

26724

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

PRIMĂRIA COMUNEI DRAGALINA	
INTRARE	NR. 26697
IESIRE	
ZI 23	LUNA 12 AN 2024

Raport nr. 2186/27.09.2024

RAPORT DE EVALUARE

**privind valoarea redeventei anuale a terenului
situat in intravilanul
Com. Dragalina, Sat Drajna Noua, jud. Calarasi,
CF 38886**

- Septembrie 2024 -

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

In atentia: Primariei comunei Dragalina, jud. Calarasi

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

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

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

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

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

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

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

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

1.489 Lei/an

Valoare nu este influentata de TVA.

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

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

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

Cu stima:

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



CERTIFICARE

Prin prezenta certificam ca:

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

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



1. Generalitati

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

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

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

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

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

1.2 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a *valorii de piata* (cu particularitatile 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 **27.09.2024**, data la care sunt disponibile datele si informatiile si la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată la data de 27.09.2024.

1.4 Moneda raportului.

Opinia finala a evaluarii este prezentata in LEI.

1.5 Standardele aplicate

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

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

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

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

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

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

1.8 Responsabilitatea față de terți

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

1.9 Ipoteze și Ipoteze speciale

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

1.9.1 Ipoteze

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

1.9.2 Ipoteze speciale: -

1.10. PREZENTAREA EVALUATORULUI

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

2. Dreptul de proprietate asupra activului

2.1 Clientul

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

2.2 Proprietarul

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

- Extras CF nr. 74003/23.09.2024

2.3 Utilizatorul

Primaria Com. Dragalina.

3. Evaluarea dreptului proprietarului

3.1 Date privind modul de realizare a evaluarii

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

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

3.2 Date generale privind terenul evaluat

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

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

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

Accesul la teren se face direct din drum.

Proprietatea nu dispune de utilitati.

3.3. Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

3.4 Metoda determinarii 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.

Preturile terenurilor sunt influentate in principal de amplasamentul in zona, suprafata, utilitati, acces.

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

7.480 Euro respectiv 37.218 Lei

Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia un venit brut se transforma in capital, respectiv valoarea investitiei, indiferent de forma in care aceasta este realizata (cumpararea unei intreprinderi, achizitionarea de actiuni, plasamente in domeniul imobiliar etc.)

Rata este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, atitudinile pietei fata de evolutia inflatiei in viitor, ratele de fructificare asteptate pentru investitii alternative, randamentul realizat in trecut de proprietati similare, cererea si oferta de bani si de capital, nivelurile de impozitare, etc.

Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vanzari, cumparari) incheiate. Daca aceste informatii lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adauga o prima de risc.

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

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

Renta de baza se obtine astfel:

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

3.5 Sinteza evaluarii. Opinia evaluatorului

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

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

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

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



OFERTE ȘI INFORMAȚII DE PIAȚĂ

The screenshot shows the publi24.ro website with a search filter for 'Terenuri de vanzare' (Land for sale) in 'Constanta Brancoveanu, Calarasi'. The results list several properties:

- Vand teren loc Constanta Brancoveanu, jud Calarasi...** - 36 425 EUR
- Schimb teren ambal extravilan** - 1 EUR
- Casa cu 6 camere/1500 m.p. și alt teren 1650 m.p.** - 1 EUR
- Vand teren intravilan** - 4 949 EUR
- Teren intravilan 1050 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, Calarasi. The property is described as 'Intravilan agricol' (Agricultural intravilan) and is located 'Vest pe nord' (West on north). The price is 6 EUR. The description mentions 'Vand 3 case a 1200 mp la Constanta Brancoveanu, judetul Calarasi, 7 km. de la autostrada Giurgiu'. The page also features a section for 'Anunturi recomandate' (Recommended ads) with several other properties listed.

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

Comparabila B

publi24.ro

Teren Lehliu-Dor Măruș

12 000 EUR

Descriere

Terenul propus spre vânzare face parte din terenul prezentat în planșă cadastrală anexată la proiectul de amenajare a terului 350/09. Este o zonă care se află în apropierea drumului județean care se intersectează în punctul de interes al terenului prezentat, fiind în imediata vecinătate, astfel încât se poate realiza accesul la terenul prezentat. Terenul se poate utiliza pentru construcții rezidențiale sau comerciale în zona respectivă și detaliile de amenajare și dezvoltare a terenului se găsesc în planșă anexată.

