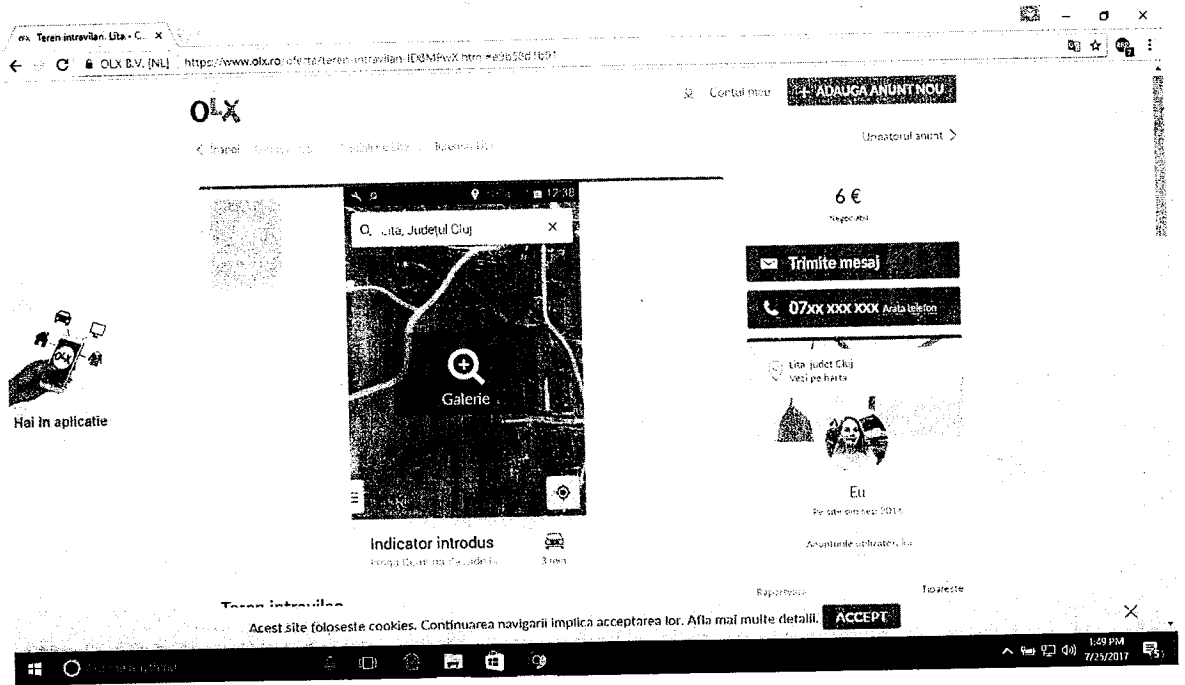
De pe tocmai.ro, au fost selectate oferte de pret pentru terenuri astfel :

2

Drepturi de proprietate, Restricții legale, Condiții de Finanțare, Condiții de Vânzare, Condiții ale Pieței, Localizarea terenului, Caracteristici fizice (Dimensiuni, Formă, Front stradal, Planeitate), Dotare cu Utilități.), Zonarea și Cea mai bună utilizare,



COMPARABILA A



COMPARABILA B

OLX.ro | Vând, lara - OLX.ro | OLX B.V. (NL) | https://www.olx.ro/oferta-vand-051159.html#f64b9dcb10

16 000 €  
Negociabil

Trimitte mesaj

07XX XXX XXXX Apela telefon

lara, judet Cluj  
Viciu pe horta

David  
Pe site din anul 2017  
Anunturile nr. 142393

Raportare Raportare

**Vând,**  
lara, judet Cluj Adaugat de pe telefon La 11:51, 2 iulie 2017, Numar anunt 99552442

imi place 0 Distribuie

Protejeaza anuntul Actualizeaza anuntul

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii. **ACCEPT**

Windows taskbar: 1:52 PM 7/25/2017

OLX.ro | Vând, lara - OLX.ro | OLX B.V. (NL) | https://www.olx.ro/oferta-vand-051159.html#f64b9dcb10

