

Exemplar 1/3

RAPORT DE EVALUARE

23011/04.12.2024

Teren extravilan Liesti, tarla 84, parcela 665/1, suprafata 339 mp, numar cadastral 108024 Cosmestti, jud. Galati

Proprietar: COMUNA COSMESTI DOMENIUL PRIVAT

Solicitant raport de evaluare: COMUNA COSMESTI

Destinatar raport de evaluare: COMUNA COSMESTI

Valoarea estimata/scopul raportului de evaluare:

Valoarea de piata in vederea vanzarii

Evaluator: AMARITEI MIRELA

Legitimatie ANEVAR 10111 valabila 2024

Telefon:

E-mail:

Datele, informatiile si continutul prezentului raport de evaluare vor fi utilizate doar de destinatarul raportului, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate, nu vor fi transmise unor terti decat in realizarea scopului pentru care a fost intocmit raportul de evaluare.

CATRE: - COMUNA COSMESTI

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara -teren extravilan Liesti, tarla 84, parcela 665/1, suprafata 339 mp, numar cadastral 108024 Cosmesti, jud. Galati

Proprietatea imobiliara este evaluata in urmatoarele ipoteze : ca este libera de sarcini si ca documentele puse la dispozitia evaluatorului sunt valabile la data intocmirii raportului de evaluare.

Prezenta scrisoare insoteste raportul de evaluare.

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatii in vederea vanzarii.

Data la care este valabila valoarea estimata este 04.12.2024.

Opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietatii tinand seama de ipotezele si conditiile limitative prezentate in raport este:

Valoarea de piata pentru teren extravilan Liesti, tarla 84, parcela 665/1, suprafata 339 mp, numar cadastral 108024 Cosmesti, jud. Galati este :

1.220 LEI respectiv 245 EURO

Valorile nu contin T.V.A.

Raportul de evaluare a fost elaborat pe baza standardelor in vigoare, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

Cu respect,

*Amaritei Mirela
Evaluator autorizat ANEVAR
Specializare EPI*

CUPRINS:

1. Evaluator
2. Solicitant
3. Destinatar raport
4. Proprietatea evaluata
5. Data evaluarii
6. Baza evaluarii
7. Declararea valorii
8. Certificare
9. Premisele evaluarii. Ipoteze si conditii limitative
10. Clauza de nepublicare
11. Date privind proprietatea evaluata
12. Descrierea proprietatii imobiliare
13. Analiza pietei imobiliare
14. Evaluarea proprietatii
15. Opinia evaluatorului

ANEXE:

- Anexa nr. 1 – Fotografii ale imobilelor
Anexa nr. 2 – Informatii din piata
Anexa nr. 3 – Documente ale proprietatii imobiliare

Numar total de file-26

1. **Evaluator:** Amaritei Mirela
Parafa: 10111, valabila 2024
Adresa: str. 13 Septembrie, nr. 16A, Tecuci, jud. Galati
Telefon: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]

2. **Solicitant:** COMUNA COSMESTI

3. **Destinatar raport:** COMUNA COSMESTI

4. **Proprietatea imobiliara evaluata:**

4.1 **Tip proprietate imobiliara:**

Teren extravilan- tarla 84, parcela 665/1, suprafata 339 mp

4.2 **Proprietar:** COMUNA COSMESTI Domeniul privat

4.3 **Adresa imobilului:** Cosmesti, jud. Galati

- tarla 84, parcela 665/1, suprafata 339 mp

4.4 **Intabulare:**

Teren extravilan suprafata 339 mp- numar cadastral 108024 Cosmesti

5. **Data evaluarii:** 04.12.2024

6. **Baza evaluarii:**

6.1 **Scopul evaluarii**

Scopul evaluarii este estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare in vederea vanzarii.

Proprietatea imobiliara evaluata :

- Este identificata in mod clar si situata in Cosmesti, jud. Galati.
- Este fara restrictii de forma si dimensiune de care sa aiba cunostinta evaluatorul, de calitatea imobilelor vecine, putandu-se proceda la estimarea unei valori utilizabile pentru scopul exprimat

S-au avut in vedere instructiunile recomandate de standardele de evaluare ANEVAR.

In ipotezele de mai sus, se va putea estima o **valoare de piata** a proprietatii imobiliare, asa cum este definita de standardul SEV 100 – Cadru general.

Definitia valorii de piata:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Valoarea de piata va putea fi estimata prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare care reflecta natura proprietatii si circumstantele in care proprietatea respectiva va fi cel mai probabil tranzactionata.

S-au respectat urmatoarele Standarde de Evaluare ANEVAR:

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Documentare si conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 400 – Verificarea evaluarilor

6.2 Data de referinta: 04.12.2024

6.3 Data inspectiei: 04.12.2024

6.3 Curs schimb valutar: 1 euro = 4,9770 lei

7. Declararea valorii

Valoarea de piata pentru teren extravilan Liesti, tarla 84, parcela 665/1, suprafata 339 mp, numar cadastral 108024 Cosmestti, jud. Galati este :

1.220 LEI respectiv 245 EURO

Valorile nu contin T.V.A.

