

Abordarea prin piata sau comparatia directa este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte credibile, iar pentru evaluarea terenului este cea mai recomandata metoda.

Daca ne referim la proprietatile comparabile, preturile de vanzare ale acestora reflecta o serie de factori care influenteaza valoarea proprietatii subiect.

**Tehnici cantitative:**

- analiza pe perechi de date
- analiza datelor secundare
- analiza statistica
- analiza consturilor

**Tehnici calitative:**

- analiza comparatiilor relative
- analiza tendintelor
- analiza plasamentului
- interviuri

Pentru proprietatea analizata, datorita amplasamentului si destinatiei, am considerat oportun aplicarea abordarii prin piata cu tehnici cantitative.

Premisa majora a metodei prin comparatia vanzarilor este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile/ofertele unor proprietati competitive si comparabile. Aceasta metoda utilizeaza analiza pistei in vederea identificarii de tranzactii sau oferte ale unor proprietati similare si comparari acestora cu subiectul de evaluat.

Astfel, valorile si informatiile referitoare la ofertele de bunuri similare sunt analizate, comparate si ajustate in functie de asemanari si diferente.

In cazul de fata ca tehnica de comparare se va utiliza comparatia directa, atat tehnica procentuala cat si tehnica valorica.

Aceasta reprezinta un proces prin care se stabilesc diferentele intre proprietatea supusa evaluarii si comparabile, prin cuantificarea ajustarilor, care se aplica preturilor unor oferte comparabile si reflecta superioritatea sau inferioritatea proprietatii comparabile, avand in vedere elementele de comparatie.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustarilor este grila de piata care reprezinta un tablou ce are pe linii elementele de comparatie pe prime coloana proprietatea evaluata, iar pe celelalte coloane proprietatile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie se alocă doua linii: una pentru comparare si alta pentru ajustare.

In partea de jos a grilei exista o sectiune de analiza a rezultatelor cu doua linii: total ajustari exprimate valoric si procentual din pretul de vanzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea ofertelor fata de proprietatea evaluata si sa selecteze valoarea finala.

Ofertele care necesita cele mai mici ajustari vor avea ponderea cea mai mare in alegerea valorii finale. In aceiasi timp, ponderea va reflecta si increderea pe care o are evaluatorul in datele privind ofertele comparabile.

Ca surse de informatii s-au folosit ofertele de vanzare de imobile similare din zona studiata, existente in paginile de web ale diferitelor site-uri imobiliare anexate la **pag 32**

Trebuie precizat faptul ca, pentru comparabile, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este absolut, iar conditiile de vanzare-plata cash.

Analizand informatiile culese din piata, pentru proprietati similare cu proprietatea subiect, am ales un numar de 5 comparabile selectate din ofertele existente la momentul

analizei, care în opinia mea se apropie cel mai mult de proprietatea subiect. Astfel în tabelul de mai jos se regăsește grila de ajustări a comparabilelor de piață. În tabelul de la **pagina 30** se găsesc ofertele selectate din zona analizată.

În lipsa tranzacțiilor consumate pot fi utilizate și oferte de vânzări în conformitate cu GEV630 punctele 40-45. Intențiile de vânzare nu sunt similare cu termenul „tranzacții” întrucât pot exista diferențe considerabile între o potențială acțiune viitoare versus o ~~acțiune consumată, piața fiind mediul de interacțiune dintre cerere și oferta în contextul~~ economico-social din momentul tranzacționării.

În cazul de față s-au utilizat doar oferte de vânzări care au fost verificate. Am considerat relevante informațiile de pe site-urile de specialitate (imobiliare.ro, olx.ro, lajumat.ro, publi24.ro)

## 7.2. Abordarea prin piață pentru imobil. Aplicare

Pentru evaluarea imobilului în mod uzual se iau în considerare dimensiunile (suprafața) și configurația acestuia nr de camere, nr băilor, starea finisajelor, etajul la care se afla apartamentul

Cea mai mare importanță în alegerea valorii finale o vor avea tranzacțiile care necesită cele mai puține ajustări și a căror sumă brută a valorilor ajustărilor este cea mai mică. În același timp, importanța va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

În continuare, voi prezenta raționamentul împreună cu argumentele care stau la baza ajustărilor pe care le-am aplicat elementelor de comparație respective.