16 000 €  
Negociabil

Trimitte mesaj

07XX XXX XXXX Apela telefon

lara, judet Cluj  
Viciu pe horta

David  
Pe site din anul 2017  
Anunturile nr. 142393

Raportare Raportare

**Vând,**  
lara, judet Cluj Adaugat de pe telefon La 11:51, 2 iulie 2017, Numar anunt 99552442

imi place 0 Distribuie

Protejeaza anuntul Actualizeaza anuntul

1500 m<sup>2</sup> Proprietar

Teren de vanzare din lara, jud Cluj  
Teren intravilan, are curent, canalizare, apa  
Se poate construi casa front 20 metri la drum, gradina se afla la "Rai" cea mai buna pozitie din localitate  
Pot raspunde pe olx sau voi trim detalii la telefon  
Pret: 16000 euro suprafata 1500 metri patrati. Exista apa comuna dar si izvor proprie, analize electricitate pozitie fata la sud.  
Pământul cea mai buna calitate din zona ...cel mai ideal loc de casa din zona

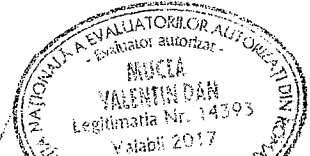
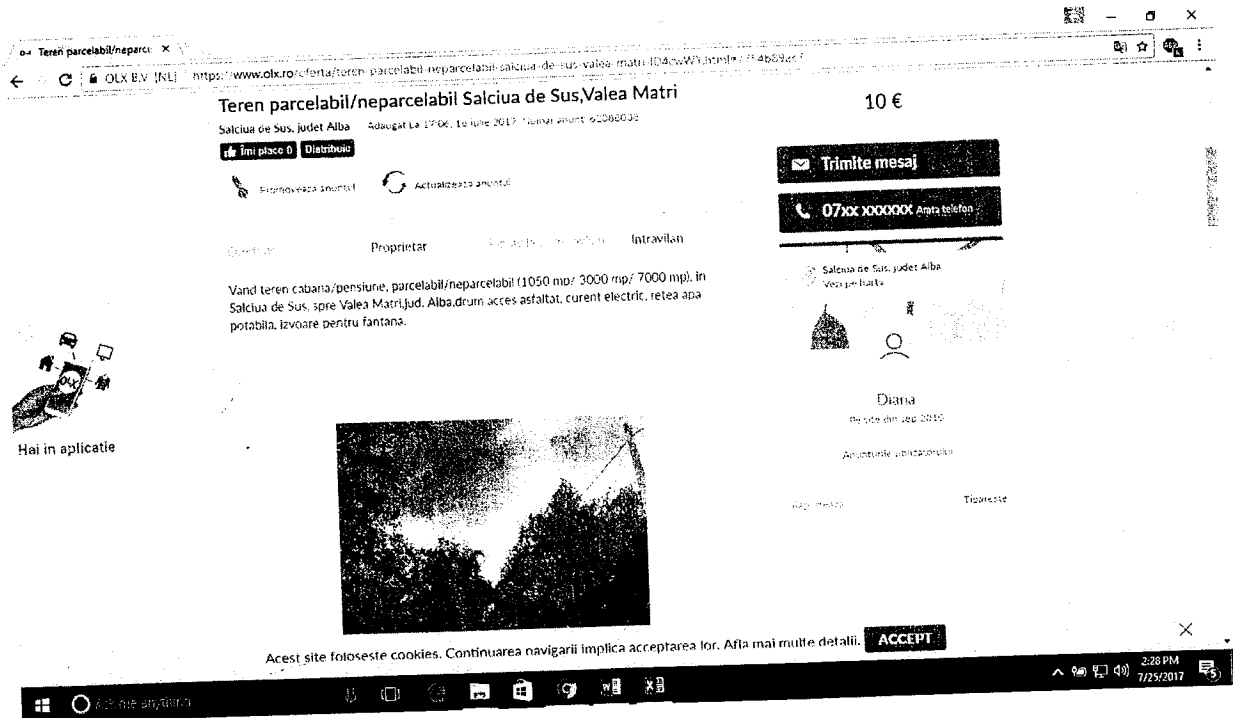
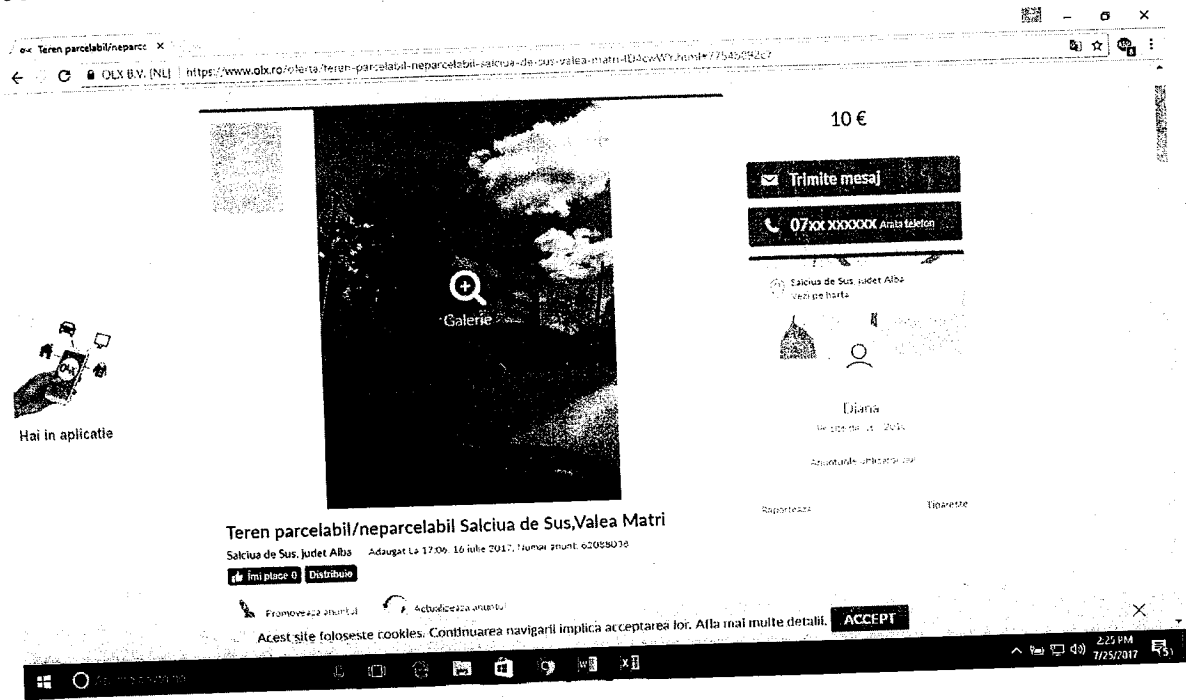
Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro  
disponibil pentru Android, iOS, si Windows Phone

