

EXPERTIZA
orientativa a valorilor de circulatie
privind
BUNURILE IMOBILE
din jud. Dambovita

Necesitatea si oportunitatea lucrarii

Sistemul liber de functionare si organizare al notariatelor este statuat potrivit notarilor publici nr. 36/1995.

Aceasta forma de organizare corespunde exigentelor economiei de piata si personalizeaza institutia notarului public in cadrul sistemului juridic romanesc.

Pentru pastrarea imaginii notarului public se urmareste sporirea credibilitatii si importantei acestei institutii de interes public, mentinerea unui loc de prestigiu in spatiul sistemului judiciar.

Notarul public indeplineste acte notariale pentru redactarea si autentificarea in scrisurilor cu continut juridic, procedura notariala succesorală etc.

Actul indeplinit de notarul public, purtand sigiliul si semnatura acestuia este de autoritate publica si are forta probanta prevazuta de lege.

Practica notariala si judecatoreasca fata de situatia de tranzactie actuala se confrunta cu o situatie generalizata, generata de declararea la biroul notarial, la incheierea contractelor de vanzare-cumparare, de preturi in dispretul realitatilor si in detrimentul legii, facand astfel actul notarial vulnerabil in fata cercetarii judiciare de catre instantele de judecata si de necrezut in fata organelor fiscale, care au ca obiectiv, sub acest aspect, apararea intereselor statului si in contradictie cu actul ascuns incheiat intre parti si intermediari.

Ordonanta Guvernului Romaniei nr. 12/1998 privind taxele de timbru pentru activitatea notariala si Normele metodologice pentru aplicarea acestei ordonante, publicate in M. O.F nr. 153/03.04.1998, stabilesc ca taxarea se face la valoarea declarata de parti in actul autentic, dar nu mai putin decat valoare de circulatie stabilita prin expertiza.

Codul Civil art. 1303 precizeaza: pretul vanzarii trebuie sa fie serios si determinat de parti.

- Pretul serios (catimea sa se reprezinte un echivalent al prestatiei celeilalte parti);
- Pret sincer (sa nu fie fictiv sau simulat, iar catimea lui mentionata in contract sa fie aceea convenita in realitate intre parti).

Prin declararea unui pret nesincer:

- Se diminueaza drastic venitul la bugetul local, dat fiind ca taxele de timbru percepute din activitatile notariale constituie sursa directa la bugetul local;
- Se diminueaza raportul notarilor la bugetul statului, prin diminuarea venitului impozabil.

In cadrul birourilor notariale, in conditiile in care lipseste baza pentru stabilirea unor preturi minime de vanzare a proprietatii imobiliare exista posibilitatea unei concurente neloiale care se poate manifesta prin practicarea unor onorarii inferioare care atrag clientii.

Prin realizarea unei documentatii avizate de expertiza tehnica, pentru stabilirea unor preturi minimale la terenuri si cladiri (care sa acopere perimetrul judetului Dambovita):

- se majoreaza veniturile la bugetul local prin taxe de timbru percepute pentru instrainari, pentru o valoare rezonabila (pret serios, sincer);
- se majoreaza aportul notarilor publici la bugetul statului;
- se elimina frauda (la valoare taxei de timbru si evaziunea fiscala);
- se elimina posibilitatea concurentei notariala neloiala;
- actele notariale incheiate rezista in fata cercetarii judiciare de catre instantele de judecata si credibile in fata organelor fiscala.

Scopul lucrarii

Valoarea de piata a proprietatilor imobiliare este in continua modificare.

Se constata ca in prezent piata rezidentiala a apartamentelor in blocurile de locuinte s-a modificat substantial fata de situatia din anul 2006 (data ultimei lucrari de evaluare si care constituie in prezent baza de calcul pentru birourile notariale).

Acest fapt impune o noua analiza pentru segmentul de piata al apartamentelor.

Atragem atentia ca lucrarea este utilizabila pentru tranzactii curente, repetabile.