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

Comparabila C

publi24.ro

Vand teren

8 000 EUR negociabil

Descriere

Vand teren intravilan în comuna dor mărut are deschidere la 2 drumuri de acces principal și secundar sunt proprietate toate actele la zi mai multe detalii la telefon. amprenta terenului este de 1054 m2 vand urgent

Vezi detalii pe www.combus.ro

Anunturi recomandate

Teren intravilan de vânzare - Măruș Vodă Căleșel 9 Căleșel 49 900 000	Fundulea - Schimbă lot 2 la drum județean 9 Bolacelu 14 000 000	FUNDULEA, pepinieră drum județean - pandura 9 Frumosa 114 000 000	Fundulea solțelu, de la rate 9 Fundulea 6 400 000 000
---	--	--	--

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

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
	Suprafata (mp)	1.395	1.000	2.000	1.854
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		6,00	6,00	4,31
	Tipul		oferta	oferta	oferta
	Valoarea ajustarii %	-5%	-5%	-5%	-5%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		-0,30	-0,30	-0,22
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		5,70	5,70	4,10
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
	Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		5,70	5,70	4,10
3	Conditii de finantare	la plata (cash)	la plata (cash)	la plata (cash)	la plata (cash)
	Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		5,70	5,70	4,10
4	Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		5,70	5,70	4,10
5	Conditii de plata (data)	data evaluarii	Ian. 2024	Dec. 2023	Nov. 2023
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		5,70	5,70	4,10
6	Localizare	Drajna	C-tin Brancoveanu	Dor Marunt	Dor Marunt
	Valoare ajustare (%)		10%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,57	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		6,27	5,70	4,10
Caracteristici fizice					
7	Suprafata (mp)	1.395	1.000	2.000	1.854
	Valoare ajustare (%)		-8%	12%	9%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-0,50	0,68	0,37
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		5,77	6,38	4,47
8	Destinatia (utilizarea terenului)	Arabil	Rezidential	Rezidential	Rezidential
	Valoare ajustare (%)		-20%	-20%	-20%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-1,15	-1,28	-0,89
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		4,61	5,11	3,57
9	Utilitati	Fara	Da	Da	Fara
	Valoare ajustare (%)		-20%	-20%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		-0,92	-1,02	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		3,69	4,09	3,57
10	Acces / Deschidere (ml)	Medie	Medie	Medie	Medie
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		3,69	4,09	3,57
11	Constructii pe teren	Stalpi electricitate	Nu	Nu	Nu
	Valoare ajustare (%)		50%	50%	50%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		1,85	2,04	1,79
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		5,54	6,13	5,36
12	Forma teren	regulata	regulata	regulata	regulata
	Valoare ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		5,54	6,13	5,36
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			5,0	5,0	3,0
Ajustare totala procentuala absoluta (%)			88%	88%	74%
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			C		
VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) - rotund			5,36 € / mp respectiv		26,68 lei
Valoare de piata :		7.480 €	echivalent a		37.218 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: Locatie comparabile vs. locatie subiect: A: mai slaba B: similare C: similare Ajustarile aplicate pentru localizare: pt A: 10% pt B: 0% pt C: 0% Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de 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, cu suprafata mai mica, a fost ajustata cu -8% Comparabila B, cu suprafata mai mare, este ajustata cu 12% Comparabila C, fiind mai mare, o ajustam cu 9% Valoarea ajustarilor se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect.			
Ajustari pentru destinatia terenului			
Destinatia terenului A - Rezidential - superioara proprietatii subiect - Necesita aplicarea unei ajustare de -20% Destinatia terenului B - Rezidential - superioara proprietatii subiect - Comparabila are nevoie de o ajustare de -20% Destinatia terenului C - Rezidential - superioara proprietatii subiect - Terenului i s-a aplicat o ajustare de -20% ajustarile aplicate tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii subiect.			
Ajustari pentru utilitati			
Deoarece comparabila A este mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de: -20% Deoarece comparabila B este mai favorabila decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de: -20% Deoarece comparabila C are aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari. Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de utilitati diferite fata de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.			
Ajustari pentru acces			
Pentru comparabila A, deoarece are acces similar cu terenul studiat - nu se aplica ajustari. Pentru comparabila B, deoarece are acces similar cu terenul studiat - nu se aplica ajustari. Pentru comparabila C, deoarece are acces similar cu terenul studiat - nu se aplica ajustari. ajustarile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un acces diferit fata de cel al proprietatii subiect.			
Ajustari pentru starea terenului (liber/construit)			
Comparabila A - Teren construit: Nu - diferit de cel al prop. subiect - Nu Se aplica o ajustare de: 50% Comparabila B - Teren construit: Nu - diferit de cel al prop. subiect - Nu Se aplica o ajustare de: 50% Comparabila C - Teren construit: Nu - diferit de cel al prop. subiect - Nu Se aplica o ajustare de: 50% Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un teren afectat de o constructie demolabila fata de terenul subiect evaluat in ipoteza ca este liber de constructii.			
Ajustari pentru forma terenului			
Pentru comparabila A, deoarece are forma similara cu terenul studiat - nu se aplica ajustari. Pentru comparabila B, deoarece are forma similara cu terenul studiat - nu se aplica ajustari. Pentru comparabila C, deoarece are forma similara cu terenul studiat - nu se aplica ajustari. ajustarile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un acces diferit fata de cel al proprietatii subiect.			

