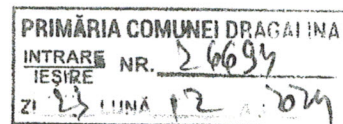


26722

BUZOIANU BOGDAN IONUT PFA

Calarasi, Str. Luceafarului nr. 1, Bl. E1, Sc. F, Et. 3, Ap. 13, Jud. Calarasi
CUI 30487782, F51/432/2012
Tel. 0724 990 667; e-mail buzoianu.bogdan@gmail.com



Raport nr. 2218/18.12.2024

RAPORT DE EVALUARE

**privind valoarea redeventei anuale a terenului
situat in extravilanul
Com. Dragalina, Sat Drajna Noua, jud. Calarasi,
CF 33829**

- Decembrie 2024 -

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

In atentia: Primariei comunei Dragalina, jud. Calarasi

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

Obiectul evaluarii il constituie terenul extravilan, cu Suprafata de 790 mp, situat pe teritoriul administrativ al Com. Dragalina.

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

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

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

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

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

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

836 Lei/an respectiv 1,06 Lei/mp/an

Valoare nu este influentata de TVA.

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

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

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

Cu stima:

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



CERTIFICARE

Prin prezenta certificam ca:

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

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



1. Generalitati

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

Obiectul evaluarii il constituie terenul extravilan, cu Suprafata de 790 mp, situat pe teritoriul administrativ al Com. Dragalina.

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

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

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

1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

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

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

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

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

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

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

1.3 Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client pana la data de **18.12.2024**, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată la data de **18.12.2024**.

1.4 Moneda raportului.

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI.

1.5 Standardele aplicate

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

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

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

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

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

Etapale parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

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

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

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

Documentele și schițele puse la dispoziție de către solicitant.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

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

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

1.7 Clauza de nepublicare

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

1.8 Responsabilitatea față de terți

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

1.9 Ipoteze și Ipoteze speciale

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

1.9.1 Ipoteze

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

1.9.2 Ipoteze speciale: -

1.10. PREZENTAREA EVALUATORULUI

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

2. Dreptul de proprietate asupra activului

2.1 Clientul

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

2.2 Proprietarul

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

- Extras CF nr. 86427/06.11.2024

2.3 Utilizatorul

Primaria Com. Dragalina, Jud. Calarasi.

3. Evaluarea dreptului proprietarului

3.1 Date privind modul de realizare a evaluarii

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

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

3.2 Date generale privind terenul evaluat

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

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

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

Accesul la teren se face direct din drum.

Proprietatea nu dispune de utilitati.

3.3. Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

3.4 Metoda determinării conesiunii

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.201 Euro respectiv 20.906 Lei

Estimarea ratei de capitalizare

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

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

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

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

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

Renta de baza se obtine astfel:

$$R = V_p \times r = 20.906 \times 4\% = 836 \text{ lei/an}$$

3.5 Sinteza evaluarii. Opinia evaluatorului

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

Valoarea redeventei aferente cedarii drepturilor de folosinta a terenului pe perioada de 25 ani de catre Primaria Com. Dragalina, determinata prin metoda rentei de baza, este de **836 lei/an.**

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

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



OFERTE ȘI INFORMAȚII DE PIAȚĂ

The screenshot shows the publi24.ro website interface. The search filters are set to 'Constanta', 'Brancoveanu', and 'terenuri'. The results list includes:

- Vand teren loc. Constantin Brancoveanu, jud. Calara...** - 66 458 EUR
- Schimb teren anabil extravilan** - 1 EUR
- Casa cu 6 camere/1500 m p. si alt teren 1850 m p.** - 1 EUR
- Vand teren intravilan** - 4 048 EUR
- Teren intravilan 1850 m p. - loc de casa** - 1 EUR

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/calarasi/constantin-brancoveanu/>

Oferte vanzari terenuri:

Comparabila A

The screenshot shows a detailed view of a land for sale in Constanta, Brancoveanu. The property is listed for 6 EUR. The description mentions it is a 3-hectare plot in the Brancoveanu area, near the Calabragh road. The page also features a section for 'Anunturi recomandate' (Recommended ads) with various other properties for sale.

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/intravilan-agricol/75f2d4f94999779ge243f91e352hh1h1.html>

Comparabila B

publi24.ro
Vand teren pentru casa • Dor M...

12 000 EUR

Teren Lehliu-Dor Mărunt
Cărbănt, Dor Mărunt

Descriere
Terenul este situat pe o suprafață de 12.000 m², în apropierea drumului principal de acces la localitatea Dor Mărunt. Este o suprafață foarte bună pentru construirea unei case sau a unui teren de agrement. Terenul este în posesia proprietății și este în stare bună. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați agentul imobiliar Paul Cătălin Ciocan la numărul de telefon 0724397100 sau pe adresa de e-mail paulciocan@publi24.ro.