In conditiile in care apar situatii deosebite se recomanda ca notarul public sa dispuna efectuarea unui expertize directe, pentru bunul imobiliar vizat.

Lucrarea efectuata special pentru a oferi o informatie notariala asupra valorii reale de piata, a proprietatilor imobiliare, are certa valoare practica, reprezentand o oglinda a ofertelor de vanzare-cumparare si a tranzactiilor din judetul Dambovita.

Prezenta lucrare „Expertiza orientativa a valorilor de circulatie privind bunurile imobile din jud. Dambovita”, urmeaza sa raspunda la toate aceste cerinte, usurand activitatea notarului public si punandu-i la dispozitie un instrument de lucru rapid in vederea stabilirii valorii minime incheierii tranzactiei.

Cu acest instrument de lucru, notarii au argumentul necesar sa respinga declaratiile necorespunzatoare ale partilor, care conduc la taxarea sub cea reala in dauna bugetului de stat.

Clauza de nepublicare

Raportul „Expertiza orientativa a valorilor de circulatie privind bunurile imobile din jud. Dambovita” sau orice date referitoare la aceasta nu pot fi publicate si nici incluse intr-un document destinat publicarii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei si contextului in care ar urma sa apara.

Responsabilitatea fata de terti

Acest raport „Expertiza orientativa a valorilor de circulatie privind bunurile imobile din

jud. Dambovita” este destinat pentru scopul precizat si numai pentru uzul Birourilor Notariale din judetul Dambovita. Raportul este confidential pentru client si evaluatorul nu va accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana in nici o circumstanta.

Acest studiu a fost realizat pe baza urmatoarelor ipoteze generale:

Informatiile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantia pentru acuratete. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neevidentiate ale proprietatii (structura, subsol), care ar influenta valoarea proprietatii. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru astfel de situatii. Se presupune ca proprietatea este in deplina conformitate cu legile si reglementarile de mediu, locale sau nationale in vigoare. Se presupune ca au fost sau pot fi obtinute sau reinoite toate autorizatiile, licentele, certificatele de ocupare, aprobarile sau alte acte solicitate de institutiile locale sau nationale, pentru fiecare utilizare pe care se bazeaza estimarea valorii. Se presupune ca folosirea terenului si a constructiilor se realizeaza in cadrul limitelor proprietatii descrise si ca nu exista incalcari sau violari ale altor proprietati;

Posesia acestui raport sau a unei copii, nu confera dreptul de publicitate. Evaluatorul, prin natura evaluarii, nu va fi solicitat sa ofere consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in legatura cu proprietatea in chestiune, decat daca au fost facute initial aranjamente in aceasta privinta. Nici una din partile raportului (in special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului) nu vor fi difuzate public prin reclama, relatii publice, stiri, agentii de vanzare sau alte cai mediatice, fara acordul scris si aprobarea prealabila a evaluatorului. Evaluatorul intelege sa ramana obligat sa pastreze confidential informatiile folosite si sa nu dezvaluie, fara acceptul beneficiarului, rezultatele evaluarii;

Analiza si concluziile continute in raport sunt neutre si independente. Previziunile, proiectiile sau estimarile continute in raport se bazeaza pe conditiile curente de piata, pe factorii cererii si ofertei, anticipate pe termen scurt si pe o economie stabilita in timp. Aceste previziuni sunt supuse schimbarii conditiilor viitoare.

Raportul a fost intocmit pe baza cadrului legal existent in Romania la momentul evaluarii, al Codului Deontologic al profesiei de evaluator cat si recomandarile CET – R si ANEVAR.

