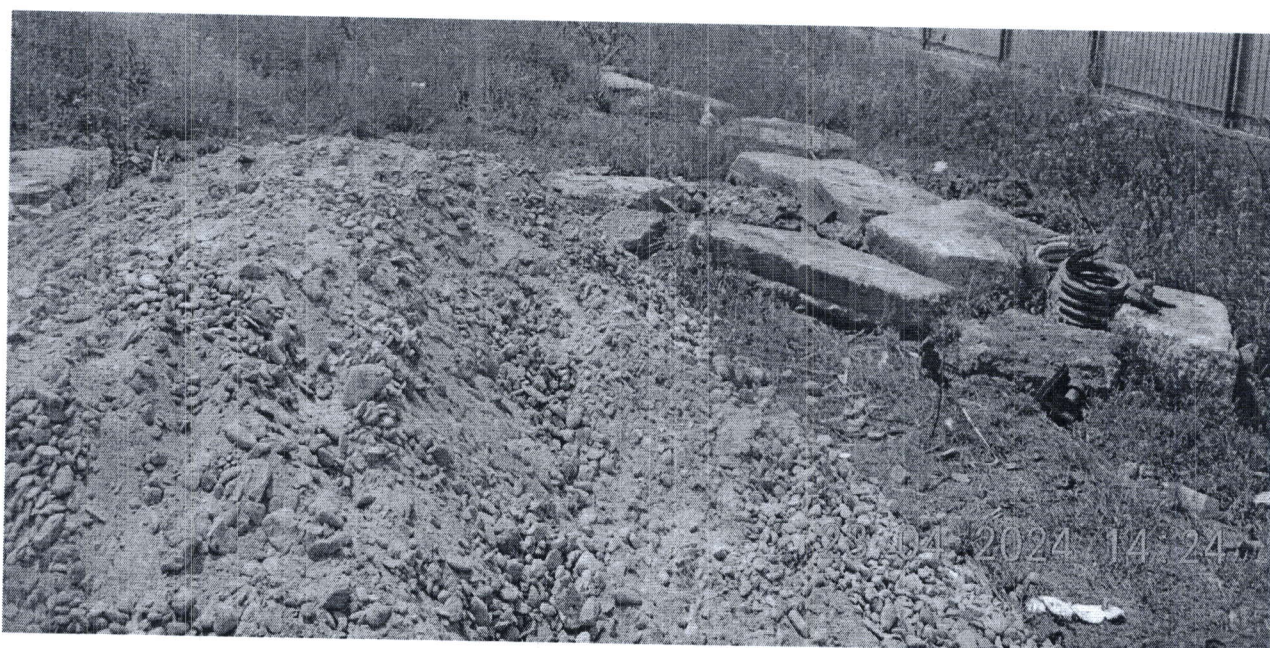


Nr. raport 549 / 17.05.2024

RAPORT DE EVALUARE

IMOBIL EVALUAT: TEREN INTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ
ARABIL, ÎN SUPRAFATĂ DE 1.000 MP, SURDILA GĂISEANCA,
CVARTAL 41, LOT 34, STRADA BRĂILEI NR. 27C, JUDEȚUL BRĂILA

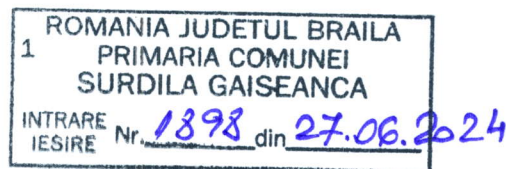


UTILIZATOR / CLIENT: COMUNA SURDILA - GĂISEANCA
CU SEDIUL ÎN STRADA BRĂILEI NR. 14, JUDEȚUL BRĂILA

PROPRIETATE: BUN IMOBIL SITUAT ÎN COM. SURDILA – GĂISEANCA, CVARTAL 41, LOT 34,
STRADA BRĂILEI NR. 27C, JUDEȚUL BRĂILA , ÎNSCRIS ÎN C. F. NR. 70325
LOC. SURDILA - GĂISEANCA

DATA EVALUĂRII 17 MAI 2024

DATA RAPORTULUI 17 MAI 2024



Membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România

Legitimația nr. 18568

Lect.univ.dr. Radu Ștefanuț



Cuprins

Partea I – Introducere

- 1.1. Pagina de titlu
- 1.2. Scrisoarea de transmitere
- 1.3. Cuprinsul raportului
- 1.4. Certificarea evaluatorului.

Partea II – Termenii de referință ai evaluării

- 2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia
- 2.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați
- 2.3. Scopul evaluării
- 2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate
- 2.5. Tipul valorii
- 2.6. Data evaluării
- 2.7. Inspecția proprietății
- 2.8. Moneda în care se exprimă valoarea estimată și modalitatea de plată
- 2.9. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- 2.10. Procedura de evaluare
- 2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea
- 2.12. Ipoteze și ipoteze speciale
- 2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 2.14. Declararea conformității cu SEV
- 2.15. Descrierea raportului

Partea III – Prezentarea datelor

- 3.1. Descrierea situației juridice a proprietății
- 3.2. Localizare
- 3.3. Descrierea proprietății
- 3.4. Descrierea construcției de bază (teren intravilan)
- 3.5. Descrierea imobilului
- 3.6. Istoricul proprietății subiect

Partea IV – Analiza pieței

- 4.1. Analiza pieței la nivel național
- 4.2. Analiza pieței imobiliare specifice proprietății evaluate
- 4.3. Analiza competitivă
- 4.4. Analiza cererii
- 4.5. Analiza echilibrului pieței

Partea V – Analiza celei mai bune utilizări

- 5.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber
- 5.2. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată a fi construită

Partea VI – Evaluarea proprietății

- 6.1. Abordarea prin piață

Partea VII – Analiza rezultatelor și concluzia valorii

- 7.1. Analiza rezultatelor
- 7.2. Concluzia asupra valorii

Anexele Raportului

1. Copie după certificatul de înregistrare fiscală a utilizatorului / clientul raportului;
2. Copie după actul administrativ nr. 50 din 09.11.2009 emis de Consiliul local al comunei Surdila – Găiseanca;
3. Copie după extrasul de carte funciară pentru informare nr. 70325 a Loc. Surdila Găiseanca;
4. Calificările evaluatorului;
5. Poze imobil;
6. Anunțuri vânzare comparabile teren intravilan, categoria de folosință arabil.

