

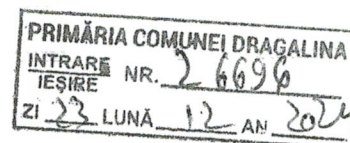
26725

BUZOIANU BOGDAN IONUT PFA

Calarasi, Str. Luceafarului nr. 1, Bl. E1, Sc. F, Et. 3, Ap. 13, Jud. Calarasi

CUI 30487782, F51/432/2012

Tel. 0724 990 667; e-mail buzoianu.bogdan@gmail.com



Raport nr. 2185/27.09.2024

RAPORT DE EVALUARE

**privind valoarea redeventei anuale a terenului
situat in intravilanul
Com. Dragalina, Sat Drajna Noua, jud. Calarasi,
CF 38885**

- Septembrie 2024 -

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al proprietarului

In atentia: Primariei comunei Dragalina, jud. Calarasi

Ref: Determinarea valorii de piata in vederea stabilirii redeventei anuale a terenului situat in intravilanul Com. Dragalina, Sat Drajna Noua, jud. Calarasi, proprietatea Com. Dragalina.

Obiectul evaluarii il constituie terenul intravilan, cu Suprafata de 1.395 mp, situat pe teritoriul administrativ al Com. Dragalina.

Terenul mai sus mentionat face parte din domeniul privat al Consiliului Local al comunei Dragalina.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piata in vederea stabilirii redeventei anuale a terenului mentionat mai sus, in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

Valoarea de piata a terenurilor fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare tinandu-de cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 – Documentare și conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentata metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

In urma aplicarii metodei de evaluare, opinia evaluatorului este ca **valoarea redeventei rezultata din aplicarea metodologiei de calcul a valorii de piata, a terenului situat in intravilanul Com. Dragalina, Sat Drajna Noua, jud. Calarasi, proprietatea Com. Dragalina, este de:**

1.489 Lei/an

Valoare nu este influentata de TVA.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele avute in vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport ;
- Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- Valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea terenurilor;

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru promovate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Cu stima:

Buzoianu Bogdan-Ionut
Evaluator Autorizat ANEVAR
Membru titular EPI si EBM

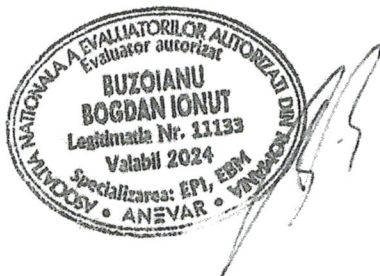


CERTIFICARE

Prin prezenta certificam ca:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activului ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu am nici un interes personal si nu sunt partinitoare fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile mele au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).
- Activul supus evaluarii a fost inspectat de evaluator. Pentru elaborarea prezentului raport evaluatorul a colaborat cu personalul Primariei;
- In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- Prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare;

Buzoianu Bogdan-Ionut
Evaluator Autorizat ANEVAR
Membru titular EPI si EBM



1. Generalitati

1.1 Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii. Clientul si destinatarul raportului.

Obiectul evaluarii il constituie terenul intravilan, cu Suprafata de 1.395 mp, situat pe teritoriul administrativ al Com. Dragalina.
Terenul mai sus mentionat face parte din domeniul privat al Consiliului Local al comunei Dragalina.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea *valorii de piata a terenului, in vederea stabilirii redeventei anuale* a terenului mentionat mai sus, in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Prezentul raport de evaluare se adresează **Comunei Dragalina** in calitate de **client, destinatar** si in calitate de **utilizator**. Având în vedere Statutul ANEVAR, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de destinatarul lucrării.

1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a *valorii de piata* (cu particularitățile prezentate în continuare) a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022:

Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Este important a se stabili baza de evaluare pentru ambele parti.

Pentru evaluarea drepturilor detinute de proprietar, evaluarea va avea in vedere, pe durata ramasa a contractului, fluxurile financiare generate de incasarea redeventei contractuale precum si valoarea terminala la finele contractului.

Intrucat chiria contractuala se stabileste la data semnarii contractului si este fixa pe perioada lunga de timp, fluxurile financiare care se au in vedere nu reflecta starea si circumstantele pietei la data evaluarii, ci perspectiva unui anumit utilizator.

Metodologia de calcul a "valorii de piata" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor Internationale de Evaluare.