De ce aplicăm ajustări? Pentru că tehnicile cantitative de evaluare presupun aplicarea de ajustări asupra prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile în scopul de a reuși aducerea acestora din urmă într-o stare de similitudine, fiecare cu fiecare și cu proprietatea Subiect, din punct de vedere al elementelor lor de

comparație. Ca urmare a negocierilor avute cu proprietarii/agenții imobiliari am scăzut punctual prețurile inițiale de oferta, aplicând fiecăruia procentul maxim de discount pe care vânzătorul a fost dispus să îl acorde.

Astfel, am purces în continuare la efectuarea ajustărilor folosind ca baza de calcul, prețurile pe care le numim „Preț net de Vânzare pe m<sup>2</sup>” exprimate în Euro

Referitor la cele cinci elemente de comparație specifice tranzacționării, nu am aplicat ajustări pentru că, din aceste puncte de vedere, cele cinci proprietăți comparabile sunt similare atât între ele cât și cu proprietatea subiect. Am analizat șase proprietăți comparabile din care am ales patru pe care le-am considerat reprezentative.

**Întrucât există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar în care conduce la o formă, esta cea mai bună utilizare.**

Pentru **estimarea chiriei de piață**, s-au avut în vedere următoarele considerente:

-suprafața proprietății analizate;

-la baza evaluării a stat analiza celei mai bune utilizari (CMBU) care reprezintă utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui apartament care este fizic posibilă, permisă legal, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare

**7.3. Tabelul 1- Caracteristici proprietate Subiect si proprietatile comparabile:**

AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIUNARI					
Nr. Criterii si elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1 pag 32	Comparabila 2 pag 34	Comparabila 3 pag 35	
1	Tipul comparabil	oferta	oferta	oferta	
2	Preț de oferta-euro	500	100	400	
	Marja de negociere euro	50	-10	40	
	Marja de negociere-%	-10%	-10%	-10%	
3	Preț de închiriere	450	90	350	
4	Categoriile de proprietate transmise	absolut	absolut	absolut	
	Ajustare unitara sau procentuala	0	0	0	
	Preț ajustat	450	90	350	
5	Conditii de finantare	normala	similar	similar	
	Ajustare unitara sau procentuala	0	0	0	
	Preț ajustat	450	90	350	
6	Conditii de inchiriere	neparticipativa	similar	similar	
	Ajustare unitara sau procentuala	0	0	0	
	Preț ajustat	450	90	350	
7	Conditii de plata	Prezent	similar	similar	
	Ajustare unitara sau procentuala	0	0	0	
	Preț ajustat	450	90	350	
CARACTERISTICI PROPRIETATE SUBIECT SI A PROPRIETATILOR COMPARABILE					
	Proprietatea subiect	Comparabila 1 pag 32	Comparabila 2 pag 34	Comparabila 3 pag 35	
1	Localizare	Jud Buzau com Ulmeni nr cad 21048-01	Jud Ialomita com Gura Ialovei	Jud Ialomita com Buda	Jud Buzau mun Buzau cartier Miro 3
2	Suprafata (mp)	208	80	103	103
3	Nr camere	5	2	2	2
4	Nr bai	1	1	1	1
5	Eraj	parter	parter	parter	parter
6	Incalzire/apa calda	Centrara termica	Radiator electric	Radiator electric	Radiator electric
7	Recre	Fara AC	-	NU	NU
8	Nr balcon	-	-	-	-
9	Izolatie termica	NU	NU	NU	NU
10	Mobilat/nemobilat	NU	NU	NU	NU
11	Decomandat/semidecomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat	Semidecomandat
12	Finisaje	simple	simple	simple	simple