1.2. Scrisoarea de transmitere.

Am efectuat evaluarea proprietății imobiliare: teren intravilan, categoria de folosință arabil, în suprafață de **1.000 mp**, situat în comuna Surdila – Găiseanca, Cvartal 41, Lot 34, strada Brăilei nr. 27C, județul Brăila, cu nr.cadastral 70325, carte funciară nr. 70325 a localității Surdila Găiseanca, (denumit în cele ce urmează “ Proprietatea/Bunul ”), activ aflat în proprietatea **UAT Surdila Găiseanca**, cu sediul strada Brăilei nr. 14, comuna Surdila Găiseanca, județul Brăila și am estimat valoarea de piață a terenului intravilan, categoria de folosință arabil, la data de referință **17.05.2024**.

Inspekția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în data de **23.04.2024**.

Data efectivă a evaluării este **17 MAI 2024**.

Acest raport a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Raportarea valorilor s-a făcut în RON și EUR. Acolo unde a fost necesar, s-au făcut referiri la valori în LEI (RON) sau EUR după caz, cursul de schimb valutar fiind cel comunicat de către BNR la data de referință a raportului, respectiv de 4,9751 LEI/EUR (cursul din 17.05.2024). Valorile se înțeleg fără TVA.

Considerăm că evaluarea furnizează o bază rezonabilă exprimării opiniei noastre asupra valorii, așa după cum se explicitează aceasta pe parcursul raportului.

Această scrisoare este însoțită de un raport complet de evaluare de 24 pagini, la care se adaugă anexele.

În baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate,
am considerat că valoarea de piață
„ Proprietății / Bunului ”,

BUNUL IMOBIL SITUAT
în Comuna Surdila Găiseanca, Cvartal 41, Lot 34,
strada Brăilei nr. 27C, județul Brăila

la data de 17 MAI 2024,
este de 1.850 EURO ,
echivalent a 9.200 LEI (fără TVA),

Membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România

Legitimația nr. 18568

Lect.univ.dr.dr.Radu Ștefănuț



1.3. Cuprinsul raportului.

Am efectuat evaluarea bunului imobil (denumite în cele ce urmează "Proprietatea/Bunul"), activ aflat în proprietatea **UAT Surdila Găiseanca**, cu sediul strada Brăilei nr. 14, comuna Surdila Găiseanca, județul Brăila, care este utilizatorul / clientul raportului și am estimat valoarea de piață a acestuia, la data de referință **17 MAI 2024**.

Acest Raport a fost elaborat pe baza standardelor ANEVAR 2023 care sunt compuse din:

- ♦ Ediția 2023 a Standardelor Internaționale de Evaluare, la care se adaugă:
- ♦ Ghidurile de evaluare (GEV),

Raportarea valorilor s-a făcut în LEI. Acolo unde a fost necesar, s-au făcut referiri la valori în LEI. Valorile se înțeleg fără TVA.

Bazele evaluării sunt abordările prin capitalizarea veniturilor și comparația, valoarea estimată fiind o valoare de piață așa după cum este ea definită de către IVS (Standarde Internaționale de Evaluare) – Cadrul general și după cum se prezintă în capitolele care urmează.

Evaluarea furnizează o bază rezonabilă exprimării opiniei noastre asupra valorii, așa după cum se explicitează aceasta pe parcursul raportului.

Opinia evaluatorului:

- Abordarea prin piață: **1.850 euro (9.200 lei)**.

În baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate, am considerat că valoarea « Proprietății/ Bunului » IMOBIL la data de **17.05.2024** (fără TVA), este de **1.850 euro (9.200 lei)**.

1.4. Certificarea evaluatorului.

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute sau care mi-au fost puse la dispozitie, si sub aceasta rezerva, certific urmatoarele:

- Evaluarea a fost efectuata de persoana care semneaza ca evaluator al proprietatii. Evaluatorul isi asuma integral raspunderea asupra tuturor afirmatiilor personale din raportul de evaluare.
- Prezentarea faptelor din raport este corecta si reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorului;
- Afirmatiile proprii ce au fost prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte; acestea se bazeaza intr-o anumita masura pe informatiile primite de la beneficiar/client sau terte parti implicate in cadrul activitatii de evaluare, de aceea am presupus ca informatiile prezentate de acestia au fost de asemenea adevarate, corecte si complete; daca astfel de informatii se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectata;
- Analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale descrise, si sunt analizele, opiniile si concluziile personale impartial si, nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- Nu am niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea / portofoliul ce face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.
- Suma ce-mi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reiesi din evaluarea care sa favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia curenta.
- Certific faptul ca, detin cunostintele, informatiile necesare pentru a indeplini misiunea in mod competent. Nici o alta persoana nu a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii misiunii de evaluare.
- Declar pe proprie raspundere ca nu am cazier si nu am suferit condamnari pentru infractiuni prevazute de lege;
- Prezentul raport este in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2023.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este Evaluator Autorizat, Membru titular A.N.E.V.A.R și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Partea II – PREMISELE EVALUĂRII

2.1. Identificarea evaluatorului și competența acestuia

Evaluatorul autorizat - Radu Ștefănuț are calitatea de membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România începând cu data de 01.01.2017 conform legitimației nr. 18568 emisă de ANEVAR, având competența de evaluare a bunurilor imobile și mobile, sens în care declar că evaluarea a fost făcută în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2023.

2.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați.

Am realizat evaluarea ca urmare a angajării subsemnatului de către **UAT Surdila Găiseanca**, care este utilizatorul / clientul raportului.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în data de **23.04.2024**.

Documentarea asupra datelor legate de proprietate au fost înaintate de către utilizatorul raportului - **UAT Surdila Găiseanca**, sens în care identificarea bunului imobil a avut loc la amplasament în perioada menționată.

Proprietățile comparabile au fost identificate în data de **16 mai 2024**.

În aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

2.2.1 Identificarea utilizatorilor desemnați

Utilizatorul desemnat a prezentului raport de evaluare este: **UAT Surdila Găiseanca**, cu sediul strada Brăilei nr. 14, comuna Surdila Găiseanca, județul Brăila.

2.3. Scopul evaluării.

Scopul evaluării este valorificarea prin vânzare a proprietății imobiliare supusă evaluării.

Având în vedere scopul menționat tipul valorii este: estimarea valorii de piață, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor A.N.E.V.A.R 2023.

2.4. Identificarea proprietății de evaluat. Drepturi de proprietate evaluate.

Bunul imobil este situat în comuna Surdila – Găiseanca, Cvartal 41, Lot 34, strada Brăilei nr. 27C, județul Brăila, cu nr.cadastral 70325, carte funciară nr. 70325 a localității Surdila Găiseanca, fiind compus din teren intravilan, categoria de folosință arabil, în suprafață totală măsurată de **1.000 mp**. În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra bunului imobil analizat ce aparține **UAT Surdila Găiseanca**, destinatarul bunului, care este utilizatorul / clientul raportului, conform următoarelor documente justificative:

- Copie după certificatul de înregistrare fiscală a utilizatorului / clientul raportului;
- Copie după actul administrativ nr. 50 din 09.11.2009 emis de Consiliul local al comunei Surdila – Găiseanca;
- Copie după extrasul de carte funciară pentru informare nr. 70325 a Loc. Surdila Găiseanca.