1.3 Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de **27.09.2024**, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată la data de 27.09.2024.

1.4 Moneda raportului.

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI.

1.5 Standardele aplicate

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022, respectiv:

- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 – Documentare și conformare
- ✓ SEV 103 – Raportare

- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii
- ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.6 Procedura de evaluare (Etapile parcurse, surse de informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este *valoarea de piață* așa cum a fost ea definită mai sus.

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția terenului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Documentele și schițele puse la dispoziție de către solicitant.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Revista «Valoarea orinde este ea»
- Publicații privind piața imobiliară.
- Ordine și avize MLPTL din perioada 2000-2017
- Ordonanța de urgență nr 112/2001 privind reglementarea procesului de scoatere din funcțiune, casare și valorificare a activelor corporale care alcatuiesc domeniul privat al statului și al unităților administrativ teritoriale
- Legea nr 213/1998 privind proprietatea privată și regimul juridic al acesteia
- OUG 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate privată

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.7 Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.8 Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați la pct. 1.1. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar, iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

1.9 Ipoteze și Ipoteze speciale

Principalele ipoteze și de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1.9.1 Ipoteze

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitant și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul terenului, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării ;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție de la Primăria Comunei Dragalina ;
- Valoarea este valabilă doar pentru utilizarea indicată de client.
- Raportul de evaluare a fost întocmit în având în vedere localizare, amplasarea și starea terenului constatată la data inspecției
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Evaluatorul este autorizat să folosească valoarea obținută în studiul de oportunitate întocmit în vederea închirierii ;

1.9.2 Ipoteze speciale: -

1.10. PREZENTAREA EVALUATORULUI

Evaluarea proprietatii este executata de evaluator autorizat Buzoianu Bogdan-Ionut membru titular ANEVAR, legitimatie Nr. 11.133, expert evaluator proprietati imobiliare si bunuri mobile.

2. Dreptul de proprietate asupra activului

2.1 Clientul

Evaluarea s-a realizat la solicitarea Primariei Com. Dragalina, in vederea cedarii dreptului de folosinta asupra terenului, in vederea utilizarii in scop nerezidential.

2.2 Proprietarul

Comuna Dragalina este proprietarul terenului, conform documentelor prezentate in anexa la raport:

- Extras CF nr. 74001/23.09.2024

2.3 Utilizatorul

Primaria Com. Dragalina.

3. Evaluarea dreptului proprietarului

3.1 Date privind modul de realizare a evaluarii

Pentru estimarea valorii de piata, s-au evaluat drepturile detinute de proprietar (Primaria Com. Dragalina) prin metoda capitalizarii rentei de baza avand ca baza de calcul propunerea inaintata de Primaria Com. Dragalina, privind investitia ce urmeaza a se realiza.

Renta de baza este suma platita pentru dreptul de utilizare si ocupare a terenului in conformitate cu reglementarile de concesiune a terenului.

3.2 Date generale privind terenul evaluat

Bunul ce urmeaza a fi cedat, este un teren care face parte din domeniul privat al Com. Dragalina.

Zona studiata se afla in Com. Dragalina, Sat Drajna Noua.

Terenul este situat in intravilanul Com. Dragalina, judetul Calarasi, si are o forma regulata.

Accesul la teren se face direct din drum.

Proprietatea nu dispune de utilitati.

3.3. Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare.

Cea mai buna utilizare se refera la utilizarea probabila rationala si utilizarea legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, realizabila financiar si care rezulta intr-o valoare maxima.

Exista patru conditii din prisma carora se realizeaza aceasta analiza. Cea mai buna utilizare trebuie sa fie: admisibila legal, fizic posibila, financiar fezabila si maxim productiva.

Avand in vedere ca terenul evaluat poate dispune de utilitati si este amplasat in vecinatatea altor proprietati, evaluatorul constata ca cea mai buna utilizare este nerezidentiala, respectiv agro-industrial sau comercial.

3.4 Metoda determinării conesiunii

Intrucat contractul are o durata de viata economica finita, evaluarea dreptului de folosinta cedat are in vedere valoarea de piata a terenului avand ca cea mai buna utilizare, utilizarea proprietatii pentru care asigura acces, si rata de capitalizare calculata din tranzactii similare.