Paul Cătălin Ciocan
Telefon validat
Vedeți toate anunțurile

Distribuiți anunțul pe

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

Comparabila C

publi24.ro
Vand teren intravilan • Dor M...

8 000 EUR negociabil

Vand teren
Cărbănt, Dor Mărunt

Descriere
Vând teren intravilan în comuna Dor Mărunt, are deschidere la 2 drumuri de acces principal și secundar sunt proprietate toate actele la zi mai multe detalii la telefon. Amplasamentul este de 1054 m² vând urgent.

Anunțuri recomandate

Teren intravilan de vânzare - Măreș Vădă Cărbănt	Fundulea - Școala nr 2 la drum județean	FUNDULEA, peștera din județean - pădure	Fundulea aceluși, de la în țară.
07.04.2019	04.04.2019	04.04.2019	04.04.2019

Paul Cătălin Ciocan
Telefon validat
Vedeți toate anunțurile

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren/2865f6e12902793e259i1h52f54g67de.html>

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	790	1.000	2.000	1.854
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		6,00	6,00	4,31
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustarii %	-5%	-5%	-5%	-5%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		-0,30	-0,30	-0,22
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		5,70	5,70	4,10
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		5,70	5,70	4,10
3	Conditii de finantare	la plata (cash)	la plata (cash)	la plata (cash)	la plata (cash)
	Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		5,70	5,70	4,10
4	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		5,70	5,70	4,10
5	Conditii de plata (data)	data evaluarii	Ian. 2024	Dec. 2023	Nov. 2023
	Valoare ajustare (%)		15%	15%	15%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,86	0,86	0,61
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		6,56	6,56	4,71
6	Localizare	Drajna	C-tin Brancoveanu	Dor Marunt	Dor Marunt
	Valoare ajustare (%)		15%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,98	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		7,54	6,56	4,71
Caracteristici fizice					
7	Suprafata (mp)	790	1.000	2.000	1.854
	Valoare ajustare (%)		0%	10%	9%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,66	0,42
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		7,54	7,21	5,14
8	Destinatia (utilizarea terenului)	Arabil	Rezidential	Rezidential	Rezidential
	Valoare ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-0,75	-0,72	-0,51
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		6,78	6,49	4,62
9	Utilitati	Fara	Da	Da	Fara
	Valoare ajustare (%)		-20%	-20%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-1,36	-1,30	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		5,43	5,19	4,62
10	Acces / Deschidere (ml)	Medie	Medie	Medie	Mica
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	15%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,69
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		5,43	5,19	5,32
11	Constructie pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		5,43	5,19	5,32
12	Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		5,43	5,19	5,32
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			3,9	3,5	2,2
Ajustare totala procentuala absoluta (%)			69%	62%	55%
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			C		
VALOAREA PROPUA (Euro/mp) - rotund			5,32 € / mp	respectiv	26,46 lei
Valoare de plata :		4.201 €	echivalent a	20.906 lei	

