

IMPORTANȚA TERENULUI ȘI A AMPLASAMENTULUI ÎN EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

THE IMPORTANCE OF LAND AND SITE IN EVALUATION OF REALE ESTATE

CREȚU Raluca Florentina

ABSTRACT

Preocupările specialiștilor pentru evaluarea terenurilor au devenit o problemă tot mai importantă atât pe plan mondial, cât și în țara noastră. Evaluarea terenurilor presupune efectuarea unor acțiuni care conduc la aprecierea amplasamentului. Scopul evaluării terenurilor este acela de a determina valoare de piață în vederea vânzării, impozitării, etc..

Evaluarea proprietăților imobiliare este o activitate din domeniul serviciilor profesionale caracterizată prin faptul că practicile utilizate, experiența și învățăturile sunt transmise generațiilor viitoare, este o confirmare a faptului că standardele profesionale de evaluare sunt respectate, precum și codul de etică profesională.

Scopul acestei lucrări este acela de a identifica și prezenta metode moderne de evaluare a terenurilor în vederea stabilirii valorii de piață.

CUVINTE CHEIE: teren, amplasament, metode de evaluare, valoare de piață

INTRODUCERE

Terenul este suportul esențial pentru viața și existența noastră. Acesta se plasează în centrul atenției economiștilor, juriștilor, geografilor pentru că aceștia studiază utilizările terenului, influențând națiunile și societățile. Într-o activitate economică, proprietățile imobiliare contribuie la crearea valorii pentru că sunt incluse în circuitul economic. Evaluarea acestor amplasamente de tip teren este foarte importantă deoarece sunt printre cele mai mari investiții pe care le fac oamenii.

Într-un secol controlat și influențat de informații, cea mai importantă resursă de dezvoltare, știința evaluării are rolul de a oferi informații exponențiale activității economice. Acestea sunt reprezentate de opinii realiste și precise. Concluzia finală a evaluatorului este rezultatul unei analize cu privire la utilitatea, natura și calitatea unor anumite aspecte sau interese, ale unei anumite proprietăți imobiliare. Valoarea rezultată după evaluarea proprietății imobiliare este influențată de locație, unicitatea și durabilitatea amplasamentului.

Cercetarea care are ca scop înțelegerea și aprofundarea noțiunilor specifice evaluării, precum și a conceptelor recunoscute în evaluarea proprietăților imobiliare. Vor fi identificate principalele elemente luate în considerare atunci când se efectuează analiza tehnică a unui teren sau amplasament (Stan, 2014), precum și abordările utilizate în evaluarea proprietăților imobiliare. Studiul de caz va detalia metodele folosite în estimarea valorii de piață a unui teren/amplasament și implicit cea mai bună utilizare a acestei proprietăți.

Prin evaluare, înțelegem procesul de estimare la o anumită dată, a unui anumit tip de valoare, pentru un tip de proprietate și se concretizează într-un raport de evaluare. Acesta este elaborat în urma unor acțiuni și procese complexe și reprezintă viziunea profesionalismului evaluatorului.

ANALIZA TERENULUI ȘI A AMPLASAMENTULUI

Pământul este factor natural, respectiv, factor de producție, alături de capitalul, muncă și antreprenariat și cuprinde toate componentele veritabile ale bogăției unei națiuni. Constituie totodată și un izvor de prosperitate, care, în sensul economic, se cuantifică în valoare de schimb, respectiv bogăție.

În misiunea de evaluare se estimează valoarea terenului și a anexelor, construcțiilor aferente acestuia, cum ar fi clădiri, amenajări ale terenului și alte construcții speciale. Terenul poate avea construcții aferente, iar în caz contrar, el va rămâne neexploatat sau întrebuintat în agricultură. În funcție de zona în care este localizat, respectiv zona rurală, suburbană sau urbană, terenul poate avea capacitatea de a fi dezvoltat pentru utilizări industriale, comerciale, rezidențiale, sau în agricultură, destinații specializate.

