

RAPORT DE EVALUARE

EVK 1071-2023

**Teren intravilan cu suprafața de 185mp
situat în Comuna Domnești, Șoseaua Tudor
Vladimirescu nr.273, NC 121569, Județ Ilfov**

Client si
utilizator: **PRIMĂRIA COMUNEI DOMNEȘTI, JUDEȚ ILFOV**

Data evaluării: **20.04.2023**

MARTIE 2023

CUPRINS

	<u>Pag.</u>
CAP. 1 SINTEZA EVALUĂRII	3
1.1 Scrisoare de transmitere	3
1.2 Certificarea evaluarii	4
CAP. 2 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
2.1 Ipoteze semnificative si speciale	5
2.2 Obiectul evaluarii	6
2.3 Clientul evaluarii	6
2.4 Scopul evaluarii; tipul valorii estimate	6
2.5 Data inspectiei; data evaluarii; modul de exprimare a valorii	7
2.6 Amploarea investigatiilor	7
2.7 Documentarea evaluarii; surse de informatii; legislatie aplicabila	7
2.8 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	7
2.9 Declaratie de conformitate cu standardele de evaluare	8
CAP. 3 PREZENTARE TEREN EVALUAT	8
3.1 Amplasare teren evaluat	8
3.2 Descriere teren evaluat	8
CAP. 4 ELEMENTE DE PIAȚĂ	8
CAP. 5 EVALUAREA TERENULUI	9
5.1 Abordari in evaluare	9
5.2 Cea mai buna utilizare	10
5.3 Evaluarea terenului	10
CAP. 6 REZULTATUL EVALUĂRII	12
CAP. 7 ANEXE (13 pag.)	13

CAP. 1. - SINTEZA EVALUARI

Bucuresti 24.04.2023

1.1. SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către:

Primăria Comunei Domnești, Județ Ilfov

Prin prezenta va transmitem raportul de evaluare, cu un continut de 27 pagini (raport + anexe) întocmit în vederea estimării valorii de piață pentru terenul cu suprafața de 185mp amplasat în intravilanul Comunei Domnești, Șoseaua Tudor Vladimirescu nr.273, Județ Ilfov.

Raportul de evaluare este destinat exclusiv utilizării de către clientul și beneficiarul acestuia – Primăria Comunei Domnești, Județ Ilfov, posesia lui sau a unei copii a acestuia nu da dreptul multiplicării, publicării, inserării pe site-uri de internet, instrairii sau utilizării lui în alte scopuri decât cel pentru care a fost întocmit.

Inspectia în teren, actualizarea și documentarea informației cu date de piață necesare întocmirii prezentului raport de evaluare, s-a efectuat de către evaluator în data de 06.04.2023.

Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate este 20.04.2023 pentru care cursul comunicat de BNR este 1euro=4,9305 lei.

În baza faptelor din analiza de piață, a calculelor efectuate, a scopului evaluării, a ipotezelor și a condițiilor limitative, opinia raportată a evaluatorului este că valoarea de piață pentru imobilizarea evaluată este cea consemnată în capitolul 6 al prezentului raport de evaluare.

Raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu legislația în vigoare și ținând cont de Standardele de evaluare a bunurilor 2022, aprobate prin Hotărârea nr. 4 / 2021 a Conferinței Naționale ANEVAR publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1198 / 17.12.2021, intrate în vigoare începând cu data de 31 decembrie 2021 și obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare, din cadrul cărora, standardele și ghidurile de evaluare, care au fost considerate aplicabile, fiind următoarele :

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general);
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 - Implementare;
- 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;
- SEV 400 - Verificarea evaluării;
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

Cu stimă,

Ing. Vlad Eugen PAROTĂ

Evaluator autorizat, leg.15026

Specializare ANEVAR: EPI



U.A.T. – Domnești
Județ Ilfov

Evaluare teren intravilan din Comuna Domnești,
Sat Domnești, Șos.T.Vladimirescu nr.273, Jud.Ilfov

