

**RADU ȘTEFĂNUȚ – Evaluator Autorizat, Membru titular ANEVAR**

**Specializarea: Evaluări de bunuri imobile – EPI, EBM**

**Contact: 0725.526.239**

ROMANIA JUDEȚUL BRAILA  
1 PRIMARIA COMUNEI  
SURDILA GAISEANCA  
INTRARE Nr. 455 din 20.02.2025  
IESIRE

Nr. raport 692 / 19.02.2025

# RAPORT DE EVALUARE

**IMOBIL EVALUAT: TEREN EXTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ  
ARABIL, ÎN SUPRAFATĂ DE 2.200 MP, SURDILA GĂISEANCA,  
TARLAUA 41/1, PARCELA 1/1, JUDEȚUL BRĂILA**



**UTILIZATOR / CLIENT: COMUNA SURDILA - GĂISEANCA**

**CU SEDIUL ÎN STRADA BRĂILEI NR. 14, JUDEȚUL BRĂILA**

**PROPRIETATE: BUN IMOBIL SITUAT ÎN COM. SURDILA – GĂISEANCA,**

**TARLAUA 41/1, PARCELA 1/1, JUDEȚUL BRĂILA ,**

**ÎNSCRIS ÎN C. F. NR. 77410 LOC. SURDILA - GĂISEANCA**

**DATA EVALUĂRII 19 FEBRUARIE 2025**

**DATA RAPORTULUI 19 FEBRUARIE 2025**

*Membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România*

Legitimația nr. 18568

Lect.univ.dr. Radu Ștefănuț .....



## **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. Declarația de conformitate 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 extravilan)
- 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 extrasul de carte funciară pentru informare nr. 77410 a Loc. Surdila Găiseanca;
3. Calificările evaluatorului;
4. Poze imobil;
5. Anunțuri vânzare comparabile teren extravilan, categoria de folosință arabil.

## 1.2. Scrisoarea de transmitere.

Am efectuat evaluarea proprietății imobiliare: teren extravilan, categoria de folosință arabil, în suprafață de **2.200 mp**, situat în comuna Surdila – Găiseanca, Tarlaua 41/1, Parcela 1/1, județul Brăila, cu nr.cad. 77410, carte funciară nr.77410 a loc. 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 extravilan, categoria de folosință arabil, la data de referință **19.02.2025**.

Inspekția proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate de evaluator, în data de **17.02.2025**.

Data efectivă a evaluării este **19 FEBRUARIE 2025**.

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 4,9772 LEI/EUR ( cursul din 19.02.2025 ). 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 **23 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,**  
**Tarlaua 41/1, Parcela 1/1,**  
**județul Brăila**

**la data de 19 FEBRUARIE 2025,**  
**este de 1.210 EURO ,**  
**echivalent a 6.000 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 **19 FEBRUARIE 2025**.

Acest Raport a fost elaborat pe baza standardelor ANEVAR 2024 care sunt compuse din:

- ♦ Ediția 2024 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: **1.210 euro ( 6.000 lei )**.

În baza informațiilor analizate și a ipotezelor adoptate, am considerat că valoarea « Proprietății/ Bunului » IMOBIL la data de **19.02.2024** (fără TVA), este de **1.210 euro ( 6.000 lei )**.

### **1.4. Certificarea evaluatorului.**

Prin prezenta, în limita cunostintelor și informațiilor detinute sau care mi-au fost puse la dispoziție, și sub aceasta rezerva, certific următoarele:

- Evaluarea a fost efectuată de persoana care semnează ca evaluator al proprietății. Evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare.
- Prezentarea faptelor din raport este corectă și reflectă cele mai pertinente cunostințe ale evaluatorului;
- Afirmațiile proprii ce au fost prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; acestea se bazează într-o anumită măsură pe informațiile primite de la beneficiar/client sau terțe parti implicate în cadrul activității de evaluare, de aceea am presupus ca informațiile prezentate de acestia au fost de asemenea adevărate, corecte și complete; dacă astfel de informații se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectată;
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale descrise, și sunt analizele, opiniile și concluziile personale imparțiale și, nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- Nu am niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea / portofoliul ce face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de partile implicate.
- Suma ce-mi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reieși din evaluarea care să favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia curentă.
- Certific faptul că, detin cunostintele, informațiile necesare pentru a îndeplini misiunea în mod competent. Nici o altă persoană nu a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii misiunii de evaluare.
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de lege;
- Prezentul raport este în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2024.

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 2024.