Termenul de teren este utilizat atunci când se face referire la o parcelă de pământ care este păstrată în starea sa naturală, fără ca omul să fi acționat asupra ei, aducând îmbunătățiri și modificări fizice. Pentru a descrie o suprafață de teren liber, amenajată și delimitată în spațiu fizic și pregătită pentru o anumită utilizare, se utilizează termenul de amplasament.

Îmbunătățirile unui teren pot include amenajări exterioare sau interioare și au scopul de a-l pregăti pentru o anumită dezvoltare. Acestea constau în conectarea la rețele de alimentare cu apă, canale colectoare pentru apă pluvială, acces la șosele, sisteme de canalizare.

Prima etapă parcursă de către evaluator în procesul de evaluare este să descrie și să analizeze terenul, amplasamentul dacă este cazul. Această descriere are la bază o listă de informații concrete despre caracteristicile juridice, fizice, restricții de utilizare și orice alte date oficiale înregistrate despre subiectul evaluat. Este necesar acest studiu amănunțit al datelor efective în relație cu caracteristicile factorilor de influență, deoarece aceștia au impact asupra utilității și prezenței terenului, ori amplasamentului pe piață.

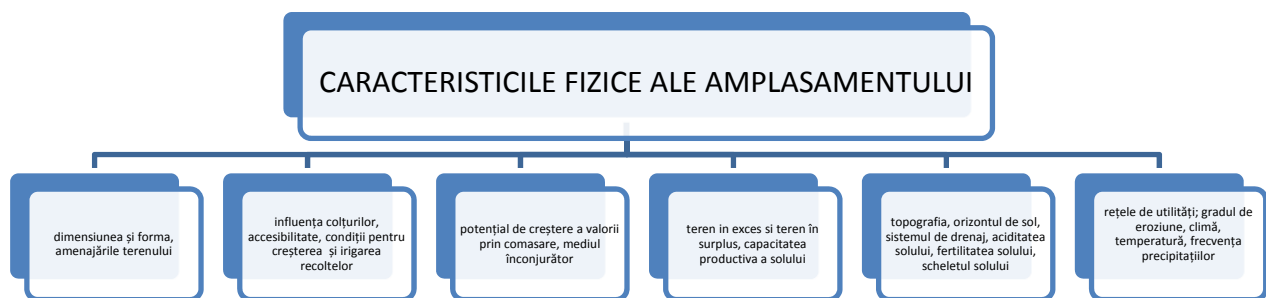


Figura 1. Caracteristicile fizice ale terenului și a amplasamentului

Sursa: ANEVAR - Evaluarea proprietăților imobiliare, Ediția a doua, București, 2018, pp. 210

Dimensiunile terenului/amplasamentului sunt exprimate de regulă prin lungime și lățime și ajută evaluatorul să determine avantajele și dezavantajele determinate de aceste caracteristici fizice și modul în care acestea influențează valoarea proprietății imobiliare (Crețu, 2013). Piața locală ia în considerare localizarea pe colț a unei proprietăți ca fiind favorabilă sau nefavorabilă, deoarece amplasamentele de acest fel pot avea o utilitate mai mare decât celelalte, și permit mai multă flexibilitate pentru amplasarea construcțiilor, astfel că, poate avea un garaj sau alte construcții anexe în spatele clădirii cu acces printr-o intrare de serviciu. Evaluatorul trebuie să acorde o atenție sporită acestui aspect în misiunea de a estima valoarea proprietății subiect, analizând atât avantajele cât și dezavantajele. Unul dintre aspectele nefavorabile a amplasamentelor localizate pe colț, este costul de construire a amenajărilor suplimentare, cum ar fi fațada clădirii și împrejmuirea celor două laturi expuse spre colț. Valoarea terenurilor care au destinația unui amplasament pentru construcții, este influențată destul de mult de accesul la utilități cum ar fi: canalizarea, electricitate, alimentarea cu apă, gaze naturale, servicii de telecomunicații. Caracteristicile solului și subsolului se obțin prin prelevarea de probe și analizarea în laboratoare specializate, sunt importante în procesul de evaluare

a amplasamentelor pentru construcții pentru că, tipul de fundație se determină având în vedere felul solului și caracteristicile specifice subsolului.