Valoarea redeventei reprezinta dreptul proprietarului de a beneficia de fructele dreptului sau de proprietate, respectiv incasarea unei rente, similare venitului net din exploatare. Formula folosita este:

$$V_p = \frac{R}{r}$$

Valoare de piata a terenului se determina prin metoda comparatiei de piata.

Metoda comparatiilor de piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile efectuate in zona.

Pentru estimarea valorii de piata a terenului prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la informatiile provenite de la localnici, de pe site-urile de imobiliare privind tranzactiile din zona, precum si datele si informatiile existente in publicatiile ce contin rubrici de publicitate imobiliara.

Prețurile terenurilor sunt influențate în principal de amplasamentul în zonă, suprafața, utilitati, acces.

Din datele culese de evaluator la inspectie de la localnici si din baza de date a evaluatorului rezulta ca valoare terenului evaluat este:

7.480 Euro respectiv 37.218 Lei

Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezintă relatia dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit brut se transformă în capital, respectiv valoarea investiției, indiferent de forma în care aceasta este realizată (cumpărarea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente în domeniul imobiliar etc.)

Rata este influențată de mai multi factori printre care gradul de risc, atitudinile pietei față de evolutia inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investitii alternative, randamentul realizat în trecut de proprietati similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare, etc.

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piață imobiliară privind tranzactii (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Dacă aceste informatii lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată la care se adaută o primă de risc.

Rata de capitalizare pentru proprietatea evaluata a fost estimata pe baza dobanzii de referinta comunicata de BNR si a riscului investitiei dar si din Revista „Valoarea orinde este ea” – Publicata de catre ANEVAR, nr. 43/06.2024.

Rata de capitalizare a fost estimata la 4% corespunzatoare unui interval de timp de 25 ani.

Renta de baza se obtine astfel:

$$R = V_p \times r = 37.218 \times 4\% = 1.489 \text{ lei/an}$$

3.5 Sinteza evaluarii. Opinia evaluatorului

Evaluarea terenului s-a facut prin metoda comparatiei vanzarilor, cu scopul determinarii redeventei obtinabile de catre proprietar prin cedarea drepturilor de folosinta a terenului pe durata a 25 ani.

Valoarea redeventei aferente cedarii drepturilor de folosinta a terenului pe perioada de 25 ani de catre Primaria Com. Dragalina, determinata prin metoda rentei de baza, este de **1.489 lei/an.**

Conform precizarilor legale in vigoare la data intocmirii raportului de evaluare, terenul apartinand domeniului privat al unitatilor administrativ teritoriale, pot fi inchiriate prin licitatie publica, in conditiile respectarii prevederilor documentatiei de urbanism si amenajarea teritoriului, aprobate potrivit legii, in vederea realizarii de catre titular a investitiei.

Buzoianu Bogdan-Ionut
Evaluator Autorizat ANEVAR
Membru titular EPI si EBM



[illegible]

Comparabila A

publi24.ro

Caută anunțuri

Totă Județea

Totă categoria

6 EUR

0724191241

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră! Mai este valabilă?

Adaugă foto 2

Adaugă descriere

Fă oferta

Vizualizat 60

Rapoarte

Anunțuri recomandate

Teren intravilan de vânzare - Mirceni-Vodă Călbășii 0 Celarești 87.000 EUR	Pondusă - Botoșani lot 2 la drum județean 0 Satu Mare 34 EUR	PONDUSĂ, peșteră drum județean - Cărbuș 0 Fălticeni 111 EUR	Pondusă solobocău, de înaltă 0 Fălticeni 6.400 EUR	Pondusă
---	---	--	---	----------------

Beceanu George

Telefon validat

Ved locala anunțului

Monstru de

10/17

Comparabila B

publi24.ro

Teren Lehliu-Dor Măruț

12 000 EUR

Văzută din 22.11.2022 11:57

Descriere

Terenul propriu este situat în zona de dezvoltare urbană, pe drumul județean nr. 2, în comuna Dor Măruț, județul Iași. Are o suprafață de 1200 m². Este o teren cu toate utilitățile necesare pentru construirea unei case sau a unui alt edificiu. Terenul este în posesia proprietarului și este disponibil pentru vânzare. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați agentul imobiliar sau să vizitați terenul în persoană.