Sursele de informatii care au stat la baza evaluarii sunt:

- Legea Cadastrului si Publicitatii imobiliare nr. 7/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;
- „Standarde Internationale de Evaluare” – editia a saptea, 2005;
- „Analiza economica – financiara la nivel microeconomic” – autor prof. univ. Dr. Al. Gheorghiu – S.C. IROVAL S.R.L
- „Evaluarea proprietatilor imobiliare” – editor Asoc. Nat. Americana Appraisal Institute – editia 2001.
- „Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii” – Corneliu Schiopu, editura IROVAL 2004;
- „Ghid practic de evaluare” - coordonator Sorin V. Stan, editura IROVAL 2003;
- „Evaluarea terenurilor”. Metoda comparatiei directe – Stefanescu Iulian – Buletin informativ ANEVAR, nr. 1-2/2001;
- Parti tranzactie (proprietari/cumparatori), alte firme de specialitate;
- Baza de date din vanzari la licitatii, vanzari private;
- Sinteze si oferte prezentate pe site-urile internet de specialitate;
- Publicitate mass-media: anunturile publicitare din presa locala si nationala: Jurnalul de

Dambovita, Dambovita, realitatea Damboviteana, RAID, IMPACT, Anuntul Publicitar, Romania Libera, Bursa.

- Informatii de la agentiile imobiliare abilitate din zona pe tranzactii incheiate;
- Informatii de la alte organisme abilitate in tranzactii imobiliare pe tranzactii incheiate;
- Investigatii directe pe piata libera pe baza de tranzactii efectiv incheiate;
- Baza de date proprii a S.C. NEW SYSTEM T.M.C. SRL;
- Standard de evaluare IVS 1 – Valoarea de piata – baza de evaluare.
- Buletine documentare editate de CET – R si ANEVAR.

Metodologia evaluarii

In practica economica evaluarea unei proprietati presupune, in functie de specificul acesteia, aplicarea unor metode variate care sa conduca in final la stabilirea unei valori cat mai apropiata de valoarea de piata.

Evaluare constutue baza negocierilor sau pretul de inceput in negocierile pentru vanzare.

Necesitatea evaluarii decurge din nevoile pe care le au proprietarii sau administratorii unor bunuri, care au mandat de vanzare, pentru cunoasterea unui evantai de valori care sa serveasca ca baza in demararea negocierilor pretului de vanzare – cumparare, dupa ce s-a luat decizia instrainarii lor. Acelasi lucru este necesar, dar intr- alta maniera, cumparatorilor potentiali.

Existenta mai multor valori constutue o realitate obiectiva.

Valoarea nu conduce la fixarea pretului, precizind doar zona de negociere dintre vanzator si cumparator, deoarece valoarea se bazeaza pe o apreciere teoretica fondata pe concepte si metode utilizate de evaluatori, iar pretul rezulta din confruntarea libera dintre cerere si oferta.

Diferenta intre valoare si pretul platit este cauzata de contextul tranzactiei care nu este niciodata acelasi, aranjamentelor financiare diferite (credite, contracte de vanzare-cumparare in rate, leasing).

Scopul si obiectul evaluarii influenteza direct alegerea standardului de evaluare si metoda utilizata. Piata este cea mai buna suma a valorii. Daca exista informatii de piata suficiente si credibile, prin una sau mai multe metode inscrise in abordarea comparatiei de piata, se ajunge la cea mai rezonabila marime a valorii de piata, pe baza unei anumite premise a acesteia.

Principiul substitutiei, este cel mai general principiu de evaluare, aplicabil pentru toate cele trei abordari ale evaluarii conform caruia pretul maxim pe care este dispus sa-l plateasca un investitor este:

- Pretul de cumparare de pe piata a unei proprietati cu utilitate identica;
- Pretul de cumparare al unei proprietati alternative care generează un venit echivalent in aceleasi conditii de risc.

Abordarea in evaluare

Abordarea este o cale generala de estimare a valorii prin folosirea unor metode specifice de evaluare.