pag. 3

1.2. : CERTIFICAREA EVALUĂRII

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam urmatoarele:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului ;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele considerate și condițiile limitative prezentate in acest raport si sunt nepartinitoare din punct de vedere profesional ;
- nici una din persoanele care au participat la intocmirea si documentarea cu informatii, in vederea realizarii prezentului raport de evaluare nu are nici un interes actual sau de perspectiva legat de proprietatea evaluata si nici nu depinde material sau este partinitor fata de vreuna din partile implicate ;
- elaborarea prezentului raport de evaluare a fost realizată in conformitate cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, ce incorporeaza Standardelor Internationale de Evaluare (IVS), editia 2022, doua Standarde Europene de Evaluare (EVS) alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior;
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de raportarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza obtinerea unui rezultat dorit de catre client si deasemenea nu este conditionat de niciun aspect al prezentului raport de evaluare ;
- inspectia a fost efectuata personal de catre evaluator, in data de 24.02.2023 ;
- nici o persoană, cu excepția celor specificate in raportul de evaluare, nu a acordat asistență profesională in timpul elaborarii acestuia ;
- evaluatorul care semneaza raportul de evaluare respecta codul deontologic, este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire continua, are incheiata asigurarea de raspundere profesionala si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Ing. Vlad Eugen PAROTĂ

Evaluator autorizat cu leg.15026

Specializare ANEVAR: EPI

20.04.2023



CAP. 2 : TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI SPECIALE

Prezentul raport a fost elaborat în următoarele ipoteze și condiții limitative:

- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării; acestea au fost presupuse a fi autentice; evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate; în cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații;
- informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi reale și corecte, fără ca acesta să ofere nici o garanție asupra preciziei lor;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse considerate credibile fără a-și asumă nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- imobilizarea evaluată a fost considerată ca fiind liberă de sarcini, așa cum rezultă din documentele de carte funciara, prezentate evaluatorului de către reprezentanții clientului;
- se presupune o administrare responsabilă a imobilizării;
- se presupune că imobilizarea evaluată este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice, cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul raport;
- evaluatorul a presupus că zona în care se află bunul imobil de natură terenurilor evaluat nu este poluată și este în concordanță cu reglementările legale în vigoare, pe plan local și republican, privind protecția mediului înconjurător; având în vedere faptul că este obligația proprietarului de a înlătura orice contaminare; evaluatorul recomandă, în eventualitatea în care se descoperă existența acesteia, efectuarea unui audit de mediu de către un expert autorizat înaintea oricărei decizii; în acest caz, opinia noastră va fi reconsiderată;
- se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare sau alte documente solicitate de autoritățile locale, regionale sau naționale au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare dintre utilizările pe care se bazează estimarea valorii din cadrul prezentului raport;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale imobilizării evaluate ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- estimarea valorilor din acest raport a avut în vedere imobilizarea evaluată în întregime și orice împărțire sau divizare în drepturi parțiale va anula valoarea estimată, dacă acestea nu au fost evidențiate în raport;
- au fost inspectate vizual și a fost estimată situația fizică doar pentru acele părți ale imobilizării evaluate care sunt vizibile, presupunându-se că și celelalte părți sunt în aceeași stare;
- previziunile, proiecțiile sau estimările continuate în raportul de evaluare se bazează pe condițiile curente de pe piață de la data efectivă a evaluării, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența unei economii stabile și a unor mecanisme de piață articulate; aceste previziuni sunt supuse schimbărilor;
- evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanța ulterioară sau să depună mărturie în instanță;

- prezentul raport de evaluare nu poate fi inclus in nici un document si nu poate fi publicat sub nici o forma, fara aprobarea scrisa a evaluatorului;
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru posibile evenimente ce influenteaza valoarea bunului imobil de natura terenurilor evaluat, care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au putut fi identificate si indicate in prezentul raport de evaluare;
- acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in cadrul capitolului nr.2; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate daca acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare alt scop;
- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatii pe care le-a avut la dispozitie privind tranzactiile si ofertele de imobilizari similare, existand posibilitatea existentei si a altor tranzactii de care evaluatorul nu a avut cunostinta;
- valoarea este o predictie, este subiectiva si reprezinta o opinie asupra unei valori;
- orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezente in raport; valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare, sau o alta utilizare a raportului de evaluare.

Ipoteze speciale:

- Evaluarea s-a efectuat numai pentru imobilizarea corporala de natura terenurilor intravilane inventariata individual si inclusa in Contractul de evaluare nr.8696 din 16.03.2023 cod CPV 79419000-4; la inspectia in teren nu au fost identificate bunuri suplimentare;
- Identificarea in teren a bunurilor imobile s-a efectuat strict la indicatiile reprezentantilor clientului, pe baza unor masuratori cadastrale sau estimari, efectuate de catre acestia;
- Toate informatiile referitoare la dimensiunile, vecinatatile, pozitionarea si suprafata terenului au fost preluate de la reprezentantii clientului;
- Datele tehnice au fost preluate din documentatia anexata de beneficiar Contractului de evaluare nr.8696 din 16.03.2023 cod CPV 79419000-4.