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:			
Ajustare pentru tip oferta sau tranzactie			
Comparabilele A, B, C utilizate pentru estimarea valorii de piata sunt oferte. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de			-5%
Intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Dreptul de prop. transmis			
Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari.			
Conditii de finantare			
Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.			
Conditii de vanzare			
Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate ajustari.			
Conditii de piata (data)			
Ofertele fiind de data recenta nu sunt necesare ajustari aplicate comparabilelor.			
Ajustarea pentru localizare			
Zona de amplasare a proprietatii subiect este: Drajna			
Avand in vedere pozitionarea proprietatilor comparabile fata de proprietatea subiect s-au avut in vedere urmatoarele:			
Locate comparabile vs. locatie subiect:			
A: mai slaba		B: similare	C: similare
Ajustarile aplicate pentru localizare:		pt A: 15%	pt B: 0% pt C: 0%
Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil aflat in zona comparabilelor.			
Ajustarea pentru suprafata			
Comparabila A, nu necesita ajustari.		Comparabila B, cu suprafata mai mare, este ajustata cu	10%
Comparabila C, fiind mai mare, o ajustam cu		9%	
Valoarea ajustarilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect.			
Ajustari pentru destinatia terenului			
Destinatia terenului A - Rezidential	-	superioara proprietatii subiect	- Necesita aplicarea unei ajustare de -10%
Destinatia terenului B - Rezidential	-	superioara proprietatii subiect	- Comparabila are nevoie de o ajustare de -10%
Destinatia terenului C - Rezidential	-	superioara proprietatii subiect	- Terenul i s-a aplicat o ajustare de -10%
ajustarile aplicate tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii subiect.			
Ajustari pentru utilitati			
Deoarece comparabila A este mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :		-20%	
Deoarece comparabila B este mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de :		-20%	
Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.			
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.			
Ajustari pentru acces			
Pentru comparabila A, deoarece are acces similar cu terenul studiat - nu se aplica ajustari.			
Pentru comparabila B, deoarece are acces similar cu terenul studiat - nu se aplica ajustari.			
Pentru comparabila C, deoarece are acces mai putin favorabil decat a proprietatii evaluate, se aplica o ajustare de :		15%	
ajustarile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un acces diferit fata de cel al proprietatii subiect.			
Ajustari pentru starea terenului (liber/construit)			
Comparabila A - Teren construit:	Nu	- similar cu cel al prop. subiect -	Nu Nu se aplica ajustari.
Comparabila B - Teren construit:	Nu	- similar cu cel al prop. subiect -	Nu Nu se aplica ajustari.
Comparabila C - Teren construit:	Nu	- similar cu cel al prop. subiect -	Nu Nu se aplica ajustari.
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii.			
Ajustari pentru forma terenului			
Pentru comparabila A, deoarece are forma similara cu terenul studiat - nu se aplica ajustari.			
Pentru comparabila B, deoarece are forma similara cu terenul studiat - nu se aplica ajustari.			
Pentru comparabila C, deoarece are forma similara cu terenul studiat - nu se aplica ajustari.			
ajustarile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un acces diferit fata de cel al proprietatii subiect			

Localizare

Aplicatie vizualizare imobile

geoportalan.ro/imobile.html

Găsiți adresa sau loc

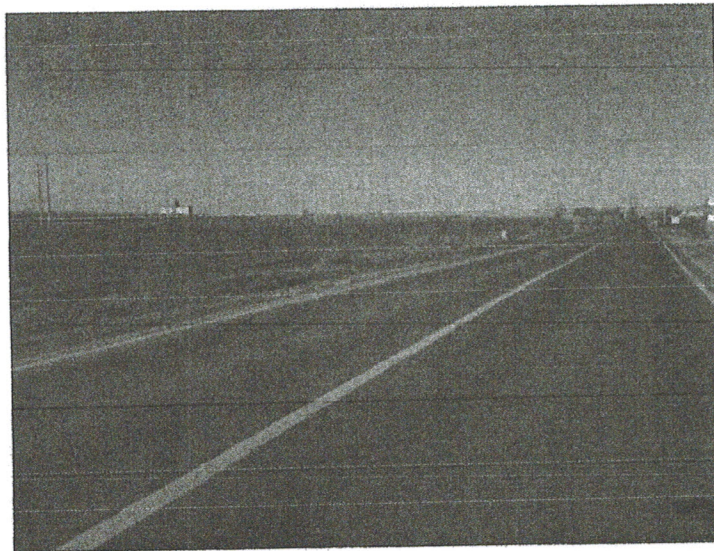
1:1000
Anul imaginii aeriene: 2020

Număr carte funciară: 33829
Estat de carte funciară: afluxuat
Estat din anul cadastrului pe cartografierea: afluxuat

Powered by Esri

<https://geoportalan.ancpi.ro/imobile.html>

Fotografii





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CALARASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Calarasi

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 33829 Dragalina

Nr. cerere	86427
Ziua	06
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare
100182101008



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Calarasi

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	33829	790	Teren nelmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
78046 / 13/10/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Dragalina); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infilteaza cartea funciara a imobilului 33829 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 9318.	A1
86427 / 06/11/2024		
Act Administrativ nr. 81, din 30/08/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL COM.DRAGALINA; Act Administrativ nr. 21977, din 04/11/2024 emis de PRIMARIA COMUNEI DRAGALINA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE -PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA DRAGALINA, CIF:4445389, domeniu privat		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 33829 Comuna/Oras/Municipiu: Dragalina
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
33829	790	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

33829	33829	33829	33829
-------	-------	-------	-------

Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosinta	Intra-vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	arabil	NU	790	184/3		-	

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	X / Y	Punct sfarsit	X / Y	Lungime segment (m)
1	689.281,182 326.247,296	2	689.280,659 326.302,536	55.240
2	689.280,659 326.302,536	3	689.266,479 326.302,258	14.532
3	689.266,479 326.302,258	4	689.266,776 326.246,954	55.305
4	689.266,776 326.246,954	1	689.281,182 326.247,296	14.41

*** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 251P.

Data soluționării,

11-12-2024

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,
FLORIN PISTOLEA

(parafe și semnătură)

Referent,

(parafe și semnătură)