2.5. Tipul valorii estimate.

Acest raport de evaluare este adoptat scopului și este estimarea **valorii de piață** a proprietății imobiliare aparținând **UAT Surdila Găiseanca**, care este utilizatorul / clientul raportului.

Tipul valorii este adecvat scopului evaluării respectiv stabilirea **valorii de piață** a imobilului menționat în vederea tranzacționării acestuia așa cum este recunoscută aceasta în cadrul Standardelor de Evaluare ANEVAR 2023, SEV 100 - Cadrul general.

Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor standardelor de evaluare.

Metodologia a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările STANDARDELOR DE EVALUARE ediția 2023.

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării

SEV 102 – Implementare

SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Cadru Legal:

- Legislația în vigoare ;

- Documente puse la dispoziția evaluatorului de către utilizatorul desemnat - **UAT Surdila Găiseanca**, anexate prezentului raport ;

- Observații și constatări ale expertului evaluator privind starea bunurilor imobile supuse evaluării;

- Oferte de bunuri imobile similare cu cea evaluată.

2.6. Data evaluării.

Data evaluării este definită ca fiind **data la care este valabilă concluzia asupra valorii**.

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de **17 mai 2024**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile exprimate de către evaluator (data evaluării).

Data de referință a raportului, la care valoarea este valabilă, este: **17 mai 2024**.

2.7 Inspekția proprietății imobiliare

Inspekția bunului imobil a fost efectuată personal de către evaluatorul autorizat Radu Ștefănuț în data de **23.04.2024**.

Valorile estimate sunt valabile la data precizată în raport și respectiv atâta timp cât condițiile specifice nu suferă modificări de natură să influențeze opiniile prezentate.

Cu ocazia efectuării inspekției, au fost preluate informații referitoare la bunurile imobile evaluate, au fost analizate, s-au realizat descrieri, s-au fotografiat bunurile imobile.

2.8 Moneda în care se exprimă valoarea estimată și modalitatea de plată.

Conform solicitării destinatarului, opinia finală a evaluării va fi prezentată în **LEI (RON)** și **EUR** la cursul euro afișat de BNR la data de **17.05.2024**, care este: **4,9751 lei/Eur**.

Valorile se înțeleg fără TVA.

Exprimarea opiniei finale « în **LEI (RON)** și **EUR** » o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, evoluția puterii de cumpărare și a nivelului tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică, etc.).

2.9 Documentația necesară și prezentată pentru efectuarea evaluării.

Documentele ce au stat la baza efectuării evaluării au fost furnizate de utilizatorul raportului, după cum urmează:

- Copie după certificatul de înregistrare fiscală a utilizatorului / clientul raportului;
- Copie după actul administrativ nr. 50 din 09.11.2009 emis de Consiliul local al comunei Surdila – Găiseanca;
- Copie după extrasul de carte funciară pentru informare nr. 70325 a Loc. Surdila Găiseanca.

2.10 Procedura de evaluare

Etapetele parcurse pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare aparținând **UAT Surdila Găiseanca**, destinatarul bunului, care este utilizatorul / clientul raportului, în proprietatea acestora au fost:

- Documentarea pe baza unor liste de informații solicitate utilizatorului;
- Inspecția proprietății;
- Stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza întocmirii raportului;
- Selectarea tipului de valoare;
- Analiza și verificarea informațiilor culese;
- Interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- Aplicarea metodelor de evaluare pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

2.11 Natura și sursa de informații utilizate pe care se bazează evaluarea.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către utilizator, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Documentele și schitele puse la dispoziție de către utilizatorul respectiv: copie după certificatul de înregistrare fiscală a utilizatorului / clientul raportului, copie după actul administrativ nr. 50 din 09.11.2009 emis de Consiliul local al comunei Surdila – Găiseanca și copie după extrasul de carte funciară pentru informare nr. 70325 a Loc. Surdila Găiseanca.

Alte informații necesare din bibliografia de specialitate respectiv:

- Cursul de referință al monedei naționale afișat de B.N.R din data de **17.05.2024**;
- Date privind piața specifică bunurilor imobile (site-uri specializate);
- Publicații privind piața imobiliară;
- Cataloage de costuri IROVAL ediția 2023;
- Articole din presă;
- Bazele de date și informații publice, uzuale evaluatorilor din România (de ex. imobiliare.ro, olx.ro, site-uri locale, etc.);
- Informații preluate de la agențiile imobiliare zonale și birouri notariale.

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

2.12 Ipoteze și ipoteze speciale

Ipotezele “ sunt aspect care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate ”.

Ipoteza specială „ este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție la data evaluării ”.

Prezentul raport a fost elaborat în următoarele ipoteze :

- Evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de către beneficiarul / utilizatorul lucrării. Acestea au fost presupuse ca fiind autentice; evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a titlurilor de proprietate. Titlu de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentația de urbanism, legile de construcții iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, **valoarea de piață poate fi afectată**;
- Informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator sunt considerate a fi autentice fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor;
- Evaluatorul a obținut informații de la surse considerate credibile fără a-și asuma nicio responsabilitate în privința corectitudinii lor;

- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv dar fără a se limita la acestea, starea și structura solului, fundația etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare;
- Nu se dețin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul proprietăților evaluate; Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici obligația de a depista astfel de substanțe;
- 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;
- Estimarea valorii din acest raport a avut în vedere proprietatea în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare;
- Previziunile și estimările în prezentul raport s-au făcut în condițiile actuale ale pieței;
- Evaluarea s-a efectuat în ipoteza unei vânzări cu plata integrală, cash;
- Previziunile, proiecțiile și estimările conținute aici se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și a ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie de piață stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

Ipoteze speciale: nu sunt.

Evaluarea a fost pregătită în baza ipotezelor din cadrul instrucțiunilor agreeate și cu luarea în considerare a mențiunilor din cadrul raportului și rezumat. Menționez însă că dacă aceste ipoteze de lucru se dovedesc a nu fi valide, valoarea estimată ar putea fi afectată.

2.13 Restricții de utilizare, difuzare sau publicitate.

- Conținutul acestui raport este confidential pentru client și destinatar / utilizator și autorul nu îl va dezvalui unei terțe parti cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare;
- Evaluatorul a fost de acord să își asume realizarea misiunii încredințate de către client / utilizator în scopul utilizării precizate în raport.
- Consimțământul scris al evaluatorului trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului / utilizatorului sau a oricărui altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în cuprinsul raportului.
- Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare sau orice parte a lui să poată fi modificată sau transmisă unor terțe parti. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății imobiliare evaluate, iar valoarea prezentată în raport nu are legătura cu valoarea de asigurare.