În misiunea de evaluare asumată de evaluator, el poate alege să estimeze doar valoarea unui teren ori a amenajărilor și construcțiilor sau îmbunătățirilor aduse acestuia. Pentru ambele cazuri, se efectuează o descriere și o analiză complexă a terenului. Apoi, acesta va analiza măsura în care amenajările amplasamentului îi afectează valoarea. În sensul că, valoarea îmbunătățirilor aduse terenului fac parte din valoarea amplasamentului și ele constau în rețele de canalizare, trotuare, garduri, nivelări, șanțuri (Șchiopul, 2003).

Evaluatorul trebuie să noteze orice amenajare a amplasamentului care îi reduce sau îi maximizează utilizarea optimă probabilă a proprietății. Raportul spațiu de parcare și spațiu ocupat are influență asupra valorii amplasamentului pentru utilizări de tipul comerțului cu mărfuri. În general, formele de acces către și de la o proprietate din vecinătatea terenului subiect, se concentrează pe relația timp-distanță. Parcările, localizarea și starea străzilor, șoselelor și drumurilor naționale sunt importante în utilizarea terenului. Zonele rezidențiale pot fi afectate de amplasarea autostrăzilor, aeroporturilor, serviciilor de transport public, școli, parcuri și spitale, iar cele de tip industrial sunt influențate de accesul la căile ferate și de apropierea de porturi.

Din perspectiva mediului înconjurător, evaluatorul analizează utilizarea terenului prin intermediul unor factori precum zonarea seismică, apropierea de apă, râuri, lacuri, climatul local. Valoarea unui amplasament este influențată și de peisajul înconjurător și de facilitățile de recreere cum sunt parcurile, spațiile comerciale compatibile cu zona.

Un aspect cât se poate de important și ajutător pentru misiunea evaluatorului este certificatul de urbanism, care precizează termenii generali cum ar fi regimul juridic, economic și tehnic al zonei în care se află subiectul supus evaluării.

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)

Conceptul se referă la alternativele de utilizare a subiectului evaluat din diverse variante posibile și constituie baza de pornire în generarea ipotezelor de lucru necesare în desfășurarea procesului de evaluare.

„Utilizarea cea mai probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare”, definește cea mai bună utilizare. În urma eliminării diferitelor utilizări alternative și după ce sunt aplicate cele patru criterii, utilizarea rămasă care le îndeplinește întocmai, este cea mai bună utilizare.

Există situații în care o parte din teren să nu fie necesar utilizării proprietății, se consideră că acest teren este în exces. Acesta poate avea CMBU a sa, sau poate prilejui o extindere pe viitor a construcțiilor anticipate sau existente, de aceea se estimează valoarea lui separată și se adaugă la valoarea proprietății imobiliare (Bănac, 2005). Pe de altă parte, dacă se constată că o parte din teren este în surplus, acesta nu contribuie la valoarea proprietății, nu are drept folosință susținerea utilității construcțiilor existente și nu poate fi vândut sau separat de proprietate ca un activ individual.

APLICABILITATEA METODELOR DE EVALUARE MODERNE

Ghidul pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare redactat pentru a oferi ajutor evaluatorilor și părților interesate de rapoarte de evaluare și în înțelegerea standardelor de evaluare, prezintă metodele practicate pentru evaluarea terenurilor libere, tehnici utilizate în practica profesională. Acestea derivă din cele trei abordări consacrate, tradiționale ale valorii (abordarea prin piață-comparația directă, prin venit și prin cost).