1. Abordarea prin cost (sau prin active in cazul evaluarii intreprinderilor),
2. Abordarea prin comparatia vanzarilor (sau comparatiilor de piata)

3. Abordarea prin venit (capitalizarea/actualizarea veniturilor).
4. Abordarea comparatiei prin bonitare

Metoda de evaluare

Metoda este o cale specifica de estimare a valorii, in cadrul abordarilor in evaluare.

Procedura de evaluare

Procedura de evaluare este actiunea, modul și tehnica de indeplinire a etapelor unei metode de evaluare.

Aboradarea in evaluare

Fiecare abordare in evaluare se bazeaza pe principiul substitutiei, conform caruia atunci cand sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii similare, cel cu pretul cel mai scazut va avea cea mai mare cerere si cea mai raspandita distributie. Cu alte cuvinte, pretul unei proprietati stabilit pe o piata data este limitat de preturile platite in mod frecvent pentru proprietati competitive pe acelasi segment de piata, de alternativele financiare pentru investirea banilor in alte domenii si de costul de constructie a unei noi proprietati sau de adaptare a unei proprietati vechi pentru o utilizare similara cu cea a proprietatii de evaluat.

Toate cele patru abordari au ca scop estimare unui nivel al valorii, dar concluzia asupra valorii finale depinde de luarea in considerare a tuturor informatiilor și proceselor folosite și reconcilierea indicatiilor de valoare deriva din rezultatele din diferitele abordari intr-o estimare finala a valorii.

Valoarea de piata (conform IVS1) este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator decis și un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzatoare, in care părțile implicate au actionat in cunostintă de cauza, prudent si fără constringere.

Piata este cea mai buna sursa a valorii.

Aceasta inseamna ca, daca exista informatii de piata suficiente si credibile, prin una sau mai multe metode inscrise in abordarea comparatiei de piata, se ajunge la cea mai rezonabila marime a valorii de piată, pe baza unei anumite premise a acesteia.

Conceptul de valoare

Valoarea este un concept economic referitor la pretul cel mai probabil, convenit de cumparatorii și vanzatorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumparare. Valoarea nu reprezinta un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pt bunuri sau servicii, la o anumita data, in conformitate cu o anumita definitie a valorii. Conceptul economic de valoare reflectă optica investitorilor medii asupra beneficiilor generabile de o anumita proprietate, la data evaluarii.

Conceptul de valoare presupune o suma de bani asociata unei tranzactii.

Desi vanzarea proprietatii nu este o conditie necesară pentru estimarea pretului, totusi valoarea de

piata este o reflectare a valorii de schimb si deci presupune existenta potentiala a procesului schimbului, la data evaluarii, in conditiile precizate in definitia valorii de piata.

Din punct de vedere conceptual, valoarea este creata si sustinută de interactiunea a 4 factori, care sunt asociati cu orice produs, serviciu sau marfa. Acestia sunt factori ai ofertei si ai cererii:

Factori ai ofertei

- utilitatea = capacitatea unui bun economic de a satisface o anumita nevoie, dorinta, trebuinta;
- raritatea = reprezinta oferta prezenta sau anticipata a unui bun economic, raportat la cererea pentru acel bun;

Factori ai cererii

- dorinta (preferinta) = exprimată de intensitatea satisfactiei pe care un bun economic o produce celui care nu-l posedă, dar care are nevoie de acesta;
- puterea de cumparare = capacitatea unui individ sau grup de indivizi – participanti pe piata, de a cumpara bunurile oferite prin plata cash sau in echivalent.

Conceptul de pret

Pretul este un concept care se refera la schimbul unei marfi, unui produs sau unui serviciu.

Pretul reprezinta suma de bani care a fost ceruta, oferita sau platită pentru un articol. După ce schimbul a fost efectuat, indiferent daca este public sau confidential pretul devine un fapt istoric.

Pretul platit reprezintă intersectia dintre oferta si cerere si se numeste pret de echilibru.

Conceptul de cost

Costul reprezinta suma platită anterior de cumparator pentru bunuri sau servicii, sau suma necesară pentru a crea sau a produce bunul sau serviciu de catre producător. Un pret anterior platit pentru un bun sau un serviciu reprezinta costul acestora pentru cumparator.