2.14 Declarația de conformitate

Evaluatorul își asumă răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de beneficiarul lucrării și declară că:

- Evaluatorul a respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de Etică.
- Evaluarea a fost realizată în concordanță cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR 2023.
- Analizele și opiniile au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR, fără a se înregistra devieri de la cerințele specifice ale acestor standarde;
- La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competență necesară întocmirii acestui raport.

2.15 Descrierea raportului

Raportul va fi prezentat în formă scrisă, îndosariat, numerotat, semnat și ștampilat.

Partea III – PREZENTAREA DATELOR

3.1. Descrierea situației juridice a imobilului

Din documentele prezentate și menționate mai sus, rezultă faptul că, bunul imobil supus evaluării este situat în comuna Surdila – Găiseanca, Cvartal 41, Lot 34, strada Brăilei nr. 27C, județul Brăila, cu nr.cadastral 70325, carte funciară nr. 70325 a localității Surdila Găiseanca, fiind compus din teren intravilan, categoria de folosință arabil, în suprafață totală măsurată de **1.000 mp**, fiind proprietatea **UAT Surdila Găiseanca**, destinatarul bunului, care este utilizatorul / clientul raportului.

Din informațiile publice aflate la dispoziția evaluatorului, bunul imobil nu este supus unor restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale, servituți, leasing, ipotecă, care ar putea influența sau îngreuna dreptul de folosință al spațiului ulterior.

3.2. Localizare

Bunul imobil supus evaluării este situat în comuna Surdila – Găiseanca, Cvartal 41, Lot 34, strada Brăilei nr. 27C, județul Brăila, cu nr.cadastral 70325, carte funciară nr. 70325 a localității Surdila Găiseanca, fiind compus din teren intravilan, categoria de folosință arabil, în suprafață totală măsurată de **1.000 mp**.

3.3. Descrierea terenului

Terenul aferent proprietății de evaluat este situat în intravilanul **UAT Surdila Găiseanca**, județul Brăila, făcând parte din categoria de folosință arabil.

3.4. Istoricul proprietății subiect

Terenul intravilan, categoria de folosință arabil, în suprafață de **1.000 mp**, situat în comuna Surdila – Găiseanca, Cvartal 41, Lot 34, strada Brăilei nr. 27C, județul Brăila, cu nr.cadastral 70325, carte funciară nr. 70325 a localității Surdila Găiseanca, aparține **UAT Surdila Găiseanca**, destinatarul bunului, care este utilizatorul / clientul raportului, dreptul de proprietate fiind dobândit prin actul administrativ nr. 50 din 09.11.2009 emis de Consiliul local al comunei Surdila Găiseanca.

Partea IV – ANALIZA PIETEI

Analiza pieței reprezintă procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu.

4.1. Analiza pieței proprietăților imobiliare compuse din teren la nivel național

Analiza pieței reprezintă procesul de identificare și studiere a pieței unui bun.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Zona de amplasare: amplasare favorabilă în intravilanul comunei Surdila Găiseanca.

4.2. Analiza pieței proprietăților imobiliare compuse din teren la nivel local și la nivelul zonei comunei Surdila Găiseanca, județul Brăila.

Pentru o mai bună fundamentare a raportului de evaluare, evaluatorul a analizat în cadrul prezentului raport, piața proprietăților imobiliare compuse din teren situat în intravilanul comunei Surdila Găiseanca, județul Brăila.

În ceea ce privește zona în care este amplasat bunul imobil - subiect de evaluat, prețurile au crescut foarte puțin și nu în mod semnificativ față de anul anterior ca urmare a cererii scăzute pentru această zonă și a potențialului pe care aceasta îl oferă în perspectivă.

4.2.1. Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate / bun imobil care este disponibil pentru 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, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Valoarea economică a terenului este dată de modul de folosire a acestuia. În urma analizei ofertelor de teren din zona analizată, putem afirma că oferta de bunuri imobile similare este în stagnare.

În ceea ce privește prețurile de ofertare identificate în piață pentru proprietăți similare, evaluatorul nu a putut să identifice oferte de vânzare sau închiriere pentru imobile similare proprietății studiate. Prețurile terenurilor intravilane, categoria de folosință arabil, în zonă sunt cuprinse în intervalul de **1,00 – 2,00 euro/mp.**

4.3. Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoare bunurilor imobile tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În zona localității Surdila Găiseanca, cererea curentă pentru bunuri imobile similare cu cea evaluată este în stagnare.

Ca o concluzie a celor expuse anterior, zona în care este amplasată proprietatea evaluată se caracterizează printr-o cerere ridicată de bunuri imobile de tipul celei evaluate.

4.4. Analiza echilibrului pieței

Este binecunoscut faptul că bunurile imobile nu constituie o piață eficientă și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acesteia.

Datorită instabilității economice, punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt.

În ceea ce privește piața analizată în cadrul prezentului raport, din informațiile analizate putem concluziona că la data evaluării piața specifică bunului imobil supus evaluării relevă un dezechilibru în favoarea ofertei, ***respectiv există o cerere ridicată în comparație cu oferta competitivă.***

Partea V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

5.1. Cea mai bună utilizare (CMBU).

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare ANEVAR 2023-Glosar, astfel: „*Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizate care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare*”. Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorilor de piață.

Cea mai buna utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații :

- ⇔ cea mai bună utilizare a terenului liber
- ⇔ cea mai bună utilizare a terenului construit

Permisă legal – în toate cazurile evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

Fizic posibilă – dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea și disponibilitățile utilităților publice (canalizare, apă, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau poate face scumpă) anumite utilizări ale proprietăților cum ar fi: clădiri cu regim înalt, subsolurile ș.a. De asemenea, condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

Fezabilă financiar – Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piața pentru acea utilizare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative.

Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Practic, ținând cont de tipul bunului imobil, de ceea ce este permis din punct de vedere legal, de amplasarea acestuia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea de teren liber.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- ❖ îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- ❖ este permisibilă legal;
- ❖ este fezabilă financiar;
- ❖ este maxim productivă - se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

Partea VI – EVALUAREA PROPRIETĂȚII

6.1. Abordarea prin piață.

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale prețurilor care se cunosc.

Abordarea prin piața mai este cunoscută în domeniul evaluării proprietății imobiliare și sub denumirea de *Comparatie directa* sau *Comparatia vanzarilor* și constă în “*procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliarie subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite spre vanzare*” (GEV 630 para. 37).

În conformitate cu cerințele standardului SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadru general), abordarea prin piață este definită astfel:

“*Premisa principală a tehnicilor înscrise în abordarea prin piață este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile*”.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi bunuri (proprietăți) similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea “ de evaluat ”.

Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Acestea vor cuprinde diferențele/aseamănările între drepturile de proprietate evaluate/tranzacționate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare ale tranzacțiilor, situația pieței la momentul vânzării, anul de fabricație, numărul de ore de funcționare, capacitatea, masa, dimesiunile, amplasamentul, și alte caracteristici fizice ale proprietăților.

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici și anume:

- *comparația directă,*
- *alocarea,*
- *extracția,*
- *parcelarea,*
- *tehnica reziduală,*
- *capitalizarea rentei funciare.*

Metoda comparației directe este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile.

Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la loturile similare sunt analizate, comparate și corelate în funcție de asemănări sau diferențieri. Elementele de comparație includ drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condiții de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice (utilități disponibile) și zonarea.

- **Negocierea.** În situația în care sunt disponibile sau se utilizează numai informații privind ofertele de vânzare, acestea trebuie corectate cu marjele de negociere specific fiecărei situații în parte.

- **Drepturile de proprietate transmise.** O tranzacție este întotdeauna axată pe dreptul de proprietate transmis. Etapa preliminară în procesul de evaluare este determinarea dreptului de proprietate evaluat și odată acesta stabilit, evaluatorul poate apela la datele specific ale pieței.

- **Condițiile de finanțare.** Prețul tranzacției pentru o proprietate imobiliară poate fi diferit de cel al unei proprietăți identice, din cauza aranjamentelor financiare diferite. În cazurile când cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare sub prețurile pieței el va plăti probabil un preț mai mare pentru proprietatea achiziționată. Definiția valorii de piață recunoaște termenii de plată ca fiind plata integrală cash.

- **Condițiile de vânzare.** Corecțiile pentru condițiile de vânzare de regulă reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului și, în multe cazuri, condițiile de vânzare influențează semnificativ prețul de vânzare. O vânzare poate fi sub prețul pieței dacă vânzătorul are nevoie imediat de bani sau un comparator va oferi un preț mai mare pentru o proprietate față de care manifesta un interes.

- **Cheltuieli imediate după cumpărare.** Un comparator informat ia în considerare cheltuielile pe care trebuie să le facă imediat după cumpărarea proprietății, deoarece aceste costuri afectează prețul pe care este dispus să-l plătească.

- **Condițiile pieței.** Tranzacțiile comparabile ce au avut loc în alte condiții ale pieței decât cea evaluată la data evaluării, necesită ajustări pentru toate diferențele ce influențează valoarea. O ajustare normală pentru condițiile pieței se referă la diferența între momentele tranzacțiilor.

Cauzele pot fi: inflația și percepția investitorilor privind schimbarea condițiilor pieței. Schimbările în condițiile pieței pot fi și modificarea legilor privind taxele și impozitele, procesul de obținere a autorizațiilor de construcție și fluctuațiile cererii și ofertei. Uneori efectele acestor factori se combină cu influențe ce se adună sau se compensează. Deși corecțiile pentru condițiile pieței se referă deseori la timp, nu timpul este cauza, ci schimbările pieței ce au apărut de-a lungul timpului

- **Localizarea.** Corecțiile pe motivul localizării se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate. Diferențele prea mari impun eliminarea din rândul proprietăților comparabile. Corecțiile se exprimă de regulă procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorate amplasării într-o zonă. În cazul prelucrărilor statistice se poate vorbi de lot de teren situate mediu statistic în zona de analiză iar față de acesta, terenul în cauză poate fi situat: favorabil, similar sau defavorabil, aplicându-se corecțiile corespunzătoare de la caz la caz.

- Caracteristicile fizice, utilitati si zonare. Fiecare diferenta între caracteristicile fizice ale proprietatilor comparabile si proprietatea evaluate, necesita analiza comparative si corectie. Diferentele fizice inseamna diferente in dimensiunile si forma lotului de teren. In cazul prelucrarilor statistice se poate vorbi de lot mediu statistic ca suprafata, in zona de analiza.

Metoda alocarii este bazata pe principiul echilibrului si pe conceptul contributiei, care spune ca exista un raport tipic între valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare pentru anumite tipuri de proprietati in anumite localizari. Acest raport este in general mai sigur cand constructiile sunt relativ noi. Metoda alocarii nu da o valoare determinata a proprietatii, dar poate fi folosita cand este insuficient numarul de tranzactii de terenuri libere comparabile. Este grosiera , pentru ca se pot ridica constructii, mai scumpe sau mai ieftine, pe loturi de teren de valoare egala. Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.

Metoda extractiei este o varianta a metodei alocarii si anume valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati prin scaderea contributiei constructiilor, care este estimata prin costuri si depreciere. Nu se poate aplica in acest caz deoarece nu se cunosc date certe despre eventuale constructii si contributia constructiilor.

Analiza parcelarii si dezvoltarii este o metoda foarte specializata, utilizata la evaluarea terenurilor suficient de mari pentru care parcelarea reprezinta cea mai buna utilizare si exista date de comparatie pentru aceste tipuri de parcele, dificil de aplicat. Aceasta metoda este utilizata in studii de fezabilitate si in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Metoda reziduala se utilizeaza cand valoarea cladirilor este cunoscuta sau poate fi estimata cu o buna precizie; venitul anual net stabilit generat de proprietate este cunoscut sau se poate estima; se pot extrage de pe piata ratele de capitalizare separat pentru cladiri si pentru teren.; ceea ce face ca metoda sa fie dificil de aplicat.

Metoda capitalizarii rentei funciare reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata . Daca renta contractuala corespunde rentei de pe piata, valoarea estimata prin aplicarea metodei va fi echivalenta cu valoarea de piata a dreptului de proprietate.

În concluzie, am utilizat abordarea prin comparație directă, motivat de faptul că, am găsit mai multe comparabile, sens în care am concluzionat că abordarea prin piață este cea mai viabilă.

Abordarea prin comparație directă

Metoda comparatiei directe se utilizeaza pentru estimarea valorii de piata pe baza analizei pietii pentru a se identifica proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat. In aplicarea acestei metode se porneste de la premisa ca valoarea de piata a unei proprietati este in relatie directa cu preturile de tranzactie ale unor proprietati comparabile si competitive.

Aceasta metodă este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare atunci cand exista suficiente tranzactii recente, cu date sigure care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de piata. În utilizarea acestei metode se vor utiliza informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta de pe piata imobiliara reflectate in presa, mass-media si alte surse de informare.

Analiza comparativa a proprietatilor se realizeaza prin cuantificarea asemanarilor si deosebirilor dintre proprietati tranzactionate / ofertate, care influenteaza valoarea acestora. Pentru a efectua o analiza comparativa au fost cercetate preturile, drepturile de proprietate transmise, amplasamentul, forma,si dimensiunile proprietatilor, au fost aplicate ajustari, pana la aducerea acestora la aceleasi caracteristici cu cele ala proprietatii de evaluat.