**7.4. Tabelul 2-Ajustari specifice proprietatii**

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1 anexa pag 32	Comparabila 2 anexa pag 34	Comparabile 3 anexa pag 36
Identificare	Jud Buzau com Ulmeni nr cad 2104E-01	Jud Ialomita com Gura Ialomitei	Jud Ialomita com Buzu	Jud Buzau com Buzau cartier Micro 3
<b>Preajustare</b>		500	100	400
<b>Suprafata (mp)</b>	208	80	100	100
<b>Ajustare-%</b>		-50%	-60%	-50%
<b>Ajustare-euro</b>		-250	-80	-200
<b>Nr camere</b>	5	3	3	3
<b>Ajustare-%</b>		0	0	0
<b>Ajustare-euro</b>		0	0	0
<b>Localizare</b>	Jud Buzau com Ulmeni nr cad 2104E-01	Jud Ialomita com Gura Ialomitei	Jud Ialomita com Buzu	Jud Buzau com Buzau cartier Micro 3
<b>Ajustare-%</b>		-20%	0	-20%
<b>Ajustare-euro</b>		100	0	-80
<b>Etaj</b>	parter	parter	parter	parter
<b>Ajustare-%</b>		0	0	0
<b>Ajustare-euro</b>		0	0	0
<b>Incalzirea calda</b>	Centrala termica	Radiator electric	Scobitoare	Radiator electric
<b>Ajustare-%</b>		-20%	0	-20%
<b>Ajustare-euro</b>		-100	0	-80
<b>Rezev</b>	Fara AC	Fara AC	Fara AC	Fara AC
<b>Ajustare-%</b>		0	0	0
<b>Ajustare-euro</b>		0	0	0
<b>Acizii termici</b>	Nu	Da	Nu	Nu
<b>Ajustare-%</b>		0	0	0
<b>Ajustare-euro</b>		0	0	0
<b>Mobilierambulat</b>	Nu	Da	Nu	Nu
<b>Ajustare-%</b>		0	0	0
<b>Ajustare-euro</b>		0	0	0
<b>Finisaje</b>	Medii	Medii	Medii	Medii
<b>Ajustare-%</b>		0	0	0
<b>Ajustare-euro</b>		0	0	0
<b>Ajustare totala neta %</b>		90%	-80%	-90%
<b>Ajustare totala neta-euro</b>		-450	-80	-380
<b>Prerajustari</b>		80	20	40
<b>Ajustare totala bruta %</b>		80	80	80
<b>Ajustare totala bruta euro</b>		430	80	360
<b>NR AJUSTARI</b>		5	1	5

**VALOARE ESTIMATA CHIRIE DE PIATA=1 euro**

**Euro=4,97 lei**

**VALOAREA ESTIMATA CHIRIE DE PIATA =4,97 lei**

**Având în vedere lipsa ofertantilor pt inchirierea imobilului si suprafata relativ mare estimez o chirie de piata de 1 euro/mp**

**TABEL COMPARABILE ANALIZA PIETEI**

Caracteristici comparabile	Comparabila 1 anexa pag 40	Comparabila 2 anexa pag 42	Comparabila 3 anexa pag 44
Oferta-euro	1 500	1 800	600
Suprafata-mp	240	360	150
Nr camere	5	6	5
Nr ba	2	2	2
Finisaje	medii	medii	medii
Etag	Parter+pod	3/4	4/4
Încalzirea pe cald	Centrala lemne	Centrala lemne	Centrala lemne
Mașini AC	Da	Nu	Da
Izolatie termica	Da	Da	Da
Mobilat/ neamobilat	Da	Nu	Da
Localizare	Jud Buzau com Costesti sat Spalaru	Jud Buzau com Florica	Jud Buzau com Costesti
PIF	1980	2008	2010
Decomandat/ semidecomandat	decomandat	semidecomandat	decomandat

### 7.5 Analiza rezultatului si concluzia asupra valorii Explicatii ajustari

Ajustare suprafata-din analiza pietei am constatat ca comparabilele 1,2 și 3 trebuie ajustate negativ cu 50%,80% și 50% deoarece au suprafata mai mare decât proprietatea subiect.

Ajustare localizare-din analiza pietei am constatat ca comparabilele 1 și 3 trebuie ajustate negativ cu 20% deoarece au o localizare mai buna.

Ajustare incalzire/apa calda-din analiza pietei și am ajustat negativ cu 20% comparabilele 1 și 3 deoarece proprietatea subiect are incalzire cu soba teracota.

Am ales comparabila 2,deoarece are un nr mic de ajustari și este cea mai apropiata de proprietatea subiect.

**În concluzie valoarea estimata a chiriei de piața este**

**1 euro/mp**

**4,97 lei/mp**



Semnatura  
Varzeru Gerard George  
membru titular ANEVAR-EPI  
legitimatie 19044 valabila 2024