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii. **ACCEPT**

Windows taskbar: 1:52 PM 7/25/2017



COMPARABILA C



Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	liber	liber	liber	liber
2	Restricții legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Vidolm	Lita	lara	Salciua de Sus
7	Caracteristici fizice				
	Suprafața (mp):	890	2000	1500	3000
	Forma, raport front / adancime:	dreptunghiulara	dreptunghiular, 1/3	dreptunghiular 1/3	dreptunghiular, 1/3
	Front stradal - aprox :	10	10	20	10
	Topografie:	plat	panta	plat	plat
8	Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / altele)	da / da / da / da / nu / nu - la limita proprietatii	da / da / da / da / nu / nu - la limita proprietatii	da / da / da / da / nu / nu - la limita proprietatii	da / da / da / da / nu / nu - la limita proprietatii
9	Zonare:	rezidențială	rezidențială	rezidențială	rezidențială
10	Cea mai buna utilizare:	curti, constructii	construibil	construibil	construibil
	Pret total (EURO)		12,000	16,000	30,000
	Pret / mp (EURO)		6	10.66666667	10



Corecțiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- nu s-au corectat comparabilele A, B și C pentru oferta
- Drept de proprietate :
  - nu au fost necesare corecții;
- Restricții legale :
  - Nu s-au corectat comparabilele A,B și C pentru restricții
- Condiții de finanțare:
  - nu au fost necesare corecții;
- Condiții de vânzare:
  - S-au corectat comparabilele A,B,C fiecare cu 5 % pentru ca proprietatea evaluată este situată într-o zonă cu potențial mai bun de vânzare ,datarea atracției turistice
- Condiții de piață:
  - nu au fost necesare corecții;
- Localizare:
  - Nu au fost necesare corecții
- Caracteristici fizice :
  - Mărime:
    - S-au corectat pozitiv comparabilele A, B și C , astfel: cu 1 % comparabila A ,cu 2 % comparabila B și cu 3 % , C, acestea având mărimi mai mari construibile față de cea a proprietății subiect;
  - Front:
    - S-a corectat negativ comparabila B cu - 5 % , acestea având deschidere la stradă mai mare, comparativ cu proprietatea subiect care are front la strada mai mic.
    - Topografie
      - nu au fost necesare corecții;
- Utilități disponibile
  - nu au fost necesare corecții;
- Zonarea
  - Nu au fost necesare corecții
- Cea mai bună utilizare :
  - S-au corectat negativ cele 3 comparabile cu -10 , - 20 și -10 % acestea având utilizare mai puțin potrivită decât proprietatea de evaluat, aceasta fiind într-o zonă turistică ;

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii corectate a terenului comparabilei B - 4 eur/mp , deoarece terenului B i-au fost aduse cele mai puține corecții (corecția brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață, analiza pe perechi de date este de (rot.) 3560 EURO echivalent 16.254 RON .