Abordarea prin comparatia vanzarilor

Abordarea prin comparatia vanzarilor considera ca preturile aparute in tranzactiile derulate pe piată, reprezinta o bună baza de analiza pentru estimarea valorii unei proprietati.

Comparatia vanzarilor presupune ca un cumparator informat nu va plati mai mult pentru o proprietate decat costul achizitionarii unei proprietati comparabile, cu aceeasi utilitate.

Teoretic, abordarea cuantifica pierderea in valoare datorata tuturor cauzelor deprecierii in evaluare care sunt intrinseci in activul individual, considerand ca sunt facute ajustari adecvate comparabilelor, pentru a reflecta diferentele dintre acestea si subiect.

- Valoarea de piata poate fi calculată in urma studierii preturilor de pe piata ale proprietătilor competitive pe segmentul de piată. Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare – fiind cea mai directă si sistematică abordare cand există informatii disponibile.
- Criteriile de comparatie utilizeaza două componente pentru a genera un factor (pret /UM si rata rezultată prin raportarea pretului de vanzare al proprietatii la venitul sau net), care reflectă precis diferentele dintre proprietăti.

Elementele de comparatie sunt prezentate ca fiind: originea, virsta efectivă, starea (conditia), capacitatea, caracteristici (accesorii), locatia, producătorul, motivatia părților, pretul, calitatea, data si tipul de vanzare.

Aceasta metodă implica comparatia dintre vanzarile recente (sau oferte) de active sau similare cu proprietatea in cauza, pentru a ajunge la o indicatie a valorii acesteia.

Deoarece este dificil de a folosi active de comparatie identice cu cel in cauza, trebuie aplicate ajustari preturilor activelor comparabile vandute pentru a le da caracteristicile activului in cauza.

Elementele pe baza carora se fac comparatiile, ajustările, sunt luate de pe piata, reflectă (motivatiile/comportamentul cumpărătorilor) ceea ce cumpărătorii consideră a fi pretul pe care sunt dispusi să-l platească.

Elementele de comparatie

- data vanzarii, (rata medie a inflatiei, curs valutar) sunt preluate informatiile despre vanzari inregistrate intr-o perioada de timp rezonabila fata de data evaluarii, lucru important in special in cazul pietelor instabile. Teoretic, vanzarile ar trebui sa fie apropiate de data evaluarii. Cand se inregistreaza in afara perioadei de timp rezonabile, se fac corectiile adecvate, deoarece informatiile au un grad scazut de interes;
- tipul vanzarii, (licitatie, negociere directă, prin bursa, prin privatizare, lichidare, etc) tipul și termenii vanzării indica niveluri diferite de preturi aferente modalitatilor de comercializare
- motivatia vanzarii;
- calitatea: ar trebui sa fie echivalenta cu a comparabilei sau sa efectueze o corectie adecvată;
- cantitatea: o piata a cumparatorului sugereaza disponibilitatea unor cantitati importante, in timp ce o piata a vanzatorului sugereaza o cantitate limitată.
- pretul: conditie de finantare, conditii de vanzare (mai ales in cazul proprietatilor mari);
- piata: cererea, oferta, echilibru pietii; locatia geografică;
- varsta efectiva, varsta cronologica a comparabilei- care are impact psihologic pentru cumparator;
- caracteristici functionale, caracteristici accesorii;
- starea fizica si functională, modernizari, reparatii.

Metoda identificarii

Această tehnică stabileste valoarea unui bun mobil prin comparatie cu un bun mobil identic inlocuitor care are un pret de vanzare cunoscut (model, varsta, capacitate, conditii cunoscute = ghiduri specializate). In realitate foarte rar se gaseste un bun identic.