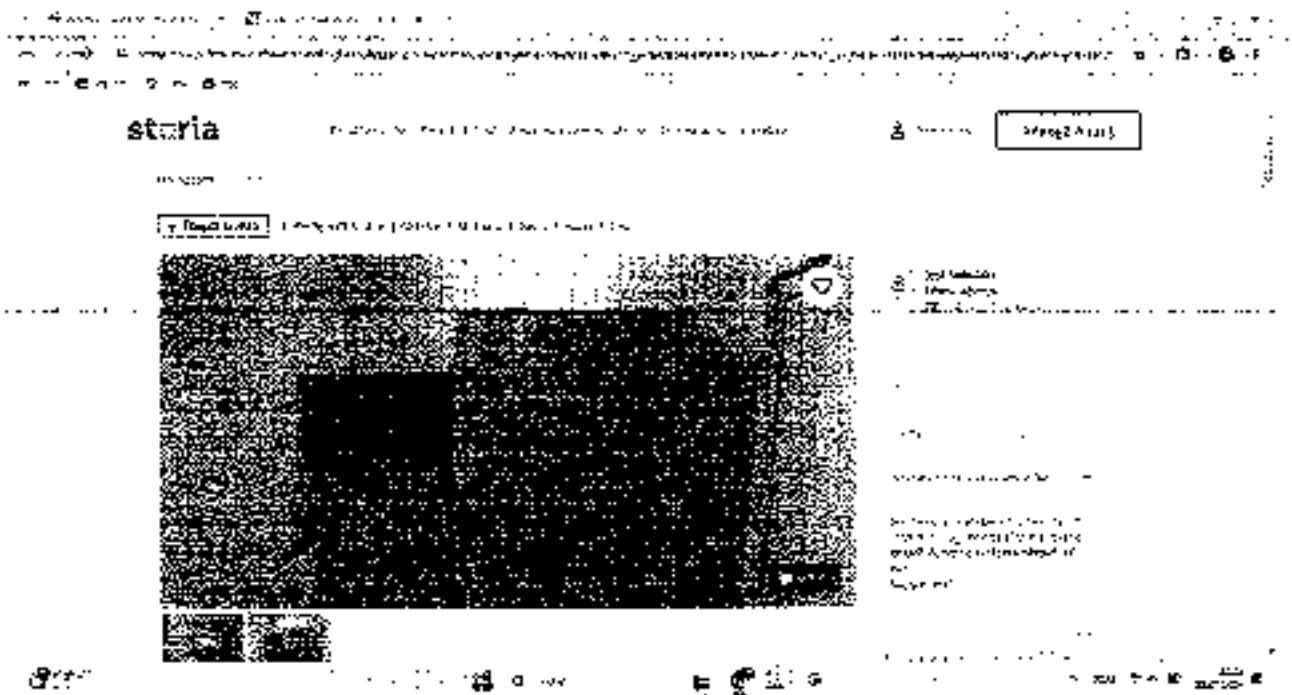
data 9.10.2024


Comparabila 1





## Comparabila 2



Bunul de evaluat		Valoarea declarata		Valoarea declarata	
Bunul de evaluat		100 €		100 €	
Bunul de evaluat		100 €		100 €	
rest		100 €		100 €	
Prezentare generala					
Suprafata	100m	100	100	100	100
Numar camere	2	2	2	2	2
Tipul	apartament	5	5	5	5
Statut juridic	proprietate	100%	100%	100%	100%
Adresa	100m	100	100	100	100

### Comparabila 3

[Cămin la vânzare în București](#)  
[Cămin la vânzare în București](#)  
[Cămin la vânzare în București](#)  
[Cămin la vânzare în București](#)  
[Cămin la vânzare în București](#)

Casa 3 camere langa Buzaci

400 €

PROTECTIA  
 GARANTIA

NOU CONSTRUIT  
 CĂMIN LA VÂNZARE

#### DESCRIERE

Casa este situata in cartierul Buzaci, langa drumul national nr 10, la doar 10 minute de mers cu masina de la Gara de Nord. Casa este construita din caramida si are o suprafata totala de 100 mp. Este compusa dintr-un living, doua camere, o bucatarie, o baie si o camera de dormit. In plus, casa are si un balcon si o curte din fata. Este o casa foarte frumoasa si este potrivita pentru o familie sau pentru un investitor.

Este o casa foarte frumoasa si este potrivita pentru o familie sau pentru un investitor.

Adresa: Bucuresti, Sector 1, Buzaci, Casa 3 camere langa Buzaci

[Cămin la vânzare în București](#)  
[Cămin la vânzare în București](#)  
[Cămin la vânzare în București](#)  
[Cămin la vânzare în București](#)  
[Cămin la vânzare în București](#)

Casa  
 100 mp  
 400 €



[Vezi toate ofertele noastre](#)

#### LOGOURI

Casa Selecta



Adresa: Bucuresti, Sector 1, Buzaci, Casa 3 camere langa Buzaci

Agentie: ANEVAR - Serviciu de Evaluare si Marketing Imobiliar

Adresa: Bucuresti, Sector 1, Buzaci, Casa 3 camere langa Buzaci

Adresa: Bucuresti, Sector 1, Buzaci, Casa 3 camere langa Buzaci

[Cămin la vânzare în București](#)  
[Cămin la vânzare în București](#)  
[Cămin la vânzare în București](#)  
[Cămin la vânzare în București](#)  
[Cămin la vânzare în București](#)