#### 4.2.2 Abordarea prin capitalizare directă

Metoda este utilizată pentru transformarea venitului așteptat pentru un singur an într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se poate face fie prin divizarea venitului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea venitului estimat printr-un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare). Rata de capitalizare sau factorul de multiplicare selectat reprezintă relația între venit și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a vânzărilor de proprietăți comparabile.

Valoarea estimată se determină prin relația:  $V = VBE/c$ ,

unde : V= Valoarea estimată;

VBE= Venit Brut din Exploatare; c= rata de capitalizare.

In estimarea ratei de capitalizare din Fisa de calcul am tinut seama si de inflatia prognozata si de amplasarea imobilului fata de imobilele analizate. S-a estimat chiria bruta obtenabila prin comparație cu chiria/redevența practicata pe piață pentru terenuri pentru curți construcții .

#### RATA DE CAPITALIZARE

ELEMENTE DE CALCUL	Subiect	Teren 1	Teren 2	Teren 3
0	1	2	3	4
Suprafata teren	890	2,000	1,500	3,000
Preturi de vanzare expuse pe piata (EUR)		12,000	16,000	30,000
Redevante/chirii brute anuale (EUR)		4800	3600	7,200
<b>RATA DE CAPITALIZARE</b>	<b>40.00%</b>	<b>40.00%</b>	<b>22.50%</b>	<b>24.00%</b>

Rata de capitalizare a fost selectată din intervalul de 20 - 40 % rezultat din informațiile de piață existente la nivelul de 22,50 %, nivel mediu corespunzător unui grad de risc mai mic.  
Terenul analizat are categoria de folosință curți , construcții .

Metoda capitalizarii directe

Metoda capitalizarii directe

suprafata teren	890
chirie teren (euro/mp/luna)	0.2
chirie totala lunara (euro/luna)	133.5
VBP	1602
grad de ocupare(%)	100%
<b>VBE</b>	<b>1602</b>
rata de capitalizare	40.00%
<b>Valoare de piata EURO/mp</b>	<b>5</b>
<b>Valoare de piata RON</b>	<b>20</b>

Rezulta :

V rot.) = 890 mp x 5 Euro/mp = 4.450 EURO

**Val. (rot.) = 4.450 EURO respectiv 20.317 RON**



**Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului.**

In urma aplicării metodelor de evaluare prezentate in raport au fost obținute următoarele valori (rotunjite):

**Abordarea prin piață** **Vcomp.(teren) = 3.560 EURO echivalent 16.254 RON**

**Abordarea prin capitalizare venituri** **Vcapit. = 4.450 EURO echivalent 20.317 RON**

Având in vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte scopul evaluării si caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discuție va trebui sa tina seama de valoarea obținuta prin abordarea prin venit.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **VALOAREA DE PIAȚĂ** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este (rot.):

Parcela	Suprafața totală	Valoarea de piață (rot.)	
	mp	EURO	LEI
TEREN INTRAVILAN CF nr.71033 Ocolis , nr. Cad. NCP 40 ,top 1/2/5	890	3.560	16.254

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

Valoarea nu este afectată TVA, la baza estimării au stat ofertele și tranzacțiile între persoane fizice majoritare pe piața imobiliară specifică.

valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei iulie 2017;

valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

valoarea este o predicție și o apreciere subiectivă;

evaluarea este o opinie asupra unei valori;