Fig.nr.2 Metode de evaluare modern pentru terenuri
Sursa: Prelucrare proprie, adaptare ANEVAR 2018

Cea mai folosită metodă dintre cele enumerate anterior pentru evaluarea terenului liber sau considerat ca fiind liber este comparația directă, recomandată atunci când sunt disponibile date despre vânzări de terenuri similar (după caracteristici). Evaluatorul adună date despre închirieri finalizate, oferte active, vânzări de loturi și identifică eventualele asemănări și deosebiri între variantele alese și terenul subiect. Variabilele luate cel mai des în considerare ca elemente de comparație sunt caracteristicile fizice ale terenului care fac referire la forma și mărimea acestuia, topografia, localizarea, priveliștea și deschiderea la drumul de acces. Dintre criteriile de comparație utilizate în analiză se pot enumera: prețul pe metru pătrat, pe metru liniar de deschidere la drum, prețul pe hectar. Criteriul fundamental în selectarea comparabilelor este zonarea, astfel că, amplasamentele cu aceeași zonare cu proprietatea evaluată sunt cele mai adecvate comparabile.

Metoda extracției este o tehnică relativ ușor de aplicat, astfel că, prețul terenului este extras din prețul proprietății, prin scăderea valorii contribuției clădirilor, la care s-a luat în considerare uzura din valoarea proprietății. Metoda alocării, denumită și cea a proporției, are la bază principiul contribuției și echilibrului care afirmă faptul că există o legătură tipică sau normală între valoarea terenului și cea a proprietății imobiliare. Concluzia asupra valorii este redată de comparabila cea mai asemănătoare din punct de vedere economic, juridic și fizic cu subiectul evaluat. Trebuie analizat care este comparabila cu cele mai mici ajustări în funcție de datele din piață.



Fig.nr.3 Tehnici recunoscute în cadrul comparației directe
Sursa: Prelucrare date utilizând informații disponibile pe: <http://site2.anevar.ro/>

Ajustările se aplică într-o anumită ordine, mai întâi pentru dreptul de proprietate, condiții de finanțare, condiții de piață și de vânzare, apoi pentru localizare și caracteristici fizice. În cadrul tehnicilor cantitative, ajustările sunt aplicate la prețul de vânzare al comparabilelor pentru fiecare element de comparație, în funcție de datele indicate de piață.

Metoda reziduală utilizată pentru estimarea valorii terenului este aplicată atunci când nu sunt suficiente date referitoare la parcele similare de teren liber. Capitalizarea rentei funciare este utilă în cazul în care analiza terenurilor comparabile vândute sau închiriate indică intervalul de variație a rentelor și ratelor de capitalizare de pe piață. Pentru evaluarea terenurilor libere este utilizată și metoda parcelării, ea presupune analiza comparativă a valorilor parcelelor. Terenul supus evaluării trebuie să susțină CMBU pentru o evoluție și o dezvoltare imediată la data evaluării ori să existe o cerere pe piață într-o perioadă de timp scurtă după ce oferta este lansată.

STUDIUL DE CAZ - EVALUAREA TERENULUI

Pentru evaluarea terenului amplasat în Orașul Măgurele, cu suprafața de 225 mp, s-au aplicat următoarele metode: comparația de piață, metoda parcelării, a extracției de piață capitalizarea rentei funciare.

Metoda recomandată pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere atunci când există date comparabile suficiente, este cea a comparației directe, astfel că, prin această metodă sunt analizate prețurile și informațiile referitoare la loturi similare, ulterior fiind corectate în funcție de asemănări sau diferențe.

ABORDAREA PRIN COMPARAȚIE

Pentru a estima valoarea terenului, s-au folosit trei comparabile din zone similare cu subiectul evaluat.

TEREN 1 – Data vizionării: XX martie 2019; Teren de vânzare de 300 mp, situat pe strada X, în Măgurele, jud.Ifov. Zona este liniștită, de case, cu străzi asfaltate și utilități. Deschidere cca. 12 m, iar prețul este de 30 euro/mp. Proprietar: XXX, telefon: 076415XXXX.

TEREN 2 – Data vizionării: YY aprilie 2019; Teren de vânzare în Măgurele, un teren situat intravilan, în suprafață de 235 mp, deschidere la strada asfaltată, dispune de toate utilitățile. Zona este liniștită, predominant case-vile, nepoluată, departe de zgomotul orașului. Proprietarul este YYY, iar numărul de telefon este 0733 40YYYY.