2.2. OBIECTUL EVALUĂRII

Obiectul prezentului raport de evaluare este reprezentat de o suprafata de 185mp provenita dintr-un teren cu suprafata de 250mp amplasat in intravilanul Comunei Domnesti, Sat Domnesti, Șos.T.Vladimirescu nr.273, NC 121569, CF 121569, Județ Ilfov. Terenul mentionat face parte din domeniul privat al Comunei Domnesti, Judet Ilfov.

2.3. CLIENTUL EVALUĂRII

Evaluarea a fost solicitata de **Primăria Domnești** cu sediul in Comuna Domnești, Șos. Alexandru Ioan Cuza nr.25-27, Judet Ilfov, cod postal 077090, legal reprezentata de domnul **Primar Ioan Adrian Ghiță**, si se adreseaza acesteia in calitate de **client** (o parte care angajeaza contractual un evaluator pentru servicii de evaluare), **beneficiar** (persoană fizică sau juridică căreia, în temeiul unui contract, i se predau anumite produse sau lucrări, ori i se prestează anumite servicii), **destinatar** (persoană căreia i se trimite, i se adresează, i se încredințează ceva) si **utilizator desemnat** (clientul sau orice alta persoana fizica sau juridica careia i se acorda de catre evaluator, in scris, dreptul de a utiliza, in anumite conditii, raportul de evaluare).

2.4. SCOPUL EVALUĂRII; TIPUL VALORII ESTIMATE

Raportul de evaluare a fost elaborat avand ca scop estimarea valorii de piata a terenului mai sus mentionat, aflat in proprietatea Comunei Domnești, Judet Ilfov.

In prezentul raport de evaluare s-a estimat valoarea de piață asa cum este ea definita de Standardele de evaluare a bunurilor 2022: "valoarea de piață reprezintă suma estimată

pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere". S-au avut în vedere în mod special standardele SEV 100-Cadrul General, SEV 101–Termenii de referință, SEV 102– Implementarea, SEV 103–Raportarea, SEV 230–Drepturi asupra proprietatilor imobiliare, standarde adoptate prin Hotărârea Conferinței Naționale a ANEVAR nr. 4/2021, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I-a nr. 1198/17.12.2021, intrate în vigoare de la 31 decembrie 2021. Standardele de evaluare sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare începând cu data de 31 mai 2012, odată cu intrarea în vigoare a OG nr. 24/2011 și a primei ediții a Standardelor de evaluare adoptate de ANEVAR.

2.5. DATA INSPECȚIEI; DATA EVALUĂRII; MODUL DE EXPRIMARE A VALORII

Terenurile evaluate au fost inspectate personal de evaluator în data de 06.04.2023.

Data de referință a evaluării este 20.04.2023.

Cursul de schimb utilizat în raportul de evaluare este de 4,9305 lei/euro, fiind cel comunicat de Banca Națională a României la data de referință a evaluării.

2.6. AMPLOAREA INVESTIGAȚIILOR

Amploarea investigațiilor s-a rezumat la inspectia vizuala și nu a depășit cele menționate în subcapitolul 2.1- Ipoteze semnificative și speciale.

2.7. DOCUMENTAREA EVALUĂRII, SURSE DE INFORMAȚII, LEGISLAȚIE APLICABILĂ

Identificarea documentară și fizică a proprietatilor imobiliare evaluate a fost realizată exclusiv în baza actelor furnizate evaluatorului și la indicațiile clientului, în momentul inspectiei.

Documentația ce confirmă dreptul de proprietate al Comunei Domnești, Județ Ilfov asupra terenului intravilan cu suprafața măsurată de 250mp este constituită din Hotărârea nr.11 din 23.08.1999 a Consiliului Local Domnești, Județ Ilfov.

Documentația de natură tehnică este reprezentată de Planul de amplasament și delimitare a imobilului, scara 1:200, întocmit de ing. Nedea Iuliana, autorizație seria RO-IF-F Nr.0038.

Mentionăm de asemenea că evaluatorii, prin reglementările profesionale cărora se supun, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor și documentațiilor primite.