Metoda asimilarii

Aceasta tehnica stabileste valoarea bazandu-se pe analiza unor bunuri mobile care au parametrii

esențiali foarte apropiați ca marime, dar nu identici, folosind o măsură a utilității (marimea, capacitatea, etc) ca baza de comparație (comparabile pe elemente mai grosiere)

Se identifică comparabile care să aibă caracteristicile foarte apropiate cu cel de evaluat.

Metoda comparației

1. metoda comparației directe și corecții pe perechi de date;
2. metoda comparației relative – când nu avem toate datele necesare, facem un clasament, luăm în considerare comparabilele cele mai apropiate prin mediere sau selectare.
3. Metoda comparației prin bonitare – când nu sunt disponibile suficiente informații referitoare la tranzacții similare; algoritmul de calcul pleacă de la un pret barem „A” (valoarea de bază a terenului care este corectat pe baza unor elemente de comparație – bonități).

Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru o 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, la un anumit preț și într-un anumit loc indică gradul de raritate a acelui tip de proprietate:

Analiza cererii

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Nivelul acestei cereri determină activitatea unei proprietăți.

Echilibrul pieței

Principiile evaluării proprietăților imobiliare :

- Cererea și oferta - valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este determinată de interacțiunea dintre cererea și oferta existentă la data evaluării.
- Schimbarea - forțele cererii și ofertei sunt într-o dinamică permanentă și creează în mod constant un nou mediu economic, având ca efect fluctuații ale prețului și valorii.
- Concurența - prețurile sunt susținute și valorile sunt stabilite printr-o continuă competiție și interacțiune între cumpărători, vânzatori, antreprenori și alți participanți pe piața imobiliară.
- Substituire - un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul de achiziție a unei proprietăți cu aceleași caracteristici.
- Proportii variabile - proprietatea imobiliară atinge maximum de productivitate sau cea mai bună utilizare, când factorii de producție (considerați de regulă terenul, capitalul, munca și managementul) sunt în echilibru relativ.
- Contribuția - valoarea oricărei componente a proprietății, depinde de măsura în care adaugă ceva la valoarea globală a proprietății.
- Conformitatea - o proprietate imobiliară atinge valoarea maximă când este amplasată într-un mediu coerent fizic, economic și social iar terenul are o utilizare compatibilă și armonioasă.
- Anticiparea - valoarea de piață, se consideră ca fiind valoarea actualizată a câștigurilor sau satisfacțiilor viitoare generate de proprietate, în percepția vânzătorilor și cumpărătorilor

ipotetici.

Abordarea prin comparatie vanzarilor apartamentelor

In abordarea prin metoda comparatiilor vanzarilor apartamentelor in blocuri de locuinte trebuie tinut seama de:

- coeficientul microzonei (cartierului) care include si termenii de corectie aferenti;
 - facilitățile cartierului privind dotarile edilitare (apa, canalizare, gaze,incalzire prin termoficare locală, etc);
 - accesibilitatea la mijloacele de transport in comun.
 - accesibilitatea la centrele de interes ale populatiei: scoli, spitale, magazine, pietee, teatre, restaurante, etc;
 - coeficientii de corectie specifica (de individualizare) pentru apartamentul in cauza;
 - amplasamentul blocului (intersectie de strazi, acces direct la transportul in comun, spatii verzi la sol);
 - spatii de joaca pentru copii,
 - aspectul vecinatatilor;
 - orientare cardinală (insorire);
 - corectie de nivel (lift functional...) numarul de nivele al blocului;
 - dacă apatamentul este comandat, semicomandat sau decomandat;
 - diferenta de arie utilă fata de norma;
 - vechimea, starea tehnică;
 - dacă au fost efectuate imbunătățiri la finisaje ca: parchet, faiantă, gresie,geam termopan, instalatii functionale, dacă au fost inlocuiti conductorii, dacă tevile de la racorduri si bransamente au fost inlocuite, dacă obiectele sanitare, chiuveta, spălător, cadă baie,vas WC, rezervor WC, corpurile radiante sunt din fontă sau aluminiu, dacă incalzirea si apa sunt contorizate sau nu, dacă usile sunt inlocuite;
 - dacă blocul are sau nu prevazute antiseismice fiind necesare consolidarea blocului;
 - cheltuieli de intretinere ridicate; dacă blocul are datorii la furnizorii prestatori de servicii;
 - dacă apartamentul are restante la plata intretinerii.
- trebuie sa tinem cont si de comisionul practicat de Agentiile Imobiliare.