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 exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita, cash si integral in ipoteza unei tranzactii, fara a lua in calcul conditiile de plata deosebite (rate, leasing etc.)

- valoarea estimata se refera la o proprietate libera de sarcini;
- valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport;
- valoarea reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de piata a imobilului;
- valoarea este o predictie

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

8. Certificare

Subsemnata, Amaritei Mirela, evaluator autorizat ANEVAR EPI, m-am deplasat la adresa imobilului de mai sus, insotita de reprezentantul solicitantului evaluarii, doamna Calin Valentina, in vederea inspectarii proprietatii imobiliare care se evalueaza.

Subsemnata, Amaritei Mirela, evaluator autorizat ANEVAR EPI, precizez urmatoarele :

- 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 analize nepartinitoare ;
- nu avem nici un interes actual sau de perspectiva fata de proprietatea care face obiectul acestui raport, nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate ;
- contractarea lucrarii si remunerarea evaluatorului nu s-a facut in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit ;
- raportul de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime sau maxime , solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interes fata de beneficiar sau de aprobarea unui credit legat de proprietate ;
- certificam faptul ca inspectia proprietatii imobiliare care face obiectul raportului a fost efectuata personal de catre evaluator;
- certificam faptul ca inspectia proprietatii imobiliare care face obiectul raportului a fost efectuata personal de catre evaluator in prezenta reprezentantului solicitantului;
- declar pe proprie raspundere ca nu am cazier si nu am suferit condamnari .

9. Premisele evaluarii. Ipoteze si conditii limitative

Raportul de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

1) Ipoteze

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si solicitant si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari si investigatii suplimentare; dreptul de proprietate este considerat valabil si tranzactionabil;

- Evaluarea s-a facut in ipoteza ca imobilul este liber de sarcini si ca informatiile inscrise in extrasul de carte funciara sunt valabile la data intocmirii raportului de evaluare.
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Suprafatele aferente proprietatii au fost luate in calcul in baza informatiilor furnizate de documentele ce le-a avut la dispozitie evaluatorul, fara a se efectua masuratori suplimentare;
- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatii de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;
- Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor; se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului sau structurii care sa influenteze valoarea; evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Situatiile actuale a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului de valori selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Datele si informatiile referitoare la proprietatea evaluata, utilizate de catre evaluator in estimarea valorii, au fost puse la dispozitie de catre proprietar, corectitudinea si precizia acestora fiind responsabilitatea proprietarului, putand exista si alte informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta; acestea sunt : situatia juridica a proprietatii imobiliare, suprafata, istoricul amplasamentului si utilizarea lor actuala.

2) Conditii limitative

- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport; valorile separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici partile sale (in special concluzii referitor la alte valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;

- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- Raportul de evaluare este valabil atata timp cat pe piata imobiliara nu vor fi schimbari esentiale; in caz contrar este necesara reevaluarea proprietatii imobiliare;
- In cazul aparitiei unor fluctuatii semnificative in evolutia pietei financiare se impune reevaluarea proprietatii imobiliare;
- Modificarea ipotezelor si conditiilor limitative impune reevaluarea proprietatii imobiliare;

10.Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidential si este destinat numai scopului pentru care a fost intocmit si numai pentru uzul solicitantului mentionat la punctul 2 si a destinatarului mentionat la punctul 3.

Datele, informatiile si continutul prezentului raport de evaluare vor fi utilizate doar de destinatarul raportului, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate, nu vor fi transmise unor terti decat in relizarea scopului pentru care a fost intocmit raportul de evaluare.

11.Date privind proprietatea evaluata

11.1 Documente primite de evaluator:

- extras carte funciara 47427/21.12.2023
- plan de amplasament vizat Toposcad SRL- Radu Gheorghe.

11.2 Situatia actuala a imobilului: in proprietatea Comunei Cosmesti

11.3 Descrierea zonei de amplasare:

- zona cu terenuri intravilane si extravilane

12.Descrierea proprietatii imobiliare evaluate

Proprietatea imobiliara evaluata este un teren extravilan cu suprafata de 339mp, aflat in proprietatea Comunei Cosmesti Domeniul Privat. Terenul este plan, cu forma regulata. Terenul se afla in imediata vecinatate a unui teren intravilan cu deschidere la drum comunal 252H proprietar Dragan Nelu. Accesul la teren se face prin intermediul unei proprietati private cu deschidere la drum comunal. Are acces facil la irigatie datorita vecinatatii cu teren intravilan cu apa curenta, este curatat de pietre, nivelat, nu sunt efectuate lucrari agricole pe teren.