### **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 **17.02.2024**.

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 **17-18 februarie 2025**.

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 2024.

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

Bunul imobil este situat în comuna Surdila – Găiseanca, Tarlaua 41/1, Parcela 1/1, județul Brăila, cu nr.cadastral 77410, carte funciară nr. 77410 a localității Surdila Găiseanca, fiind compus din teren extravilan, categoria de folosință arabil, în suprafață totală măsurată de **2.200 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 extrasul de carte funciară pentru informare nr. 77410 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 2024, 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 2024.

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 **19 februarie 2025**, 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: **19 februarie 2025**.

## **2.7 Inspectia proprietății imobiliare**

Inspectia bunului imobil a fost efectuată personal de către evaluatorul autorizat Radu Ștefănuț în data de **17.02.2025**.

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 inspecției, 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 **19.02.2025**, care este: **4,9772 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 extrasul de carte funciară pentru informare nr. 77410 a Loc. Surdila Găiseanca.

## 2.10 Procedura de evaluare

Etapele parcurse pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare aparținând UAT **Surdila Găiseanca**, destinatarului 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 informațiilor 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 și copie după extrasul de carte funciară pentru informare nr. 77410 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 **19.02.2025**;
- Date privind piața specifică bunurilor imobile ( site-uri specializate );
- Publicații privind piața imobiliară;
- Cataloage de costuri IROVAL ediția 2024;
- 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 confidențial 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 2024.
- 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, Tarlaua 41/1, Lot 1/1, județul Brăila, cu nr.cadastral 77410, carte funciară nr. 77410 a localității Surdila Găiseanca, fiind compus din teren extravilan, categoria de folosință arabil, în suprafață totală măsurată de **2.200 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, Tarlaua 41/1, Parcela 1/1, județul Brăila, cu nr.cadastral 77410, carte funciară nr. 77410 a localității Surdila Găiseanca, fiind compus din teren extravilan, categoria de folosință arabil, în suprafață totală măsurată de **2.200 mp**.

### **3.3. Descrierea terenului**

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

### **3.4. Istoricul proprietății subiect**

Terenul extravilan, categoria de folosință arabil, în suprafață de **2.200 mp**, situat în comuna Surdila – Găiseanca, Tarlaua 41/1, Parcela 1/1, județul Brăila, cu nr.cadastral 77410, carte funciară nr. 77410 a localității Surdila Găiseanca, aparține **UAT Surdila Găiseanca**, destinatarul bunului, care este utilizatorul / clientul raportului, dreptul de proprietate fiind dobândit prin act administrativ 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 extravilanul 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 extravilanul 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 analizării 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 extravilane, categoria de folosință arabil, în zonă sunt cuprinse în intervalul de **0,50 – 0,60 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 2024-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 bună 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 rezulta 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 cea 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/asemănările 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, dimensiunile, 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, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice (utilități disponibile) și zona.

- **Negocierea.** În situația în care sunt disponibile sau se utilizează numai informații privind ofertele de vânzare, acestea trebuie corectate cu marjele de negociere specifice 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 specifice 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 situat 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 intre 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 intre 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 ale proprietatii de evaluat.

Etaplele în aplicarea metodei comparației directe sunt următoarele:

1. *cercetarea și analiza pieței* pentru obținerea de informații ( date reale 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).

Comparabila 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:

- comparabila C1: <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-agricol-braila-1500-ha-comasare-70/3hf9g5ei26i676g5217g25id712322g8.html>;
- comparabila C2: <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/vand-5-3-ha-movila-miresei-braila/e67dgh2ighi67g6i17h61d6f5f335351.html>;
- comparabila C3: [https://www.olx.ro/d/oferta/vand-terenuri-arabile-in-movila-miresii-IDiBgEr.html?reason=extended\\_search\\_extended\\_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/vand-terenuri-arabile-in-movila-miresii-IDiBgEr.html?reason=extended_search_extended_distance).