Alte surse de informații au fost:

- Standardele de evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2022;
- Date privind piața imobiliară;
- Ofertele agențiilor imobiliare;
- Publicații, cataloage, site-uri internet din domeniul imobiliar;
- Analize de specialitate ale pieței imobiliare.

2.8. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Datele, informațiile și întregul conținut al prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, citate, publicate, tipărite în afara contextului, inserate pe site-uri internet, multiplicare în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului.

Este interzisă distribuția, reproducerea sau utilizarea raportului de evaluare de către alte terțe parti.

2.9. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE CU STANDARDELE DE EVALUARE

Prezenta evaluare este realizata in conformitate cu standardele, recomandarile si practicile adoptate de ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA si cu cele din Codul Fiscal 2015.

Opiniile și analizele privind evaluarea au fost efectuate în conformitate cu cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, standarde obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare, si cu normele metodologice de lucru recomandate de ANEVAR. Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 au intrat în vigoare la data de 31 decembrie 2021 fiind aprobate prin Hotărârea Conferinței Naționale nr. 4/2021, publicată în Monitorul Oficial al României Partea I-a nr. 1198/17.12.2021.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. Evaluatorul nu are nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata.

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi verificat de către unul din membrii autorizati în acest sens.

CAP.3 : PREZENTARE TEREN EVALUAT

3.1. AMPLASARE TEREN EVALUAT

Imobilizarea corporala de natura terenurilor intravilane care constituie obiectul prezentului raport de evaluare este amplasata in perimetrul administrativ al Comunei Domnești in zona "A" conform HCL-Domnesti nr.129 din 22.12.2020.

"Studiul de piata pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare in Judetul Ilfov" stabileste corespondenta intre zonarea conform Hotărârilor Consiliilor Locale si zonarea geografica.

3.2. DESCRIERE TEREN EVALUAT

Terenul intravilan mentionat are o forma neregulata, este plan si partial împrejmuit cu gard din beton si plasa. Accesul se realizeaza pe Șoseaua Tudor Vladimirescu (fost DJ602) fata de care deschiderea este de 9,29m. Pe teren sunt realizate racordurile de utilitati. Categoria de folosinta a terenului cu NC 121569 este „Cc”→curti constructii.

CAP.4 : ELEMENTE DE PIATA

Prin piata imobiliara se intelege totalitatea tranzactiilor care implica drepturi de proprietate sau de folosinta asupra terenurilor și cladirilor.

Tranzactia imobiliara inseamna transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealalta in schimbul unei recompense care, de obicei, este o suma de bani. Pretul de tranzactie este stabilit, in primul rand, de interactiunea dintre cerere si oferta. Specificul pietei imobiliare este determinat, in principal, de doua elemente: caracteristicile proprietatilor si comportamentul participantilor la piata.

Anul 2022 a debutat cu rezultate bune pentru piata imobiliara din România, numarul de tranzactii prezentand o crestere destul de importanta. Situatia nu s-a mentinut mult timp astfel incat, din statisticile Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPPI), mentionate de site-ul Playtech.ro in 06.08.2022 reiese faptul că în întregul an 2022 au fost tranzactionate aproximativ 180.000 unitati imobiliare individuale, mai putine cu circa 3.000 fata de anul precedent.

În 05 ianuarie 2023, într-o discuție cu HotNews.ro, Dorel Niță, Co-fondator & Managing Partner la ValorEasy.ro, mentiona: "dacă 2021 a fost cel mai bun an de la relansarea pieței rezidențiale (inceputa in 2015), atunci 2022 poate fi considerat al doilea cel mai bun an; ieșirea din pandemie a impulsionat vanzarile, astfel încât în 2022 s-au

tranzactionat aproximativ 180.000 de unități imobiliare individuale, mai puține decât în 2021 (când au depășit 183.000), dar peste alți ani anteriori. Și chiar dacă cele mai recente date arată că prețurile de vânzare au scăzut lent în a doua parte a anului, totuși ritmul anual de creștere este (încă) pozitiv”.