TEREN 3 – Data vizionării: ZZ martie 2019; Spre vânzare 363 mp teren, deschidere la drum pietruit de 11 m, posibilitate curent electric, gaze, cadastru și intabulare. Prețul este de 18 euro/mp. Proprietar: ZZZ, telefon: 0755 74ZZZZ.

Aceste trei comparabile au fost alese ținând cont de caracteristicile fizice, amplasare, utilități, cu scopul de a identifica proprietăți cât mai similare cu subiectul evaluat.

Prețurile de ofertă sunt cuprinse între 18 euro/mp și 85 euro/mp, cu suprafețe de 230 mp – 400 mp. Pentru aflarea valorii unui metru pătrat de teren a fost necesar efectuarea de corecții, acestea sunt sintetizate în grila comparațiilor de piață din tabelele următoare:

Grila de ajustări

Tabelul nr.1

SPECIFICATIE	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Suprafata (mp)	300	235	363
Pret oferit (euro/mp)	30	85	18
Marja de negociere (euro/mp) 2-4	-2	-2	-2
PRET DE VANZARE (euro/mp)	28	83	16

Sursa: Prelucrare proprie

Grila de comparație

Tabelul nr.2

NR. CRT.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TEREN SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
	PRET DE VANZARE (euro/mp)		28.00	83.00	16.00
<i>Corectii ale tranzactiei</i>					
1	Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	Corectie (euro/mp)		0	0	0
	PRET CORECTAT (euro/mp)		28.00	83.00	16.00
2	Conditii de finantare	proprii	proprii	proprii	proprii
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	Corectie (euro/mp)		0	0	0
	PRET CORECTAT (euro/mp)		28.00	83.00	16.00
3	Conditii de vanzare	liber	liber	liber	liber
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	Corectie (euro/mp)		0	0	0
	PRET CORECTAT (euro/mp)		28.00	83.00	16.00
4	Conditii de piata (data vanzarii)	curenta	curenta	curenta	curenta
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	Corectie (euro/mp)		0	0	0
	PRET CORECTAT (euro/mp)		28.00	83.00	16.00
<i>Corectii ale proprietatii</i>					
5	Localizare	str secundara	str secundara	str principala	str secundara
	Corectie (%)		0%	-10%	0%
	Corectie (euro/mp)		0	-8	0
	PRET CORECTAT (euro/mp)		28.00	74.70	16.00
6	Suprafata	225	300	235	363
	Corectie (%)		-4%	-2%	-8%
	Corectie (euro/mp)		-1.12	-1.49	-1.28
	PRET CORECTAT (euro/mp)		26.88	73.21	14.72
7	Utilitati	apa, en. el, gaze	da	da	da
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	Corectie (euro/mp)		0	0	0
	PRET CORECTAT (euro/mp)		26.88	73.21	14.72
8	Acces la proprietate	drum pietruit	drum asfaltat	drum asfaltat	drum pietruit
	Corectie (%)		-2%	-2%	0%
	Corectie (euro/mp)		-0.54	-1.46	0
	PRET CORECTAT (euro/mp)		26.34	71.74	14.72
9	Deschiderea la drumul principal	15	12	17	12
	Corectie (%)		2%	-4%	2%
	Corectie (euro/mp)		1	-3	0.29
	PRET CORECTAT (euro/mp)		26.87	68.87	15.01
10	Destinatia(utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	Corectie (euro/mp)		0	0	0
	PRET CORECTAT (euro/mp)		26.87	68.87	15.01
11	Topografie	drept	drept	drept	drept
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	Corectie (euro/mp)		0	0	0
	PRET CORECTAT (euro/mp)		26.87	68.87	15.01
12	Cheltuieli pentru aducerea la stadiu de teren constructibil	nu	nu	nu	da
	Corectie (%)		0%	0%	10%
	Corectie (euro/mp)		0	0	1.50
	PRET CORECTAT (euro/mp)		26.87	68.87	16.52
	Corectie totala neta (euro/mp)		-1.13	-14.13	0.52
	Corectie neta ca % din pretul de vanzare		-4%	-17%	3%
	Corectie totala bruta (euro/mp)		2.18	14.13	3.08
	Corectie bruta ca % din pretul de vanzare		8%	17%	19%
	Numar corectii		3	4	3
	Valoare unitara teren (euro/mp)	26.87			
	(lei/mp)	128			
	Valoare de piata teren rotunjit (euro)	6,046			
	(lei)	28,709			
	curs euro		4.7		