Adresa

Lehliu, Dor Măruț

Profilul vânzătorului

Paul Catalin Ciocan

Vânzător validat

Văzută din 22.11.2022 11:57

Distribuie anunțul pe

Facebook, Twitter, LinkedIn, Email

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-lehliu-dor-marunt/dg39d0i7e4f47h5i233d964fg7869e54.html>

Comparabila C

publi24.ro

Vand teren

8 000 EUR negociabil

Văzută din 22.11.2022 11:57

Descriere

Vând teren intravilan în comuna Dor Măruț, are deschidere la 2 drumuri de acces principal și secundar sunt proprietar tota actele la și mai multe detalii la telefon. Amprenta terenului este de 1654 m² vand urgent

Văd detalii pe www.robma.ro

Anunțuri recomandate

Teren intravilan de vânzare - Măruș Vodă Călinești	Fundulea - Școala nr. 2 la drum județean	FUNDULEA - pepiniera drum județean - pădure	Fundulea școala, de înaltă calitate	Propr. poartă
9 Călinești 17.000.000.000	9 Călinești 1.000.000.000	9 Fundulea 444.000.000	9 Fundulea 1.000.000.000	

Adresa

Dor Măruț

Profilul vânzătorului

scor

Vânzător validat

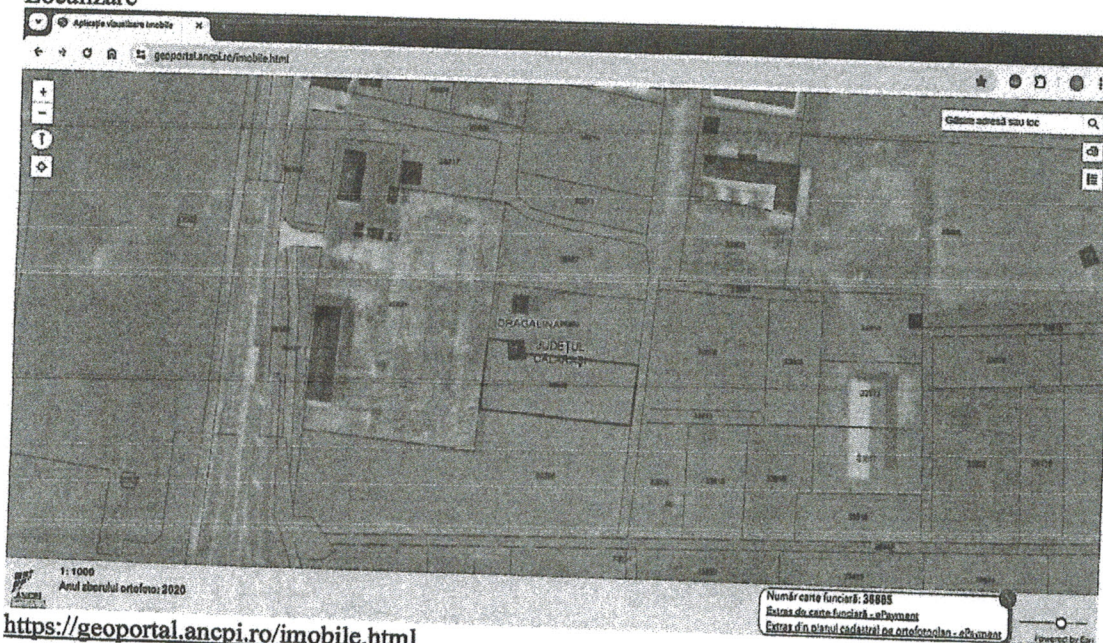
Văzută din 22.11.2022 11:57

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren/2865f6e12902793e25911h52f54g67de.html>