13. Analiza pietei imobiliare

Definitia pietei imobiliare :

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care se afla in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Piata imobiliara este alcatuita din participantii pe piata, angajati in tranzactii imobiliare.

Participantii pe piata sunt vanzatorii, cumparatorii, chiriasii, proprietarii, creditorii, antreprenorii, constructorii, investitorii si intermediarii. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele bunurilor si serviciilor, piata imobiliara are o serie de caracteristici speciale. Eficienta unei astfel de pieti este bazata pe ipoteze privind comportamentul cumparatorilor si al vanzatorilor si pe caracteristicile proprietatilor imobiliare tranzactionate, tinand cont de faptul ca fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul ei este intotdeauna fix.

Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente. Participa un numar relativ mic de vanzatori si cumparatori, proprietatile imobiliare au valori ridicate ce necesita o putere mare de cumparare. Aceste pieti sunt sensibile la stabilitatea veniturilor, la nivelul de salarizare, numarul de locuri de munca.

Datorita faptului ca oferta de proprietati imobiliare se dezvoltă relativ greu iar cererea poate sa se modifice brusc este posibil sa existe o supraoferta sau un exces de cerere.

Pe o piata normala participantii sunt complet informati, sunt in cunostinta de cauza referitor la aspectele pietei, calitatea produselor iar informatiile despre vanzari, licitatii, preturi sunt disponibile imediat. Pe o piata imobiliara cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, tranzactiile fiind in numar redus. Informatiile despre preturi nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt privite ca investitii, sunt putin lichide si au un proces de vanzare pe termen relativ lung.

Caracteristic pietei locale este faptul ca in prezent este o piata destul de slaba pentru toate categoriile de proprietati, uneori chiar inactiva.

Caracteristicile pietei imobiliare din Romania s-au reflectat si pe piata imobiliara a zonei in care se gaseste proprietatea analizata, piata fiind in scadere, astfel ca in prezent exista oferte de vanzare a proprietatilor imobiliare in numar mare si un numar foarte mic de cumparatori ce nu pot plati pretul cerut de vanzatori, avand in vedere si inrautatarea conditiilor de creditare.

In prezent piata imobiliara este caracterizata de o relativa stagnare, existand putine tranzactii, majoritatea fiind facute cu plata imediata in numerar.

Identificarea pietei

In functie de necesitatile, dorintele, motivatiile, localizarea, varsta participantilor de pe piata si de tipul, amplasarea, dimensiunea, designul si restrictiile urbanistice se pot identifica mai multe tipuri de pieti imobiliare: rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale.

Piata proprietatilor imobiliare a cunoscut o scadere drastica. Exista putine tranzactii.

Echilibrul pietei

În prezent pe piața proprietăților imobiliare se constată o reducere masivă a cererii de cumpărare. Puterea de cumpărare a potențialilor cumpărători este scăzută. Cumpărătorii au puțini bani repartizați pentru a face investiții în proprietăți imobiliare, având în vedere realitățile economice și tipul de proprietăți existente pe piața din zonă.

Au fost înregistrate puține tranzacții, conform informațiilor primite de la cabinetele notariale și agențiile imobiliare din zonă.

În aceste condiții echilibrul pietei imobiliare este foarte greu de atins. Piața este în stagnare.

Lipsa echilibrului pietei imobiliare a fost influențată și de alți factori ce pot fi de natură socială, administrativă și chiar politică. Aceștia împreună cu dorința vânzătorilor de a obține un profit cât mai mare, au condus la starea actuală a pietei imobiliare.

În ceea ce privește echilibrul pietei imobiliare, față de ultimii ani, raporturile s-au inversat pe piața imobiliară, aceasta devenind o piață a cumpărătorului.

14. Evaluarea proprietății

14.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Scopul prezentei evaluări este estimarea valorii de piață a proprietății, analiza celei mai bune utilizări identificând cea mai profitabilă și probabilă utilizare a proprietății imobiliare.

Evaluatorul va analiza utilizările proprietăților din zonă proprietății de evaluat. Dacă o proprietate este adaptată în mod particular unei anumite utilizări, acest fapt va fi luat în considerare la estimarea celei mai bune utilizări.

În analiza celei mai bune utilizări nu se va lua în considerare situația când proprietarul decide să utilizeze proprietatea în scopuri mai puțin profitabile.

Notiunea de “*cea mai bună utilizare*” reprezintă alternativa de utilizare a proprietății imobiliare, selectată din diferite variante posibile, alternativa care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare, în următoarele capitole ale raportului de evaluare.

Definiția “*cele mai bune utilizări*”:

- *Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.*

Analizarea uzuală a celei mai bune utilizări se face în următoarele ipoteze :

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

Pentru ca o proprietate imobiliară să aibă cea mai bună utilizare ca teren construit trebuie să îndeplinească următoarele criterii :

- să fie posibilă fizic
- să fie permisibilă legal
- să fie fezabilă financiar
- să fie maxim productivă

Evaluatorul consideră ca cea mai bună utilizare este **utilizare agricolă**.