Sursa: Prelucrare proprie

Având în vedere rezultatele obținute după aplicarea corecțiilor, comparabila cu numărul 1 necesită cea mai mică corecție brută asupra prețului de vânzare. Așadar, aceasta este cea mai apropiată de terenul subiect supus evaluării.

Valoarea terenului obținută prin metoda comparației de piață este de 6.046 euro, echivalent a aproximativ 28.709 lei (rotunjit 28.700 lei).

EVALUAREA TERENULUI PRIN METODE ALTERNATIVE

Metoda parcelării - Se presupune că proprietarul de teren împarte aria terenului în două parcele mai mici cu scopul de a le vinde. Din suprafața totală de 225 mp, se obțin două loturi a câte 112,5 mp, prețul estimat al unei parcele fiind de 9.000 euro. Rata de actualizare este de 10%, iar cursul euro este de 4.7 lei/euro. Investiția este prevăzută pentru o perioadă de doi ani și implică următoarele costuri:

- Costuri de dezvoltare și proiectare (nivelare, rețele de apă, curățare) 2.800 euro
- Supravegherea lucrărilor și management 1.100 euro
- Profitul antreprenorului 5.000 euro
- Impozite 250 euro
- Profitul dezvoltatorului 1.900 euro

Modul de calcul al valorii terenului

Tabel nr.3

Indicatori	u.m	Valoare
Preț de vânzare	euro	18000
Costuri pentru proiectare + dezvoltare	euro	2800
Supraveghere și management	euro	1100
Profitul antreprenorului	euro	5000
Impozite	euro	250
Profitul dezvoltatorului	euro	1900
Total cheltuieli	euro	11050
Venit net estimat	euro	6950
Venit mediu net anual	euro	3475
Factor de actualizare		1.7355
Valoare teren(Venit mediu net anual*Fa)	euro	6031
Valoare teren	lei	28345

Sursa: Prelucrare proprie

Factorul de actualizare = $\frac{1}{1 + 0.10} + \frac{1}{(1 + 0.10)^2} = 1.7355$

Valoarea terenului obținută prin aplicarea metodei parcelării este de 6.031 euro, echivalent a 28.346 lei.

Având în vedere rezultatele obținute, investitorul trebuie să plătească 6.031 euro pentru teren și să suporte costurile pentru investiție.

Metoda extracției de piață - Ipotezele pentru evaluarea terenului sunt: se presupune că pe teren va fi amplasată o clădire cu destinație de închiriere pentru activități de birou. Pentru aceasta, costurile estimate sunt:

Costuri ale construcției

Tabel nr.4

Elemente	Valori	u.m
Cost/mp	250	euro
Suprafață construită	110	mp
Cost de construcție	27500	euro
Cheltuieli diverse	4615	euro
Amenajari exterioare	16945	euro
Cheltuieli totale	49060	euro
Profit antreprenor 20%	12000	euro
Total cost construcție	61060	euro

Sursa: Prelucrare proprie

Estimarea chiriei nete este prezentată în tabelul următor:

Calculul chiriei nete efective

Tabel nr.5

Specificație	Valori	u.m
Chiria de piață/lună	6	euro/mp
Suprafață închiriată	110	mp
Chiria brută potențială anuală	7920	euro
Pierdere din neocupare 10%	792	euro
Cheltuieli de management 2%	158	euro
Impozit și asigurări 3%	238	euro
Fond de reparații 0.2%/mp	22	euro
Chirie netă efectivă	6710	euro

Sursa: Prelucrare proprie

Rata de capitalizare este de 10%, valoarea proprietății este: $6.710 \text{ euro} / 0.10 = 67.100 \text{ euro}$

Valoarea terenului(amplasamentului) : $67.100 - 61.060 = 6.040 \text{ euro}$, echivalent a 28.388 lei

Metoda capitalizării rentei funciare - Pentru a aplica această metodă, în estimarea valorii terenului subiect sunt luate în considerare următoarele date: terenul are suprafața de 225 mp, valoarea estimată a chiriilor din zona Măgurele variază între 2-4 euro/mp, iar rata de capitalizare este de 8%.