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	1.395	1.000	2.000	1.854
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		6,00	6,00	4,31
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustarii %	-5%	-5%	-5%	-5%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		-0,30	-0,30	-0,22
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		5,70	5,70	4,10
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		5,70	5,70	4,10
3	Conditii de finantare	la plata (cash)	la plata (cash)	la plata (cash)	la plata (cash)
	Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		5,70	5,70	4,10
4	Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		5,70	5,70	4,10
5	Conditii de plata (data)	data evaluarii	Ian. 2024	Dec. 2023	Nov. 2023
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		5,70	5,70	4,10
6	Localizare	Drajna	C-tin Brancoveanu	Dor Marunt	Dor Marunt
	Valoare ajustare (%)		10%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,57	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		6,27	5,70	4,10
Caracteristici fizice					
7	Suprafata (mp)	1.395	1.000	2.000	1.854
	Valoare ajustare (%)		-8%	12%	9%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-0,50	0,68	0,37
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		5,77	6,38	4,47
8	Destinatia (utilizarea terenului)	Arabil	Rezidential	Rezidential	Rezidential
	Valoare ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-1,15	-1,28	-0,89
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		4,61	5,11	3,57
9	Utilitati	Fara	Da	Da	Fara
	Valoare ajustare (%)		-20%	-20%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-0,92	-1,02	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		3,69	4,09	3,57
10	Acces / Deschidere (ml)	Medie	Medie	Medie	Medie
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		3,69	4,09	3,57
11	Constructie pe teren	Stalpi electricitate	Nu	Nu	Nu
	Valoare ajustare (%)		50%	50%	50%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		1,85	2,04	1,79
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		5,54	6,13	5,36
12	Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		5,54	6,13	5,36
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			5,0	5,0	3,0
Ajustare totala procentuala absoluta (%)			88%	88%	74%
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			C		
VALOAREA PROPUA (Euro/mp) - rotund			5,36 € / mp	respectiv	26,68 lei
Valoare de plata :		7.480 €	echivalent a	37.218 lei	

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR APLICATE:			
Ajustare pentru tip oferta sau tranzacție			
Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de plata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -5% intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea ajustării a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			-5%
Dreptul de prop. transmis			
Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari.			
Conditii de finantare			
Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.			
Conditii de vanzare			
Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate ajustari.			
Conditii de plata (data)			
Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare ajustari aplicate comparabililor.			
Ajustarea pentru localizare			
Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Drajna			
Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:			
Locatie comparabile vs. locatie subiect:	A: mai slaba	B: similare	C: similare
Ajustarile aplicate pentru localizare:	pt A: 10%	pt B: 0%	pt C: 0%
Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de plata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabililor.			
Ajustarea pentru suprafata			
Comparabila A, cu suprafata mai mica, a fost ajustata cu	-8%	Comparabila B, cu suprafata mai mare, este ajustata cu	12%
Comparabila C, fiind mai mare, o ajustam cu	9%		
Valoarea ajustarilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect.			
Ajustari pentru destinatia terenului			
Destinatia terenului A - Rezidential	- superioara proprietatii subiect	- Necesita aplicarea unei ajustare de	-20%
Destinatia terenului B - Rezidential	- superioara proprietatii subiect	- Comparabila are nevoie de o ajustare de	-20%
Destinatia terenului C - Rezidential	- superioara proprietatii subiect	- Terenul i s-a aplicat o ajustare de	-20%
ajustarile aplicate tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii subiect.			
Ajustari pentru utilitati			
Deoarece comparabila A este mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de:			-20%
Deoarece comparabila B este mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de:			-20%
Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.			
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.			
Ajustari pentru acces			
Pentru comparabila A, deoarece are acces similar cu terenul studiat - nu se aplica ajustari.			
Pentru comparabila B, deoarece are acces similar cu terenul studiat - nu se aplica ajustari.			
Pentru comparabila C, deoarece are acces similar cu terenul studiat - nu se aplica ajustari.			
ajustarile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un acces diferit fata de cel al proprietatii subiect.			
Ajustari pentru starea terenului (liber/construit)			
Comparabila A - Teren construit:	Nu	- diferit de cel al prop. subiect -	Nu
Comparabila B - Teren construit:	Nu	- diferit de cel al prop. subiect -	Nu
Comparabila C - Teren construit:	Nu	- diferit de cel al prop. subiect -	Nu
Se aplica o ajustare de:			50%
Se aplica o ajustare de:			50%
Se aplica o ajustare de:			50%
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii.			
Ajustari pentru forma terenului			
Pentru comparabila A, deoarece are forma similara cu terenul studiat - nu se aplica ajustari.			
Pentru comparabila B, deoarece are forma similara cu terenul studiat - nu se aplica ajustari.			
Pentru comparabila C, deoarece are forma similara cu terenul studiat - nu se aplica ajustari.			
ajustarile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un acces diferit fata de cel al proprietatii subiect.			