14.2 ABORDAREA PRIN PIATA

În evaluarea terenului se pot utiliza șase tehnici: *comparația vanzarilor (piața), alocarea, extracția, parcelarea și dezvoltarea, tehnica reziduală și capitalizarea rentei funciare*. Alocarea și extracția combină metoda costului cu metoda comparației directe; tehnica reziduală combină metoda capitalizării cu metoda costului, iar parcelarea combină cele trei metode.

Metoda comparațiilor directe este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Prin această metodă, prețurile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Se bazează pe valoarea pe metru patrat a terenurilor libere expuse pe piața imobiliară locală.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat o variantă a tehnicii cantitative, analiza comparațiilor pe perechi de date, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Au fost selectate trei oferte comparabile de vânzare a terenurilor cu caracteristici apropiate de cele ale terenului evaluat.

Abordarea prin comparația vanzarilor utilizează raționamentul prin care estimarea valorii de piață se face prin compararea prețurilor de vânzare a proprietăților imobiliare similare cu proprietatea de evaluat și corectarea acestor prețuri în funcție de caracteristicile proprietăților.

Premisa majoră a metodei comparației este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare se află în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Metoda își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă adică se axează pe asemănările și diferențele între proprietățile imobiliare tranzacționate.

Abordarea prin comparația vanzarilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii de piață atunci când există suficiente informații disponibile despre proprietăți.

Evaluatorul culege datele de pe piață și le verifică pentru a asigura credibilitatea concluziilor. Se utilizează informații, cu privire la raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară locală, culese din presa locală, de la agențiile imobiliare, notariate, direct de la proprietari și din alte surse credibile.

Informațiile despre vânzări sunt analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație identifică acele caracteristici specifice ale proprietăților și tranzacțiilor care pot explica diferențele de preț. Analiza de piață identifică, în special, elementele care sunt mai sensibile. În analiza vanzarilor comparabile elemente de comparație considerate ca fiind de bază sunt următoarele:

- *Drepturile de proprietate transmise.* Este esentiala o identificare precisa a drepturilor de proprietate transmise in fiecare tranzactie comparabila, deoarece pretul de tranzactie se bazeaza intotdeauna pe dreptul de proprietate transmis.
- *Restrictii legale.* Se stabileste daca exista vreo restrictie de vanzare si construire imediata sau de perspectiva stabilita de autoritatile nationale sau locale.
- *Conditiiile de finantare.* Tipurile si conditiile aranjamentelor financiare in orice tranzactie ar trebui sa fie pe deplin intelese, analizate si luate in considerare, deoarece diferitele aranjamente financiare pot face ca pretul platit pentru o proprietate sa fie diferit de cel platit pentru o proprietate identica
- *Conditiiile de vanzare.* In multe situatii, motivatia speciala a partilor dintr-o tranzactie poate afecta preturile platite si chiar sa genereze unele tranzactii de natura diferita de conditiile de piata.
- *Cheltuielile imediate dupa cumparare* sunt cheltuielile care ar trebui realizate dupa achizitionarea proprietatii si pe care un cumparator avizat le poate negocia în pretul de achizitie.
- *Conditiiile de piata.* Conditiiile de piata la data vanzarii proprietatii comparabile pot fi diferite de cele de la data evaluarii. Factorii care influentează conditiile de piata includ aprecierea sau deprecierea rapida a valorilor proprietatii, schimbari in legislatia impozitarii, restrictii de construire sau stopari ale acesteia, etc.
- *Localizarea.* Ar trebui comparate localizarile proprietatilor comparabile si ale proprietatii de evaluat, pentru a stabili daca localizarea si vecinatatile influentează preturile plătite.
- *Caracteristicile fizice.* Atribute cum ar fi dimensiunea, deschiderea, forma terenului sunt descrise si analizate de catre evaluator. Daca caracteristicile fizice ale unei proprietati comparabile sunt diferite fata de cele ale proprietatii evaluate, fiecare dintre diferente ar trebui luata in considerare, iar evaluatorul trebuie sa faca ajustarea corespunzatoare impactului acestora asupra diferentelor in valoare.
- *Caracteristicile economice.* Pentru analiza proprietatilor generatoare de venit se utilizeaza indicatori cum ar fi: venitul, cheltuielile de exploatare, clauzele de inchiriere/arendare.
- *Utilitati disponibile.* Sunt importante deoarece lipsa sau existenta lor pot influenta valoarea terenului.
- *Utilizarea.* Zonarea si alte restrictii sau limitari influenteaza utilizarea proprietatii. Daca exista o diferenta intre utilizarea existenta sau intre cea mai buna utilizare a unei proprietati comparabile si cea a proprietatii evaluate, ar trebui luat in considerare, cu multa atentie, impactul acestei diferente asupra valorii. In general, in analiza comparativa ar trebui utilizate numai proprietatile care au cele mai bune utilizari identice sau similare.