Dacă terenul va fi închiriat cu 2 euro/mp, venitul din exploatare aferent proprietății va fi de 2 euro/mp*225 mp = 450 euro. Considerând că rata de capitalizare este de 8%, atunci valoarea terenului va fi de $450 \text{ euro} / 0,08 = 5.625 \text{ euro}$, echivalent a 26.438 lei

Reconcilierea rezultatelor

Etapa de reconciliere a rezultatelor presupune o revizuire a întregii lucrări, în scopul dobândirii certitudinii că raționamentul, logica și tehnicile aplicate au conturat judecăți corecte. Deasemenea, datele utilizate sunt obținute din surse de încredere.

Abordarea prin comparația de piață este considerată ca fiind cea mai precisă, relevantă în cazul de față și are cel mai mare grad de încredere în valoarea estimată. Aplicând metodele de evaluare, au rezultat următoarele valori:

Calculul chiriei nete efective

Tabel nr.6

Nr.crt	Metode de evaluare	Valoare(euro)
1	Comparația de piață	6046
2	Metoda parcelării	6031
3	Metoda extracției	6040
4	Metoda capitalizării rentei funciare	5625

Sursa: Prelucrare proprie

În urma reanalizării datelor, a tehnicilor și a raționamentului profesional și având în vedere scopul evaluării, valoarea estimată și recomandată pentru proprietatea imobiliară analizată, este cea obținută prin metoda comparației de piață, respectiv 6.046 euro.

CONCLUZII

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, respectiv, a terenului intravilan situat în Orașul Măgurele, s-au folosit următoarele metode specifice: metoda comparației de piață, metoda parcelării, a extracției de piață și metoda capitalizării rentei funciare, așa cum sunt definite în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Pentru a ajunge la concluzia finală, în prima etapă am efectuat o inspecție a terenului, ce a avut drept scop cunoașterea acestuia, am efectuat o analiză privind cea mai bună utilizare, ulterior am aplicat tehnicile de evaluare pe care le-am considerat oportune pentru determinarea valorii terenului.

Valoarea de piață a terenului este cea estimată prin metoda comparației de piață, respectiv, 6.046 euro, echivalent a aproximativ 28.709 lei (rotunjit 28.700 lei). Consider că aceasta reflectă cel mai bine valoarea terenului. În efectuarea analizei s-au avut în vedere următoarele aspecte, principii de bază: valoarea este o predicție, este subiectivă și reprezintă opinia evaluatorului.

Având în vedere faptul că, terenul este localizat într-o zonă rezidențială a orașului Măgurele, cea mai bună utilizare a terenului este cea de teren construit.

Argumentele și criteriile care stau la baza acestor opinii sunt: adecvarea, precizia și cantitatea datelor și informațiilor utilizate.

BIBLIOGRAFIE

1. ANEVAR - *Evaluarea proprietăților imobiliare*, (2018), Editia a doua, București;
2. Bănaciu C.S., (2005), *Ghid practic de evaluare imobiliară*, Editura Tribuna Economică, București;
3. Crețu R.F., (2013), *Bazele evaluării proprietății imobiliare*, Editura Universitară, București;
4. Șchiopu.C., (2003) *Inspeția proprietăților în scopul evaluării*, Editura IROVAL;
5. Stan, V., Bene I., - coordonatori, (2014), *Evaluarea proprietății imobiliare-aplicații*, Iroval București,
6. Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018, ANEVAR
7. Revista Valoarea – oriunde este ea – 2019, 2018, 2017;
8. www.anevar.ro;
9. www.bnr.ro.