**Descrierea bunului** ▶  
 **Descrierea bunului** ▶  
 **Descrierea bunului** ▶

**Valoarea declarata** 1.500 €

**Descrierea bunului**

**Vizibilitate distinctă**



**Amplasamentul** 0.

**Prezenta generală**

1. Dimensiuni	248 m <sup>2</sup>	2. Culoare	1999 CFSM
3. Material de acoperire	4.	5. Tipul	6.
7. Locație	8.201 P. Date	9. Situație geografică	10.1
11. Caracteristici	12.101 P.1	13. Situație	14.101 P.1
15. Valoarea declarată	16.	17. Data	18. Data de evaluare

**Observații**

19.1



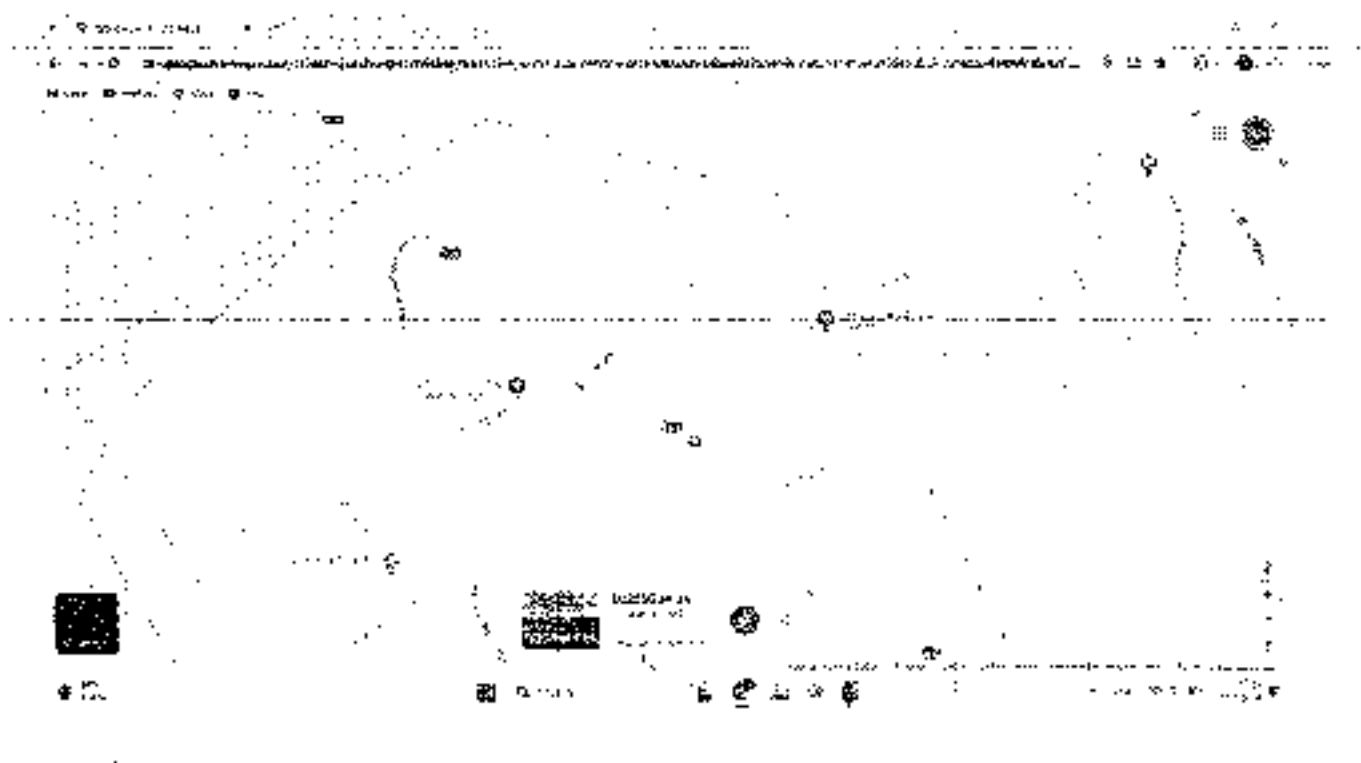








## Harta pozitie proprietatea subiect



Poze proprietatea subiect

---