Localizare



Fotografii





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CALĂRAȘI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Calărași

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 38885 Dragalina

Nr. carte	74001
Zonă	23
Lot	05
Anul	2024

Cod verificare
10077450443



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Drajna Noua, Jud. Calărași

Nr. Crt	Nr. cadastral	Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	38885		1.395	Teren împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
49526 / 10/07/2024	
Act Notarial nr. 2603, din 09/07/2024 emis de NP Tutuianu Dana Cristina;	
B1	Se întindea cartea funciară 38885 a imobilului cu numărul cadastral 38885 / UAT Dragalina, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 35222 înscris în cartea funciară 35222;
Registru Cadastrel al Imobilelor ; Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul României;	
B2	Se întindea cartea funciară a imobilului 35222 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registru cadastrel al Imobilelor sub numărul 10741.
OBSERVATII: poștă transcrisă din CF 35222/Dragalina, înscrisă prin încheierea nr. 79459 din 13/14/2021;	
Act Administrativ nr. 50, din 30/04/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DRAGALINA; Act Administrativ nr. 9736, din 27/05/2024 emis de COMUNA DRAGALINA;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATĂ, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1
1) COMUNA DRAGALINA, CIF:4445369, domeniu privat	
OBSERVATII: poștă transcrisă din CF 35222/Dragalina, înscrisă prin încheierea nr. 31174 din 28/05/2024;	

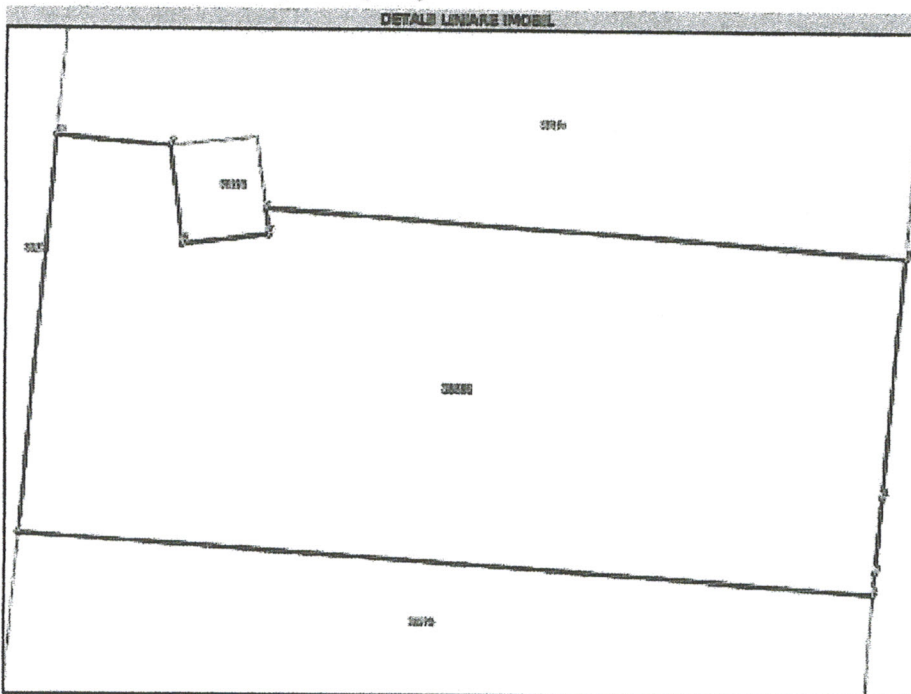
C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
38885	1.395	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereas 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct.	Categorie folosinta	Intin. v. l. m.	Suprafata (mp)	Terle	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	arabil	DA	1.395	32	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	X / Y	Punct sfarsit	X / Y	Lungime segment (m)
1	689.326.279 326.399.867	2	689.328.344 326.349.412	59.011
2	689.328.344 326.349.412	3	689.329.378 326.399.338	1.528
3	689.329.378 326.399.338	4	689.328.787 326.398.29	5.337
4	689.328.787 326.398.29	5	689.327.383 326.372.637	16.455

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	lungime segment m (m)
5	689387.232 326372.637	6	689383.363 326373.74	44.198
6	689383.363 326373.74	7	689383.241 326373.97	1.781
7	689383.241 326373.97	8	689377.358 326373.803	6.0
8	689377.358 326373.803	9	689376.621 326380.297	6.997
9	689376.621 326380.297	10	689368.839 326380.881	7.83
10	689368.839 326380.881	1	689346.279 326353.587	27.532

38 Lungimea segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stere 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
39 Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCFI conține informațiile din cartea funciară activă la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură electronică, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancfi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anșet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

23/09/2024, 14:36