Etapele în aplicarea metodei comparației directe sunt următoarele:

1. *cercetarea și analiza pieței* pentru obținerea de informații (date real și concrete) asupra tranzacțiilor de proprietăți similare cu cea evaluată, din punct de vedere al tipului de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea;
2. *selectarea unor criterii de comparație* relevante pentru elaborarea unei *analize comparative* pe fiecare criteriu;
3. *compararea proprietăților similare proprietății evaluate*, utilizând elemente de comparație și ajustare adecvate a pretului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile, aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație, cantitativ și valoric, ajustare corespunzătoare pretului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile și aplicarea ei asupra pretului;
4. *analiza rezultatelor și selectarea unei valori*.

Elementele de comparație sunt caracteristice ale proprietăților imobiliare și tranzacțiilor imobiliare care au drept consecință variații ale prețurilor plătite pe piață.

Ca urmare a analizei tuturor informațiilor avute la dispoziție, efectuându-se toate corecțiile impuse de caracteristicile proprietăților terenurilor asupra cărora s-a efectuat comparația (caracteristici fizice, economice, utilizare, localizare, componente nonimobiliare) cât și caracteristicile pieței imobiliare, se calculează corecțiile totale nete și brute (procentual și valoric).

Comparabilă care va necesita cele mai mici corecții brute procentuale va avea cea mai mare importanță în alegerea valorii finale.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost de la agențiile imobiliare colaboratoare, de pe site-urile specializate și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Mentionez faptul că, comparabilele au fost verificate atât pe teren cât și telefonic, sens în care am obținut următoarele informații ce au fost trecute în grila datelor de piață.

În vederea evaluării terenului prin metoda comparației directe am procedat la selectarea unui număr de trei proprietăți comparabile ce au fost expuse pe piață în ultima perioadă și au fost selectate următoarele comparabile:

- comparabilă C1: <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-agricol-braila-1500-ha-comasare-70/3hf9g5ei26i676g5217g25id712322g8.html>
- https://www.olx.ro/d/oferta/7-5-ha-teren-agricol-o-buna-investie-IDiju8I.html?reason=extended_search_extended_distance;
- comparabilă C2: https://www.olx.ro/d/oferta/7-5-ha-teren-agricol-o-buna-investie-IDiju8I.html?reason=extended_search_extended_distance;
- comparabilă C3: <https://www.storia.ro/ro/oferta/5-ha-teren-agricol-irigabil-investie-sigura-si-durabila-IDAmrp>.

GRILA DATELOR DE PIAȚĂ

Element de comparație	Subiect	Proprietăți comparabile		
		C1	C2	C3
Suprafață teren (mp)	1.000	10.000	10.000	10.000
Preț de oferta/vânzare (€ur)		0,85	1,00	1,40
Tipul tranzacției		Oferta	Oferta	Oferta
Ajustare-Marja negociere (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare ajustare (€/mp)		0.04	0.05	0.07
Pret estimat (€/mp)		0.81	0.95	1.33
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				

Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		0.81	0.95	1.33
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		0.81	0.95	1.33
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		0.81	0.95	1.33
Cheltuieli necesare imediat după cumparare		0.81	0.95	1.33
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		0.81	0.95	1.33
Condiții de piață	Mai – 2024	Mai – 2024	Mai – 2024	Mai – 2024
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (€)		0.81	0.95	1.33
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Comuna Surdila Găiseanca CV 41, Lot 34, județul Brăila	Superior	Superior	Superior
Ajustare (%)		+25%	+25%	+25%
Ajustare (€/mp)		+0.20	+0.24	+0.33
Caracteristici fizice				
Suprafață (mp)	1.000	10.000	10.000	10.000
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (€/mp)		-0.08	-0.09	-0.13
Deschiderea raportul laturilor	21	38	34	20
Ajustare (%)	1/1	1/1	1/1	1/1
Ajustare (€/mp)		+5%	+5%	0%
Ajustare (€/mp)		+0.04	+0.05	0.00
Topografie	regulat, plan	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
Utilitati (enel/apa/canalizare/gaze)	fără	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
Drum acces	drumul principal	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
CARACTERISTICI economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
Zonarea – destinatia legala permisa	intravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Ajustare (%)		+25%	+25%	+25%
Ajustare (€/mp)		+0.20	+0.24	+0.33
Alte ajustari	Nu	Nu	Nu	Nu

Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0.00	0.00	0.00
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (€)		+0.36	+0.44	+0.53
Pret ajustat (€)		1.17	1.39	1.86
Ajustare totala neta absoluta (€)		0.36	0.44	0.53
Ajustare totala neta procentuala		+55%	+55%	+50%
Ajustare totala bruta absoluta (€)		0.56	0.68	0.79
Ajustare totala bruta procentuala		55%	55%	50%
Nr ajustari		4	4	3
VALOARE ESTIMATĂ (€ur/mp)		1.85		
VALOARE ESTIMATĂ EURO		1.000		
cea mai mică Ajustare totală brută s-a efectuat pentru comparabila :		C3		
curs BNR la 17.05.2024			4.9751	

JUSTIFICAREA AJUSTĂRILOR APLICATE:

Ajustări pentru tipul tranzacției – Comparabilele C1, C2 și C3 utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt ofertele. Astfel, s-a aplicat o corecție de -5%, deoarece comparabilele reprezintă oferte de vânzare, mai exact marjă de negociere.

Ajustări pentru dreptul de proprietate transmis - Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustări.

Condiții de finanțare - Deoarece condițiile de finanțare sunt similare, nu sunt necesare ajustări.

Condiții de vânzare - Deoarece condițiile de vânzare sunt similare, nu sunt necesare ajustări.

Cheltuielile necesare imediat după cumpărare - pentru acest element de comparație nu au fost aplicate ajustări.

Condiții de piață (data) - pentru acest element de comparație nu au fost aplicate ajustări.

Ajustări pentru localizare - Zona de amplasare a proprietății subiect este: **Comuna Surdila Găiseanca, Cvartal 41, Lot 34, strada Brăilei nr. 27C, județul Brăila.**

La acest element de comparație s-a avut în vedere analizarea pieței pentru zona de amplasare a proprietății subiect și zonele unde se află proprietățile comparabile, ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit.

Astfel, comparabilele C1, C2 și C3 au fost ajustate pozitiv cu un procent de 25%, ca urmare a localizării superioare a acestora față de proprietatea subiect. În vederea efectuării acestei ajustări s-a avut în vedere distanța mai mică față de ieșirea la drumul principal.