### **GRILA DATELOR DE PIAȚĂ**

<i>Element de comparație</i>	<i>Subiect</i>	<i>Proprietati comparabile</i>		
		<i>C1</i>	<i>C2</i>	<i>C3</i>
<b>Suprafață teren (mp)</b>	<b>2.200</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>
<b>Preț de oferta/vanzare (€ur)</b>		<b>0.85</b>	<b>0.85</b>	<b>0.90</b>
<b>Tipul tranzacției</b>		<b>Oferta</b>	<b>Oferta</b>	<b>Oferta</b>
Ajustare-Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%
Valoare ajustare (€/mp)		0.08	0.08	0.09
<b>Pret estimat (€ur/mp)</b>		<b>0.77</b>	<b>0.77</b>	<b>0.81</b>
<b>AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII</b>				
<b>Drept de proprietate transmis</b>	<b>Deplin</b>	<b>Deplin</b>	<b>Deplin</b>	<b>Deplin</b>

Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
<b>Preț ajustat (€)</b>		<b>0.77</b>	<b>0.77</b>	<b>0.81</b>
<b>Condiții de finanțare</b>	<b>Normale</b>	<b>Normale</b>	<b>Normale</b>	<b>Normale</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
<b>Preț ajustat (€)</b>		<b>0.77</b>	<b>0.77</b>	<b>0.81</b>
<b>Condiții de vânzare</b>	<b>Independent</b>	<b>Independent</b>	<b>Independent</b>	<b>Independent</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
<b>Preț ajustat (€)</b>		<b>0.77</b>	<b>0.77</b>	<b>0.81</b>
<b>Cheltuieli necesare imediat după cumparare</b>		<b>0.77</b>	<b>0.77</b>	<b>0.81</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
<b>Preț ajustat (€)</b>		<b>0.77</b>	<b>0.77</b>	<b>0.81</b>
<b>Condiții de piață</b>	<b>Februarie – 2025</b>	<b>Februarie – 2025</b>	<b>Februarie – 2025</b>	<b>Februarie – 2025</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
<b>Preț ajustat (€)</b>		<b>0.77</b>	<b>0.77</b>	<b>0.81</b>
<b>AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>				
<b>Localizare</b>	<b>Comuna Surdila – Găiseanca, T. 41/1, P. 1/1 județul Brăila</b>	<b>Superior</b>	<b>Superior</b>	<b>Superior</b>
Ajustare (%)		+5%	+5%	+5%
Ajustare (€/mp)		+0.04	+0.04	+0.04
<b>Caracteristici fizice</b>				
<b>Suprafață (mp)</b>	<b>2.200</b>	<b>10.000</b>	<b>22.500</b>	<b>7.000</b>
Ajustare (%)		-30%	-30%	-30%
Ajustare (€/mp)		-0.23	-0.23	-0.24
<b>Deschiderea raportul laturilor</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>23</b>	<b>22</b>
Ajustare (%)		0%	-10%	-10%
Ajustare (€/mp)		0.00	-0.08	-0.08
<b>Topografie</b>	<b>regulat, plan</b>	<b>Similar</b>	<b>Similar</b>	<b>Similar</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
<b>Utilitati (enel/apa/canalizare/gaze)</b>	<b>fără</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
<b>Drum acces</b>	<b>drumul principal</b>	<b>Similar</b>	<b>Similar</b>	<b>Similar</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
<b>CHARACTERISTICI economice</b>	<b>nu e cazul</b>	<b>nu e cazul</b>	<b>nu e cazul</b>	<b>nu e cazul</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
<b>Zonarea – destinatia legala permisa</b>	<b>Extravilan,</b>	<b>Similar</b>	<b>similar</b>	<b>Similar</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
<b>Alte ajustari</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>
Ajustare (%)		0%	0%	0%

Ajustare (€)	0.00	0.00	0.00
<b>Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (€)</b>	<b>-0.19</b>	<b>-0.27</b>	<b>-0.28</b>
<b>Pret ajustat (€)</b>	<b>0.58</b>	<b>0.50</b>	<b>0.53</b>
Ajustare totala neta absoluta (€)	0.19	0.27	0.28
Ajustare totala neta procentuala	-25%	-35%	-35%
Ajustare totala bruta absoluta (€)	0.14	0.17	0.18
Ajustare totala bruta procentuala	25%	35%	35%
Nr ajustari	2	3	3
<b>VALOARE ESTIMATĂ (€ur/mp )</b>	<b>0.55</b>		
<b>VALOARE ESTIMATĂ EURO</b>	<b>1.210</b>		
<b>cea mai mică Ajustare totală brută s-a efectuat pentru comparabila :</b>	<b>C1</b>		
<b>curs BNR la 19.02.2025</b>		<b>4.9772</b>	

### **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 -10%, 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, Tarlaua 41/1, Parcela 1/1, 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 5%, 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 30%, deoarece sunt suprafețe 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 C2 și C3 au fost ajustate negativ cu 10% având deschideri mai mari în comparație cu proprietatea subiect.

Comparabila C1 are aproximativ aceeași deschidere cu proprietatea subiect.