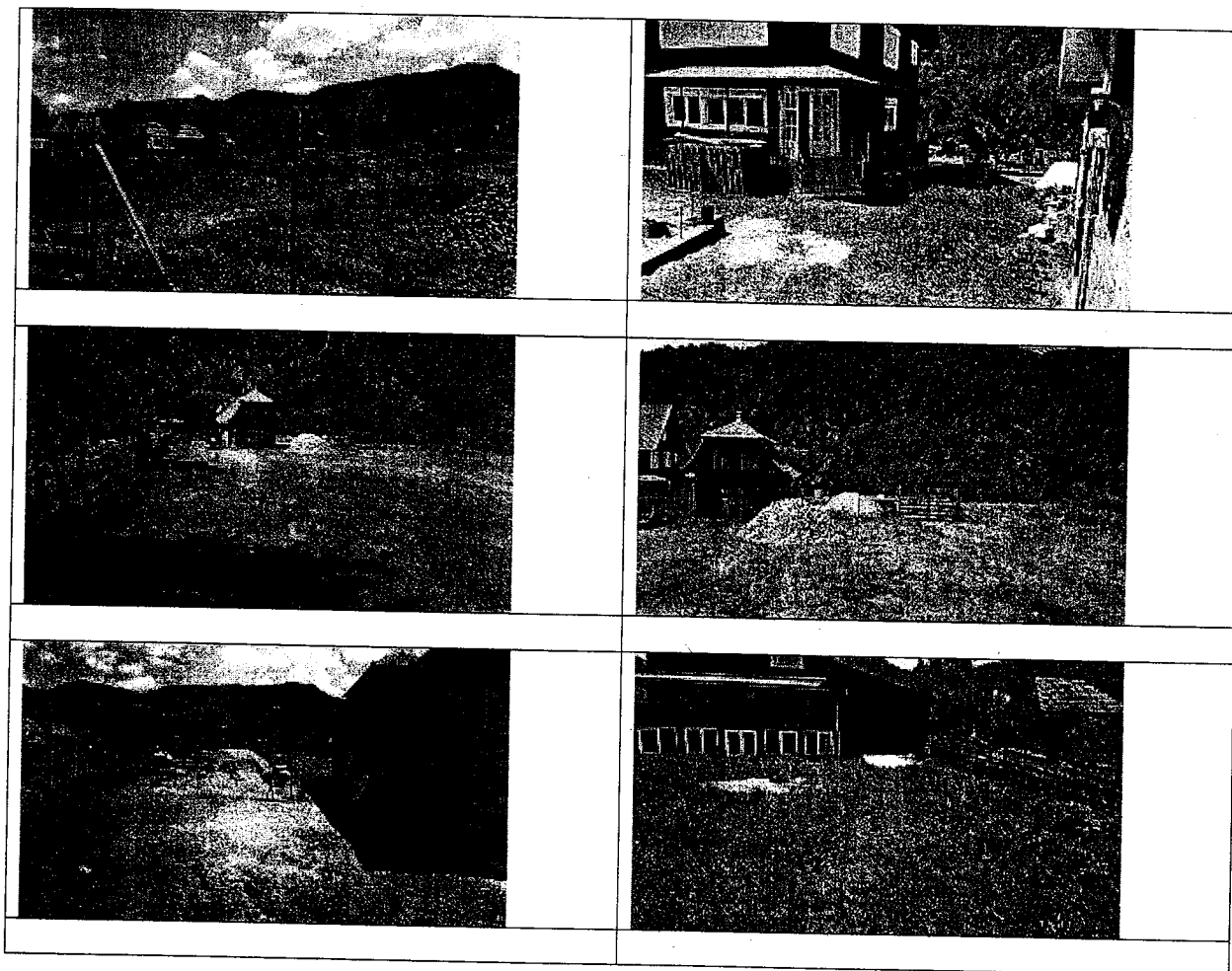
cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4.5656 LEI/EURO.

Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, orientările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).





## FOTOGRAFII :



### ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

#### Opinia evaluatorului. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în raport, și având în vedere scopul evaluării și caracteristicile bunurilor supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea bunurilor estimată la data de 25.07.2017, este:

Parcela	Suprafața totală	Valoarea de piață (rot.)	
	mp	EURO	LEI
TEREN INTRAVILAN CF nr.71033 Ocolis , nr. Cad. NCP 40 ,top 1/2/5	890	3.560	16.254



Referitor la această valoare se impune a se menționa următoarele:

- ✓ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- ✓ valoarea este o predicție și o apreciere subiectivă;
- ✓ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- ✓ curs BNR utilizat 1 euro = 4,5656 lei
- ✓ Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate referitoare la dreptul de proprietate asupra bunurilor;

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării. Orice modificări aduse după această dată influențează rezultatele prezentate în lucrare. Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stima,

Ec.Mucea Valentin Dan  
Evaluator Autorizat EPI  
Membru titular ANEVAR



#### 4. ANEXE

1. Fotografii
2. Oferte de piață