Pe site-ul “playtech.ro”, în 21 februarie 2023, Alexandru Puiu nota:” Începutul de an a venit în România cu o prăbușire bruscă a numărului de tranzacții imobiliare. În consecință, au început să scadă prețurile, dar din câte se pare, acesta este doar începutul cutremurului imobiliar pe meleaguri mioritice; Agenția Națională de Cadastru și Publicitatea Imobiliară (ANCPPI) a publicat cel mai recent studiu referitor la piața imobiliară din România; acesta vizează luna ianuarie 2023 și ilustrează o scădere puternică în toată țara a tranzacțiilor cu case, terenuri și apartamente; în speranța de a de mai debloca un pic tranzacțiile, proprietarii au micșorat prețurile, după cum confirmă și agențiile imobiliare active la nivel național; de la o lună la alta, din decembrie în ianuarie, s-a înregistrat o scădere cu 44,41% a numărului de tranzacții. Practic, s-au încheiat 33,274 de tranzacții, comparativ cu 59.864 în luna anterioară. Chiar și dacă ne raportăm la ianuarie 2022, scăderea este de 6236 de tranzacții pe partea de case, terenuri și apartamente”.

Piața imobiliară specifică

Prețurile de oferta din portofoliul agențiilor imobiliare, pentru terenuri intravilane din perimetrul U.A.T. - Comunei Domnești similare terenului subiect se poziționează într-o plajă foarte largă, fiind cuprinse într-un interval ce începe cu 40 euro/mp sau chiar mai puțin până la 80-120 euro/mp. Oferta include mai multe segmente de piața imobiliară specifică terenurilor, în special în funcție de localizare, de utilizarea acestora ca rezidențiale, comerciale, industriale sau agricole, cu utilități sau fără, cu certificate urbanistice și autorizații de construire sau fără, etc.

Există multe oferte de vânzare/cumpărare pentru proprietăți cu localizări apropiate celei care face obiectul prezentului raport de evaluare, tranzacțiile finalizate fiind însă în număr redus, fapt ce conduce la posibilitatea unor negocieri de 10-20% vizând scăderea prețurilor de oferta, prețuri care în majoritatea cazurilor reprezintă o dorință a vânzătorilor, fără o stransă legătură cu realitatea. Putem afirma că piața pentru astfel de proprietăți este a cumpărătorilor.

CAP.5 : EVALUAREA TERENURILOR

5.1 ABORDARI ÎN EVALUARE

Standardele de Evaluare prevăd pentru evaluarea proprietăților imobiliare și determinarea valorii lor de piață posibilitatea utilizării a trei mari abordări și implicit a metodelor asociate cu aceste abordări. Evaluatorul va reconcilia valorile rezultate din aplicarea a două sau mai multe abordări sau metode asociate. Toate cele trei abordări se bazează pe principiul substitutiei, care stabilește că dacă sunt disponibile mai multe marfuri sau servicii similare sau asemănătoare, cea marfa sau acel serviciu cu prețul cel mai mic va atrage cererea și vânzarea cea mai mare și va tinde să reflecte valoarea de piață.

5.1.1. Abordarea prin piață

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile, care au fost vândute recent sau sunt oferite spre vânzare.

Această abordare furnizează un indiciu important asupra valorii particularizate pe o piață activă și este aplicabilă și convingătoare numai în cazul existenței unor date de piață suficiente.

5.1.2. Abordarea prin venit

Aceasta abordare presupune ca un imobil, in functie de caracteristicile sale constructive si de localizare, constituie un venit potential pe termen indelungat prin inchiriere, renta etc. Cu alte cuvinte, imobilul are o valoare de randament.

Abordarea prin capitalizarea venitului se bazeaza pe principiul anticiparii, conform caruia valoarea este creata de beneficiile viitoare anticipate (fluxurile de venit).

Capitalizarea venitului ia in considerare informatiile asupra veniturilor si cheltuielilor comparabile pentru a stabili venitul net (din exploatare) al proprietatii de evaluat. Capitalizarea se face fie prin aplicarea unei singure rate (rata de capitalizare totala, rata pentru toate riscurile) asupra venitului dintr-un singur an, fie prin aplicarea unei rate de actualizare (care reflecta rentabilitatea investitiei) asupra unei serii de venituri previzionate pentru o anumita perioada.

5.1.3. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost presupune ca terenul si constructiile sa fie evaluate separat. Astfel, se estimeaza mai intai valoarea terenului pe care este situata constructia, considerand terenul vacant.

Valoarea cladirii este determinata prin stabilirea costului prezent (de inlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizica, functionala si economica. Intr-o ultima etapa aceasta suma este adaugata valorii terenului.

Abordarea pe baza costurilor este cea mai 'tehnica' dintre toate abordarile si este mai putin folosita pentru stabilirea valorii de piata.