Din analiza efectuata de evaluator si din observatiile facute in capitolul 3.6 “Analiza pietei imobiliare” rezulta ca pe piata specifica proprietatii imobiliare evaluate nu au fost efectuate in ultima perioada de timp destule tranzactii de aceea evaluatorul a utilizat pentru comparatii ofertele de vanzare ale proprietatilor asemanatoare.

Aceasta metoda considera ca terenul este liber. Se compara terenul proprietatii evaluate cu terenuri similare, se analizeaza preturile pentru terenuri similare.

Pentru fiecare element de comparatie sunt necesare corectii ale pretului pe unitatea de masura. S-a folosit ca unitate de masura metrul patrat.

Pentru aplicarea metodei se utilizeaza analiza comparativa prin utilizarea combinatiei intre metoda cantitativa “analiza pe perechi de date” si metoda calitativa “analiza comparatiilor relative”.

Din informatiile de pe piata cu privire la tranzactii similare, care s-au efectuat in intervale de timp relativ apropiate si din anunturile publicitare in vigoare, au fost selectate 3 proprietati asemanatoare cu cea evaluata.

Comparabilele sunt prezentate in anexa si analizate in tabelul urmator:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat:	Terenuri de comparație		
			A	B	C
	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	drept de folosinta	drept de folosinta	drept de folosinta	drept de folosinta
2	Restricții legale	fara	similar	similar	similar
3	Condiții de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de inchiriere	normale	normale	normale	normale
5	Condițiile pietei:	prezent	21.11.2024	09.04.2024	22.07.2024
6	Localizare:	Cosmestti, nr. cadastral 108024 T84, P665/1, jud. Galati, in imediata vecinatate a unor terenuri intravilane cu deschidere la drum comunal 252H	Cosmestti, nr. cadastral 100583, T35, P 9, jud. Galati	Cosmestti, nr. cadastral 102252, T49/1, P 73/55, jud. Galati	Cosmestti, nr. cadastral 106044, T1/1, P 80, jud. Galati
7	Caracteristici fizice		teren liber	teren liber	teren liber
	Suprafața (ha):	0,0339	0,7344	0,5000	0,2600
	Forma, raport front / adancime:	regulata	regulata	regulata	regulata
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
8	Posibilitate irigatie	acces facil la irigatie, fiind situat in imediata vecinatate a terenurilor intravilane care au alimentare cu apa	da	da	da
9	Zonare:	extravilan	similar	similar	similar
10	Categorie de folosinta	teren arabil	teren arabil	teren arabil	teren arabil
	Pret vanzare(lei)		24.000	12.000	6.000
	Pret vanzare(lei/ha)		32.680	24.000	23.077

Grila de calcul:

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare		Cosmestti, nr. cadastral 100583, T35, P 9, jud. Galati	Cosmestti, nr. cadastral 102252, T49/1, P 73/55, jud. Galati	Cosmestti, nr. cadastral 106044, T1/1, P 80, jud. Galati
Data	prezent	21.11.2024	09.04.2024	iul.24
Suprafața [mp]	0,0339	0,7344	0,5	0,26
PRET VANZARE(LEI/HA)		32.680	24.000	23.077
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara sau procentuala- ofertele publicate pe site-ul DAJ Galati(dajgalati.ro) se concretizeaza de obicei in tranzactii la preturile cerute de vanzatori		0%	0%	0%
Corectie totala pentru tipul comparabilei		0	0	0
Pret de vanzare corectat (LEI/HA)		32.680	24.000	23.077
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		0	0	0
Preț corectat (LEI/HA)		32.680	24.000	23.077
RESTRICTII LEGALE				
Restrictii legale	fara	similar	similar	similar
Corectia unitara sau procentuala		0	0	0
		0	0	0
Preț corectat (LEI/HA)		32.680	24.000	23.077
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corectia unitara sau procentuala				
Corecție totala pentru finanțare		0	0	0
Preț corectat (LEI/HA)		32.680	24.000	23.077
CONDIȚII DE VANZARE				
Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectia unitara sau procentuala				
Corecție totala pentru condiții de vânzare		0	0	0
Preț corectat (LEI/HA)		32.680	24.000	23.077
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	21.11.2024	09.04.2024	22-Jul-2024