**Ajustari pentru topografie, utilități, drum acces** - nu au necesitat ajustări.

**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 ( 0.50 – 0.58 €/mp ) și am dat cea mai mare importanță proprietății comparabile C1 care a necesitat minimul de ajustări și cea mai mică ajustare brută.

Prețul de vânzare ajustat al proprietății comparabile C1 a indicat că valoarea acesteia este de 1.210 €ur.

**În concluzie, valoarea proprietății subiect este estimată ( prin rotunjire ) la 1.210 €ur.**

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ</b>	<b>EURO</b>	<b>LEI</b>
<b>prin Abordarea de piață ( rotunjită )</b>	<b>1.210</b>	<b>6.000</b>

## **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 extravilan și scopul evaluării, este metoda comparației directe.

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

Valoarea asimilată pentru terenul extravilan, categoria curți construcții, în suprafață de **2.200 mp**, amplasat în comuna Surdila Găiseanca, Tarlaua 41/1, Parcela 1/1, județul Brăila, având număr cadastral 77410, carte funciară nr. 77410 a Loc. Surdila Găiseanca, supus evaluării a fost estimat ca fiind asimilat valorii ajustate a terenului comparabilei **C1**, 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:

<b>1.210 EUR, echivalent 6.000 LEI</b>
--

la cursul valutar de 4,9772 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

### Anexa 3 – Anunțuri vânzare comparabile teren extravilan

#### COMPARABILA 1

The screenshot shows a real estate listing on the website romimo.ro. The listing is for agricultural land in Braila, 1500 ha, with 70% of the area being arable. The price is 8,500 EUR. The listing includes a main image of a tractor in a field, two smaller thumbnail images, and a detailed description. The description states that the price is per hectare and that the land is ideal for investment in agriculture. There are several call-to-action buttons, including 'Adaugă anunț', 'Contactează vânzătorul', and 'Urmărește'. Social media sharing options for Facebook, WhatsApp, and Telegram are also visible.

**romimo.ro** Contul meu [+ Adaugă anunț](#)

Caută anunțuri Toate județele Toate categoriile

**Teren agricol Braila 1500 ha comasare 70%** **8 500 EUR** [0726826363](tel:0726826363)

Braila Faurei [Vezi pe harta](#)

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

[Adaugă anunț](#)

[Contactează vânzătorul](#)

[Fă o ofertă](#)

[Vizualizat: 234](#)

[Raportază](#)

**Agentie imobiliara**  
Vezi toate anunțurile  
[Urmărește](#)

Distribuie anunțul pe [f](#) [WhatsApp](#) [Telegram](#)

**Descriere**

Agentie Imobiliara-Pretul din anunt este pe hectar!!! Doriti sa fim contactati numai de clienti seriosi cu potential financiar real! Teren de vanzare in Braila zona Făurei 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!

[0726826363](tel:0726826363)

## COMPARABILA 2

Vand teren arabil, extravilan, agricol X | Vand 5,3 ha Movila Miresei Braila X

https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/vand-5-3-ha-movila-miresei-braila/6670g

romimo.ro Contul meu + Adaugă anunt

Caută anunturi Toate județele Toate categoriile

Romimo Anunturi Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren agricol

### Vand 5,3 ha Movila Miresei Braila

8 500 EUR negociabil

Braila Movila Miresei [Vezi pe hartă](#) [Repostat automat](#)

0723159969

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă favorit?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Visualizări: 347

Raportează

**Mihaela**  
Telefon validat  
Vezi toate anunțurile  
Urmărește


Descriere

Vand teren arabil in suprafata de 5,3 ha situat in localitatea Movila Miresei jud Braila Terenul este irigabil si este amplasat pe malul lacului Seaca

0723159969

Distribuie anuntul pe

### COMPARABILA 3



Publicat 05 septembrie 2024

## Vand terenuri arabile in Movila Miresii

# 45 000 lei

Publicitate

PATA DE LA 886 LEI

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

### SPECIFICAȚII

Suprafata utila	12.000 mp
Extravilan / Intravilan	Extravilan

## DESCRIERE

Vand terenuri arabile in comuna Movila Miresii jud Braila

3.600 mp

12.000 mp

5.000 mp

45.000 lei/9000 euro/ha

PRIVAT

Cireasa Corina

Pe CLX din decembrie 2021

Acti pe 05 septembrie 2024

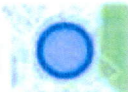
Trimite mesaj

☎ 075 134 3317

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 **Movila Miresii**, Braila  
14.200 m de la




DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.


Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Publicitate



Publicitate



Decor