Standardele Internationale de Evaluare considera, totusi, Costul de Inlocuire Net ca o metoda acceptabila utilizata in raportarea financiara, mai ales pentru proprietatile specializate si cu piata limitata, pentru care nu sunt disponibile informatii de piata.

5.2 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare este definita de Standardele de evaluare a bunurilor 2022 ca "utilizarea care, din perspectiva *unui participant* de pe piață, are ca rezultat cea mai mare *valoare* a unui *activ*". Cea mai bună utilizare *trebuie* să fie posibilă fizic, fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare *valoare* a *activului*. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, *valoarea* este influențată de costul conversiei *activului* la cea mai bună utilizare a sa.

Pentru terenul analizat in cadrul prezentului raport de evaluare, utilizarea curenta reprezinta singura si cea mai buna utilizare.

5.3 EVALUAREA TERENULUI

In cadrul prezentului raport de evaluare, pentru estimarea valorii de piata a terenului intravilan cu NC121569, cu suprafata de 185mp din Comuna Domnești, Sat Domnești, Șoseaua Tudor Vladimirescu nr.273, Judet Ilfov a fost utilizata abordarea prin piata.

Ca elemente de comparatie au fost luate in considerare numai acele caracteristici care au drept consecinta variatii importante ale preturilor platite pe piata imobiliara din zona.

Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, dreptul de proprietate transmis este considerat integral, iar conditiile de vanzare – plata cash.

Au fost considerate trei oferte de vanzare pentru terenuri amplasate in zone apropiate si cu caracteristici comparabile:

Date	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pret unitar	62 €/mp	70 €/mp	90 €/mp
Suprafata	750 mp	1000 mp	1033 mp
Deschidere	26 m	50 m	38 m
Data ofertei	30 martie 2023	19 aprilie 2023	26 ianuarie 2023
Sursa informatiei	www.generalservice2000.ro tel : 0725.500.709	www.storia.ro tel : 0732.723.882	www.imoradar.ro tel : 0722.170.648

Tabelul urmator prezinta grila de calcul pentru abordarea prin piata:

	Teren evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Preț ofertă, €/mp		62.00	70.00	90.00
Ajustare preț ofertă		-15%	-15%	-15%
Preț ajustat, €/mp		-9.30	-10.50	-13.50
Preț ajustat, €/mp		52.70	59.50	76.50
Condiții de finanțare	la piata	la piata	la piata	la piata
Ajustare pt.cond.de fin.		0%	0%	0%
Preț ajustat, €/mp		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat, €/mp		52.70	59.50	76.50
Condiții de vânzare	liber	liber	liber	liber
Ajustare pt.cond.de vânz.		0%	0%	0%
Preț ajustat, €/mp		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat, €/mp		52.70	59.50	76.50
Condiții ale pieții	aprilie 2023	martie 2023	aprilie 2023	ianuarie 2023
Ajustare pt.cond.piață		0%	0%	2%
Preț ajustat, €/mp		0.00	0.00	1.53
Preț ajustat, €/mp		52.70	59.50	78.03
Localizare	Șoseaua Tudor Vladimirescu	la distanta	la distanta	la distanta
Ajustare pt.localizare		-8%	-8%	-6%
Preț ajustat, €/mp		-4.22	-4.76	-4.68
Preț ajustat, €/mp		48.48	54.74	73.35
Utilități	pe teren	la distanta	la distanta	la gard
Ajustare pt.utilități		-6%	-6%	-3%
Preț ajustat, €/mp		-2.91	-3.28	-2.20
Preț ajustat, €/mp		45.57	51.46	71.15
Deschidere m	9,29	26	50	38
Ajustare pt.deschidere		2%	4%	3%
Preț ajustat, €/mp		0.91	2.06	2.13
Preț ajustat, €/mp		46.49	53.51	73.28
Suprafață mp	185	750	1,000	1,033
Ajustare pt.suprafață		4%	5%	5%
Preț ajustat, €/mp		1.86	2.68	3.66
Preț ajustat, €/mp		48.35	56.19	76.95
Număr fronturi	1	1	1	1
Ajustare pt.nr.fronturi		0%	0%	0%
Preț ajustat, €/mp		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat, €/mp		48.35	56.19	76.95
Tip de drum	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
Ajustare pt.tip drum		0%	0%	0%
Preț ajustat, €/mp		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat, €/mp		48.35	56.19	76.95
Acces	stradal / șosea	drum servitute	drum servitute	stradal
Ajustare pt.acces		-3%	-3%	-1%
Preț ajustat, €/mp		-1.45	-1.69	-0.77
Preț ajustat, €/mp		46.90	54.50	76.18
Utilizare teren	constructii	constructii	constructii	constructii