Corectia unitara sau procentuala		0%	4%	3%
Corecție totala pentru condiții ale pieței		0	960	692
Preț corectat (LEI/HA/AN)		32.680	24.960	23.769
LOCALIZARE	Cosmestti, nr. cadastral 108024 T84, P665/1, jud. Galati, in imediata vecinatate a unor terenuri intravilane cu deschidere la drum comunal 252H	Cosmestti, nr. cadastral 100583, T35, P 9, jud. Galati	Cosmestti, nr. cadastral 102252, T49/1, P 73/55, jud. Galati	Cosmestti, nr. cadastral 106044, T1/1, P 80, jud. Galati
Corectia unitara sau procentuala		10%	10%	10%
Corecție totala pentru localizare		3.268	2.496	2.377
Preț corectat (LEI/HA)		35.948	27.456	26.146
CARACTERISTICI FIZICE	0	teren liber	teren liber	teren liber
Marime (dimensiune) (ha)	0,0339	0,7344	0,5	0,26
Corectia unitara sau procentuala		-5%	-5%	-3%
Corecție totala pentru formă și dimensiuni		-1.797	-1.373	-784
Pret corectat(LEI/HA)		34.150	26.083	25.362
Posibilitate irigatie	acces facil la irigatie, fiind situat in imediata vecinatate a terenurilor intravilane care au alimentare cu apa	da	da	da
Corectia unitara sau procentuala		5%	5%	5%
Corecție totala		1.708	1.373	1.307
Pret corectat(LEI/HA)		35.858	27.456	26.669
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectia unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru topografie (planeitate)		0	0	0
Preț corectat (LEI/HA)		35.858	27.456	26.669
ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa		similar	similar	similar
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru zonare		0	0	0
Preț corectat (LEI/HA)		35.860	27.456	26.669
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Cea mai bună utilizare	teren arabil	teren arabil	teren arabil	teren arabil

Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru Cea mai bună utilizare		0	0	0
Preț corectat		35.860	27.456	26.669
Preț corectat (LEI/HA)		35.860	27.456	26.669
Corectie totală netă	(absolut)	3.178	3.456	3.592
	(procentual)	10%	14%	16%
	(absolut)	6.773	6.202	5.161
Corectie totală brută	(procentual)	21%	26%	22%
Opinie(lei/ha)	35.860			
Valoare estimata pentru terenul evaluat(LEI)	1.220			
Valoare estimata pentru terenul evaluat(EURO)	245			
Curs EURO	4,9770			
Data evaluarii	04.dec.24			

8. Opinia evaluatorului

Toate valorile cuprinse in prezenta lucrare se inteleg in conditiile existente la data evaluarii .

Valoarea obtinuta cu ajutorul **abordarii prin piata** este aleasa ca valoare estimata a proprietatii, pentru ca reflecta cel mai bine realitatea din piata imobiliara locala deoarece utilizeaza informatii (comparabile) de pe piata locala si imprejurimi.

Valoarea de piata pentru teren extravilan Liesti, tarla 84, parcela 665/1, suprafata 339 mp, numar cadastral 108024 Cosmestti, jud. Galati este :

1.220 LEI respectiv 245 EURO

Valorile nu contin T.V.A.

Este important de subliniat faptul ca **valoarea** propusa este o **estimare** facuta de evaluator bazata pe informatiile avute la dispozitie si pe previziunile facute la un moment dat.

Pretul obtinut in urma vanzarii bunului mobil, cel rezultat din tranzactia efectiva, poate fi diferit de valoarea estimata de evaluator, deoarece in cursul negocierii pot fi introdusi factori necuantificabili (capacitatea financiara a partenerilor, dorinta de cumparare si de vanzare, climatul negocierii, interesele speciale si abilitatea protagonistilor, etc) precum si alte consideratii obiective si subiective avansate de cumparator si de vanzator in cursul negocierii.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.

Opinia evaluatorului privind valoarea de piata s-a sprijinit pe urmatoarele argumente si considerente:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in acest raport si este valabila la data evaluarii
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale
- valoarea este o predictie
- valoarea este subiectiva
- evaluarea este o opinie asupra unei valori
- opinia de mai sus nu reprezinta valoare pentru asigurare
- valoarea estimata nu contine TVA

Intocmit
Amaritei Mirela
Evaluator autorizat ANEVAR
Specializare EPI

Anexa nr. 1 – Fotografii ale imobilului

Accesul la imobil s-a facut prin intermediul unei proprietati private cu deschidere la drum comunal, proprietar Dragan Nelu.



Teren extravilan T 84 , P 663/1





Anexa nr. 2 – Informatii din piata

ANEXA Nr.2

(Anexa 1B la normele metodologice)

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul:

TOADER IOAN, _____, având adresa de comunicare în: localitatea FURCENII VECHI, COLONEL COMAN IONESCU NR.66, județul/sectorul GALATI, codul postal e-mail, tel. ,

Vand teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0.5 ha, reprezentând cota-parte de 1/1 din 0.50 ha, la prețul de 12000(lei)²⁾ doisprezecemii lei și zero bani.