Localizare



Fotografii





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 38886 Dragalina

Nr. cartea	74809
Zona	23
Lotul	89
Ampl	3886

Cod verificare
10072440137



TEREN intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Drajna Noua, Jud. Calarasi

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata ² (mp)	Observatii / Referinta
A1	38886	1.385	Teran impozemuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referinta
49526 / 10/07/2024		
Act Notarial nr. 2803, din 03/07/2024 emis de NF Tutuianu Dana Cristina;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 38886 a imobilului cu numarul cadastral 38886 / UAT Dragalina, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 35222 inscris in cartea funciara 35222;	A1
Registrul Cadastral al Imobilelor; Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 35222 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 10741	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35222/Dragalina, Inscrisa prin incheierea nr. 79439 din 13/10/2021;		
Act Administrativ nr. 50, din 30/04/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DRAGALINA; Act Administrativ nr. 9736, din 27/05/2024 emis de COMUNA DRAGALINA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE PRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA DRAGALINA, CIF:4445385, domeniu privat		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35222/Dragalina, Inscrisa prin incheierea nr. 31174 din 28/05/2024;		

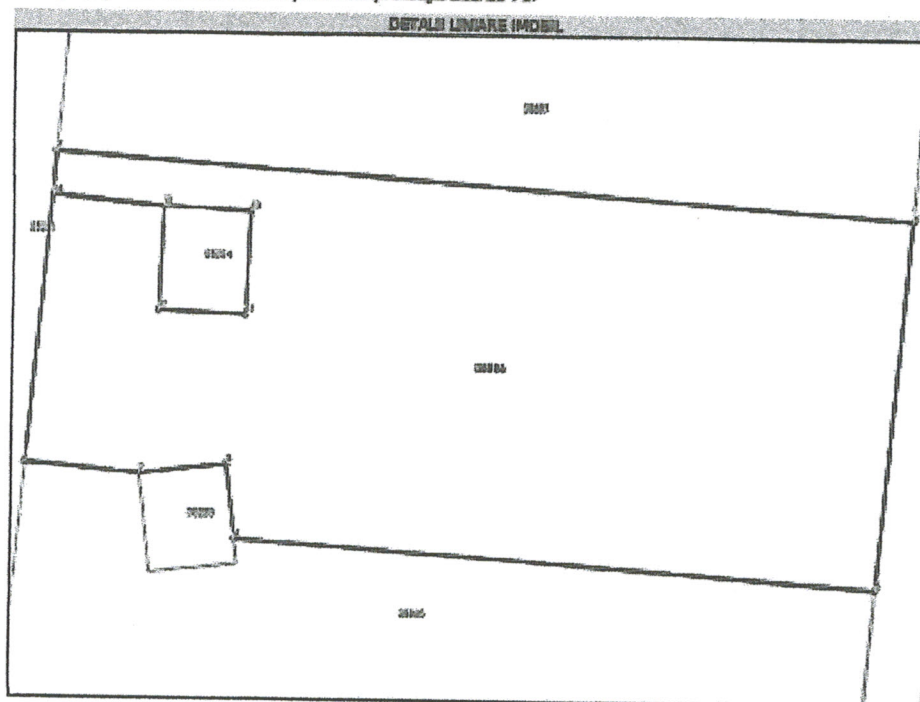
C. Partea III. SARCINI

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

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
38896	1.395	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folclorință	Tipul vîm	Suprafața (mp)	Teria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.395	32	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	609.368.039 326.380.984	2	609.376.631 326.380.326	7.93
2	609.376.631 326.380.326	3	609.383.384 326.380.326	6.0
3	609.383.384 326.380.326	4	609.383.163 326.379.74	5.218
4	609.383.163 326.379.74	5	609.357.352 326.372.637	48.158

Punct inceput	X/Y	Punct sfarsit	X/Y	Lungime segment (m)
5	689.357.252 326.392.637	6	689.359.561 326.397.949	25.417
6	689.359.561 326.397.949	7	689.270.789 326.402.119	59.921
7	689.270.789 326.402.119	8	689.270.311 326.399.136	3.007
8	689.270.311 326.399.136	9	689.270.293 326.399.432	7.615
9	689.270.293 326.399.432	10	689.384.009 326.399.178	6.0
10	689.384.009 326.399.178	11	689.383.787 326.391.182	6.999
11	689.383.787 326.391.182	12	689.277.793 326.391.439	6.0
12	689.277.793 326.391.439	13	689.270.292 326.399.439	6.996
13	689.270.292 326.399.439	14	689.270.311 326.399.133	7.614
14	689.270.311 326.399.133	1	689.360.628 326.399.394	18.227

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

Extracul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCFI 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 C.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 formă fizică a documentului, fără semnătură electronică, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.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,
23/09/2024, 14:36