Ajustare pt.utilizare		0%	0%	0%
€/mp		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat,	€/mp	46.90	54.50	76.18
Ajustare netă	€/mp	-15.10	-15.50	-13.82
Ajustare netă		-24.36%	-22.14%	-15.36%
Ajustare brută	€/mp	20.65	24.96	28.48
Ajustare brută	Teren evaluat	33.30%	35.66%	31.64%

Precizari privind modul de realizare a ajustarilor:

- ajustarea pentru condiții de vanzare de tip tranzactie - se refera la faptul ca avem de-a face cu un pret de oferta, care fata de pretul de tranzactionare poate suporta o corectie în timpul negocierilor, ce poate ajunge la -20% sau mai mult, tinand cont de vechimea ofertei in piata;
- ajustari pentru conditii de finantare – nu s-au efectuat ajustari, aceste conditii fiind considerate identice pentru comparabile si pentru proprietatea subiect;
- ajustari pentru conditii de vânzare – nu s-au efectuat ajustari, toate cele trei terenuri fiind libere;
- ajustari pentru conditii ale pietei – s-a efectuat o ajustare de 2% toate comparabila C care este in piata din luna ianuarie 2023;
- ajustari pentru localizare – s-au efectuat ajustari de -8%, -8% si -6% la toate comparabilele in functie de distanta fata de subiectul evaluarii;
- ajustari pentru dotarea cu utilitati – s-au efectuat ajustari de -6%, -6% si -3% la toate cele trei comparabile care nu au racordurile utilitati realizate;
- ajustari pentru deschidere – s-au efectuat ajustari de 2%, 4% si 3% la toate comparabilele care au deschideri mai mari decat proprietatea subiect;
- ajustari pentru suprafață - s-au efectuat ajustari de 4%, 5% si 5% pentru toate comparabilele care dispun de suprafete mai mari decat suprafata terenului subiect;
- nu s-au efectuat ajustari pentru numarul de fronturi si pentru tipul de drum de acces;
- ajustari pentru acces – s-au efectuat ajustari de -3, -3% si -1% la toate comparabilele la care accesul este diferit fata de accesul din șosea al terenului subiect;
- nu s-au efectuat ajustari pentru modul de utilizare al terenului.

Considerând că aceste elemente de comparatie ar fi putut avea o influență consistentă și esențială asupra prețului tranzacției, putem aprecia că această influență ar putea fi identică cu cea pe care aceleași elemente o vor putea avea asupra potențialului preț de tranzacție al terenului ce face obiectul prezentului raport de evaluare. In consecinta, din analiza efectuată si avand in vedere practica de evaluare in domeniu, a rezultat că cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila C, pentru care a fost realizata cea mai mică ajustare brută procentuală.

Ca urmare, valoarea de piata a terenului cu suprafata de 185mp, determinată prin metoda comparației de piata este :

$$76,18 \text{ €/mp} \times 185\text{mp} \times 4,9305\text{lei/€} = 69.487 \text{ lei}$$

CAP.6 : REZULTATUL EVALUARI

Ca urmare a aplicarii procedurilor de evaluare prevazute de documentele normative, valoarea de piata a terenului cu suprafata de 185mp amplasat in intravilanul Comunei Domnesti, Sat Domnesti, Șoseaua Tudor Vladimirescu nr.273, Judet Ilfov, pentru data de referinta 20 aprilie 2023, este **69.487 lei**.

Ing. Vlad Eugen PAROTĂ

20.04.2023

Evaluator autorizat, leg. 15026
Specializare ANEVAR EPI



CAP. 7 : ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE EVK 1071-2023

HCL Domnesti nr.11 din 23.08.1999	4 pag.
HCL Domnesti nr.129 din 22.12.2022 (extrase)	3 pag.
Plan de amplasament si delimitare imobil din Șos.T.Vladimirescu 273	1 pag.
Amplasament teren intravilan din Șos.T.Vladimirescu 273	1 pag.
Comparabile vanzare terenuri intravilane	3 pag.
Fotografii teren intravilan din Șos.T.Vladimirescu 273	1 pag.

ANEXE