Condițiile de vânzare³⁾ sunt următoarele:

..... ---

Date privind identificarea terenului:

Date privind identificarea terenului:									
Specificare	Informații privind amplasamentul terenului							Categorie de folosință ¹⁾ (¹⁾)	Obs.
	Orașul/ Comuna/ Județul (¹⁾)	Suprafața (ha) ²⁾		Număr cadastral (³⁾)	Număr de carte funciara (⁴⁾)	Număr tarla/lot (⁵⁾)	Număr parcele (⁶⁾)		
		Suprafața totală (¹⁾)	Cota-parte (²⁾)						
Se completează de către vânzător	COSMEST I / GALATI	0.50	1/1 – 0.5 ha	102252	102252	49/1	73/55	Teren arabil	49/1
Verificat primar ⁴⁾	X	X	X	X	X	X	X	X	

(*)Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

DA [] NU [X]

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte și complete.

Vanzator/Imputernicit,

TOADER IOAN prin TURCU MARIAN
(numele și prenumele în clar)

Semnatura

..... 

Data 09.04.2024

NOTE:

- Campurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
- Campurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.
- 1) Se completează cu denumirea formei de organizare, conform reglementărilor legale, proprietar al terenului: societate comercială (S.R.L., S.A., S.N.C., S.C.S., S.C.A.), cooperativă de credit/societate cooperativă/cooperativă agricolă/grup european de interes economic/societate europeană/societate cooperativă europeană suverană/persoană fizică autorizată/întreprindere familială/întreprindere individuală etc.
- 2) Se va completa în cifre și litere.
- 3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- 4) Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.
- 5) Cota-parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare

(Anexa 18 la normele metodologice)

- Formular pentru persoane fizice -

OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnata:

KINGSTON DANIELA- MIHAELA, [redacted] având adresa de comunicare în: localitatea ESTES PARK-COLORADO, Statele Unite ale Americii, Estes Parc- Colorado, județul/sectorul, codul postal e-mail, tel. ,

Vand teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 7344 ha, reprezentând cota-parte de 1/1 din 7344 ha, la prețul de 24000(lei)²⁾ douăzeci și patru de mii și zero bani.

Condițiile de vânzare³⁾ sunt următoarele:

..... ---

Date privind identificarea terenului:

Date privind identitatea terenului:									
Specificare	Informații privind amplasamentul terenului							Categoria de folosință ³⁾ (*)	Obs.
	Orașul/ Comuna/ Județul (*)	Suprafața (ha) ¹⁾		Număr cadastral (*)	Număr de carte funciara (*)	Număr tarla/lot (*)	Număr parcela (*)		
		Suprafata totala (*)	Cota-parte (%)						
Se completează de către vânzător	COSMEST I / GALATI	7344	1/1 – 7344 ha	100583	100583	35	9	Teren arabil	35
Verificat primar ⁴⁾	X	X	X	X	X	X	X	X	

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare:

DA [] NU [X]

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Vanzator/Imputernicit,

KINGSTON DANIELA- MIHAELA prin FILOTI
LAURENȚIU -MIRCEA
(numele și prenumele în clar)

Semnatura

.....

Data 06.11.2024

NOTE:

- Campurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
- Campurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informațiile.
- 1) Se completează cu denumirea formei de organizare, conform reglementărilor legale, proprietar al terenului: societate comercială (S.R.L., S.A., S.N.C., S.C.S., S.C.A.)/cooperativă de credit/societate cooperativă/cooperativă agricolă/grup european de interes economic/societate europeană/societate cooperativă europeană/sucursală/persoană fizică autorizată/întreprindere familială/întreprindere individuală etc.
- 2) Se va completa în cifre și litere.
- 3) Se completează categoria de folosință a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- 4) Se completează cu „X” rubricile în care informațiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidențele fiscale, evidențele de stare civilă, altele asemenea.
- 5) Cota-parte din suprafață se exprimă în fracție și în hectare



Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale

Anexa nr. 1B

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

1/1 (Nume) (Prenume)
 Subsemnatul /a*1) FLOROIU MARINEL CNP
 având adresa de comunicare în județul GALATI orașul/comuna COSMESTI
 sat/sector COSMESTII-VALE strada: ZĂTUNULUI nr. 52
 Bloc. Sc. Et. Ap. Cod poștal 807087 Telefon 0721049193
 E-mail primaria.cosmestti@gmail.com Fax
 vând teren agricol situat în extravilan, în suprafață de 0,26 ha, reprezentând cota parte 1/1
 la prețul de (*) 6.000 (lei)^2) adică
 șasemilei

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului: Județul: GALATI Orașul/Comuna: COSMESTI

		Informații privind amplasamentul terenului		
Șterge	Suprafața (ha)(*)	Identificator electronic(**)	Nr.CarteFunciară(**)	Nr.Cadastral(**)
	0,26		106044	106044
Adaugă	Cotă parte^5)	Nr.Tarla / Lot(**)	Nr.Parcelă(**)	Nr.Topografic(**)
	1/1	1/1	80	
Categoriza de folosință^3)		Observații		
Arabil				

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare: ☐ DA ☒ NU

Cunoscând că falsul în declarații se pedepsește conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte și complete.