C O N C L U Z I I

Informatiile culese cu preturi ferme de incheire tranzactii au fost cel mai important factor comparativ. Deoarece informatiile de piata pentru intreg judetul Dambovita nu sunt suficiente, in anumite zone lipsind cu desavarsire a fost necesar ca pentru corectitudinea valorilor propuse, pentru aceste zone, evaluarea sa se efectueze pe etape, determinandu-se **costul de reconstructie = de inlocuire** (pretul tehnic de inlocuire unitar) si sa se determine influentele exterioare generale si locale, care se reflecta prin aplicarea unor coeficienti de corectie diferentiati, functie de conditiile specifice locale, zonale, microzonale. Pentru a reduce pe cat posibil in evaluari partea subiectivaă am analizat la un numar mare de cazuri de tranzactii reale incheiate si in curs, diferenta intre valoarea tehnica actualizata a imobilului si valoarea de circulatie a acestuia.

Pentru locuinte la curte, informatiile colectate au fost analizate selectionate si grupate pe confort, numar camere, localitati, microraiioane, microzone de interes.

Fata de informatiile de oferte de vanzare culese s-au eliminat ca neconcludente extremele – oferte

exagerate care se datorau la locuinte unor imbunatatiri de conform cu materiale de calitate superioara si ofertele prea mici care ascundeau evident un viciu (degradari suplimentare prin devastare, inundare, lipsa lucrarilor de intretinere) si s-a determinat media ponderata, precum si preturile minime pe microzone.

Valoarea de circulatie este diferita de la localitate la localitate, iar in cadrul localitatii se diferentiaza functie de amplasamentul in cadrul localitatii, de microzona, precum si de particularitatile fiecarei proprietati.

Delimitarile pe zone in localitati nu sunt suficiente, acestea fiind prea extinse fata de situatia reala din teren. Este corect, sa se opereze pe cartier sau subansambluri.

In conditiile actuale, valoarea de circulatie este fluctuanta in timp si trebuie reactualizata periodic.

Lucrarea este realizata pe sectiuni si anume:

spatii comerciale la parterul blocurilor de locuit – determinarea preturilor unitare (1 mp Ac) unice – etalon (reprezentative) pentru spatiile comerciale situate la parterul blocurilor si in constructii independente, functie de amplasament in cadrul localitatii;

cladiri de locuit + anexe gospodaresti + garaje - determinarea preturilor unitare (1 mp Ac) unice – etalon (reprezentative) functie de elementele constructive, localitati, functie de amplasament in cadrul localitatii, microzona;

terenuri intravilan si extravilan - determinarea preturilor unice etalon (reprezentative) pentru 1 mp teren intravilan si extravilan, pe localitati, amplasament, categorii de folosinta (curti/constructii, gradini, livezi, vita de vie, arabil, faneata, pasune, paduri).

Opinia evaluatorului

Pentru bunurile imobiliare (terenuri si constructii) analizate, valoarea prezentata in anexe este semnificativa si se propune ca pret unic etaloc informativ pentru notarii publici din cadrul Camerei Notarilor Publici jud. Dambovita.

Nota

Fiecare imobil (teren sau constructii) are un anumit grad de individualizare si dotare. In cazul in care partile implicate in tranzactie considera ca preturile etalon prezentate in anexe nu corespund este necesar a se realiza o evaluare individuala a acestui imobil prin care se determina valoare de piata de la perioada tranzactiei.