Ajustări pentru suprafață

Comparabilele C1, C2 și C3 au fost ajustate negativ cu 10%, deoarece sunt suprafațe mai mari decât proprietatea subiect. La această ajustare s-a avut în vedere preferințele cumpărătorilor interesați de terenuri mai mari.

Ajustări pentru deschiderea stradală

În vederea stabilirii ajustărilor pentru acest element de comparație, a fost calculat raportul laturilor și deschiderea.

Comparabilele C1 și C2 au fost ajustate pozitiv cu 5% având deschideri mai mari în comparație cu proprietatea subiect.

Comparabila C3 are aproximativ aceeași deschidere cu proprietatea subiect.

Ajustari pentru topografie, utilități, drum acces

Comparabilele C1, C2 și C3 au fost ajustate pozitiv cu 25%, având în vedere categoria de folosință în raport cu proprietatea subiect.

Ajustari pentru caracteristici economice si pentru CMBU - nu au fost efectuate ajustări, comparabilele fiind similar cu proprietatea subiect.

Având în vedere cele expuse anterior, am considerat intervalul de valori (1.39 – 1.86 €/mp) și am dat cea mai mare importanță proprietății comparabile C3 care a necesitat minimul de ajustări și cea mai mică ajustare brută.

Prețul de vânzare ajustat al proprietății comparabile C3 a indicat că valoarea acesteia este de 1.850 €.

În concluzie, valoarea proprietății subiect este estimată (prin rotunjire) la 1.850 €.

VALOAREA DE PIAȚĂ	EURO	LEI
prin Abordarea de piață (rotunjită)	1.850	9.200

Partea VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1 Analiza rezultatelor

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor.**

Adecvarea

Prin acest criteriu, evaluatorul judeca cât de pertinentă este fiecare metodă, scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații.

7.2 Concluzia asupra valorii :

În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Având în vedere lipsa informațiilor necesare aplicării unei tehnici alternative metodei comparației directe, luând în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate – teren intravilan și scopul evaluării, este metoda comparației directe.

Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor*.

Valoarea asimilată pentru terenul intravilan, categoria curți construcții, în suprafață de **1.000 mp**, amplasat în comuna Surdila Găiseanca, Cvartal 41, Lot 34, strada Brăilei nr. 27C, județul Brăila, având număr cadastral 70325, carte funciară nr. 70325 a Loc. Surdila Găiseanca, supus evaluării a fost estimat ca fiind asimilat valorii ajustate a terenului comparabilei **C2**, deoarece i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate.

În acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin comparații de piață este de:

1.850 EUR, echivalent 9.200 LEI
--

la cursul valutar de 4,9751 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.

Calificarile evaluatorului

1996 – 2001

Facultatea de Mecanică – Universitatea “ Dunărea de Jos ” – Galați
Inginer
Specializarea: Utilaj tehnologic pentru industria alimentară

2003 – 2007

Facultatea de Drept – Universitatea “ Danubius “ Galați
Jurist
Specializarea: Drept

2007 – 2009

Universitatea “ Danubius ” Galați,
Facultatea de Drept
Studii postuniversitare de specializare – Drept și administrație publică Europeană

2008 - 2012

Universitatea de Stat din Moldova,
Facultatea de Drept
Tema tezei de doctor : „ Infrațiunea de violare de domiciliu în legislația Republicii
Moldova și în cea a României. Studiu de drept comparat ”;
Doctor în Științe Juridice

04.03 – 17.03. 2013

Asociația Human Tollkit
Mediator

2017 - PREZENT

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
Evaluarea Proprietăților Imobiliare
Membru titular

2019 - PREZENT

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România
Evaluarea Bunurilor Mobile
Membru titular

Poze teren intravilan, categoria de folosință arabil



Anexa 3 – Anunțuri vânzare comparabile teren intravilan

COMPARABILA 1

The screenshot shows a web browser window with the URL <https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol-braila-1500-ha-comasare>. The page title is "Teren agricol Braila 1500 ha comasare 70%". The price is listed as 8 500 EUR. The location is Braila, Faurei. The listing includes a large image of a tractor in a field, with a "publi24.ro" watermark. To the right of the image, there is a contact number 0726826363 and a button "Adaugă anunț". Below the image, there are two smaller thumbnail images. The description section is titled "Descriere" and contains the text: "Agenție Imobiliară-Pretul din anunț este pe hecta!!!! Doim sa fim contactati numai de clienti seriosi cu potential financiar real! Teren de vanzare in Braila zona Faurei suprafata totala este de 1500 ha comasate in proportie de 70-80% Terenul este ideal pentru investitii in agricultura.eoliene Pentru detalii contactati numai telefonic. Va multumim pentru intelegere!". A contact number 0726826363 is displayed in a box. On the right side of the page, there is a sidebar with a contact number 0726826363, a button "Adaugă anunț", and a button "Contactează vânzătorul". Below this, there is a section for "Agentie imobiliara" with a button "Umărește". At the bottom right, there is a small advertisement for "imobiliare.ro" showing a house in Braila for 37.000 €.

COMPARABILA 2

7,5 ha teren agricol, o buna investie

7,5 ha teren agricol, o buna investie

OLX

Mesaje Contul tău Adauga anunt nou

Căutare

7,5 ha teren agricol, o buna investie

7,5 ha teren agricol, o buna investie

Cămin Fărcăria nr. 72962 Comuna/Graș/Municipiu: Surdila-Greci
Anexa Nr. 1 La Partea 1

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
72962	25.000	

Suprafata este detaliată în planul de proiectare terenul



DETALIUL LUNGIMII

Nr.	Categorie	Suprafata (mp)	Tarta	Parcela	Nr. Cămin	Observatii / Referinte
1	arabil	25.000	42/2	6		

Lungime Segmente
11 Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecte în plan.

Punct Inceput	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)

PRIVAT

Cincan Corina
Pe OLX din octombrie 2014
Acti pe 23 mai 2024

Trimite mesaj

☎ **072 339 0924**

Mai multe anunturi ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Surdila-Greci, Braila

la 50km de mare

DESPRE NOI

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunt a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu este aplicabilă.

Azetă mai multe ▾

Postat 25 mai 2024

7,5 ha teren agricol, o buna investie!

10 000 €

Publicitate

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 65.000 m² Extravilan / intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Vand teren agricol in suprafata de 5 ha, in extravilanul Comunei Surdila Greci, judetul Braila, la pretul de 10.000 euro / ha.

Terenul este liber si s-a urmat procedura privind dreptul de preemtiune, putandu-se incheia vanzarea.

Odata cu terenul din extravilan sau separat, se vand si 1,5 ha teren agricol in intravilanul Comunei Surdila Greci, Jud Braila, la pretul de 1,5 euro / mp, negociabil.

Pentru orice detalii, nu ezitati sa ne contactati!

Publicitate

RESPECT!



Vrem respect pentru Seniori

Respect Pentru Seniori Deschideti >

Publicitate

KIWI FINANCE™

Expert de ajutor in credite

COMPARABILA 3

storia

De vânzare De inchiriat Ansambluri rezidențiale Companii Creditare

Contul meu Adaugă anunț

← Inapoi la listă
Terenuri de vânzare > Braila > Mircea Vodă > Mircea Vodă > 5 ha teren agricol irigabil, investie sigura si durabila!



Date referitoare la teren

Cincan Corina
Agenție
0723 390 924

+40

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratia gresitor date este S.C. OLEX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

5 ha teren agricol irigabil, investie sigura si durabila!

Mircea Vodă, Mircea Vodă, Braila

14 000 €

Rata estimată: 345 RON /luna	Avans: 10.395 RON (15%)	Penoada împrumutului: 30 ani
---------------------------------	----------------------------	---------------------------------

Publicitate

Vrei un credit ipotecar?

Folosește calculatorul de credite

Prezentare generală

Suprafață utilă	50.000 m ²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Vand teren agricol, de calitate superioara, irigabil, in suprafata compacta de 5 ha (o singura parcela), in extravilanul Comunei Mircea Vodă, judetul Braila, la pretul de 14.000 euro / ha.

Terenul este liber in prezent si s-a urmat procedura privind dreptul de preemtiune, putandu-se incheia vanzarea.

Pentru orice detalii, nu ezitati sa ne contactati!

Raportează

Publicitate



Publicitate



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 70325 Surdila-Găiseanca

Nr. cerere	22380
Ziua	11
Luna	06
Anul	2024
Cod verificare 100169213734	



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Surdila-Gaiseanca, Cvartal 41 Lot 34, Str BRAILEI, Nr. 27C, Jud. Braila, lot 34

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	70325	Din acte: 986 Masurata: 1.000	Teren neimpregmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8555 / 09/08/2010		
Act Administrativ nr. 50, din 09/11/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COM SURDILA GAISEANCA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UAT SURDILA GAISEANCA, CIF:4874674, -domeniul privat	A1
22551 / 09/04/2021		
Act Administrativ nr. 22551, din 09/04/2021 emis de OCPI BRAILA; Act Notarial nr. 831, din 08/04/2021 emis de NP- Chirnoaga Raluca Mihaela; Act Administrativ nr. 1272, din 08/04/2021 emis de Primaria Comuna Surdila-Gaiseanca;		
B2	se noteaza modificarea limitelor de proprietate ale imobilului si a suprafetei real masurate din 986mp in 1000mp	A1
B3	se completeaza adresa posta aimobilului cu "str. Brailei nr.27C"	A1

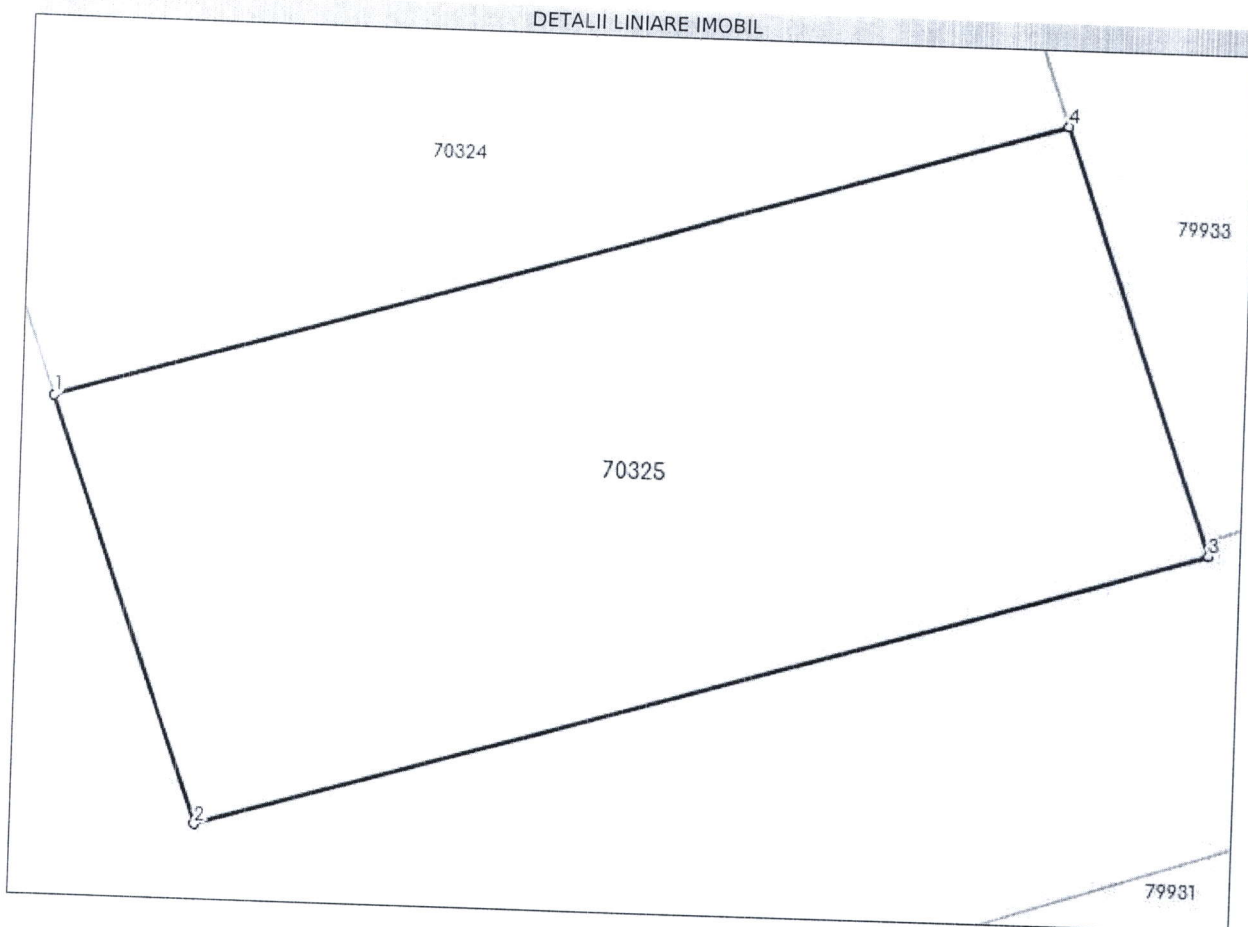
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
70325	Din acte: 986 Masurata: 1.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.000	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	20.849
2	3	48.037
3	4	20.85
4	1	48.017

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** 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 ANCPI conține informațiile din cartea funciară active 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 olografă, 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.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/06/2024, 09:41