Cerere pentru afișarea ofertei de vânzare a terenului

Anexa nr. 3 – Documente



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GALATI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Tecuci

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 108024 Cosmestti

Nr. cerere 47428
Ziua 21
Luna 12
Anul 2023

Cod verificare
100162760881



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: jud. Galati, Tarla 84, Parcela 665/1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108024	339	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
47428 / 21/12/2023		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Cosmestti); Act Normativ lg. 7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 108024 ca urmare a finalizarii inregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 2460.	A1
Act Administrativ nr. HCL nr. 68, din 27/10/2023 emis de Consiliul Local al Comunei Cosmestti;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA COSMESTI, CIF:3655943, Domeniul Privat	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 108024 Comuna/Oraș/Municipiu: Cosmestti

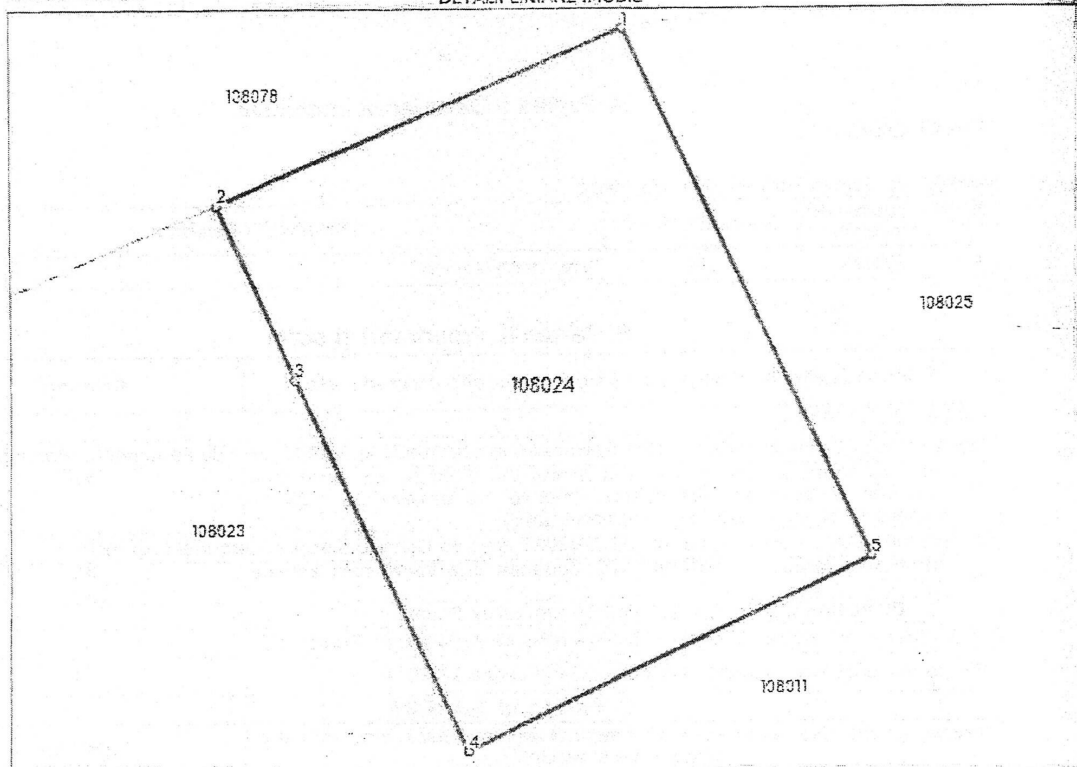
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
108024	339	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	arabil	NU	339	84	665/1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	682.619,43 481.249,808	2	682.604,951 481.243,61	15.75
2	682.604,951 481.243,61	3	682.607,736 481.237,317	6.882
3	682.607,736 481.237,317	4	682.613,912 481.223,738	14.918
4	682.613,912 481.223,738	5	682.628,19 481.230,845	15.949

Document care contine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.0

Carte Funciară Nr. 108024 Comuna/Oraș/Municipiu: Cosmestti

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
5	682.628,19 481.230,845	1	682.619,43 481.249,808	20.889

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

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedurai 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,

22/12/2023, 08:07

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI			ANEXA NR. 10 (Anexa nr. 16 la regulament)
Scara 1: 500			
Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	
	339 mp	Taria 84, parcela 665/1	
Cartea Funciara nr.		UAT	Cosmestti

N

662600
662650

481250
481250

481200
481200

662600
662650

(neproductiv)
Teren Cons. Local

1 2

25.73 20.89

6.95 14.92

3 4

15.95

Dragan Nelu
(nr.cod. 104478)

NOTA: Accesul la teren se va face prin imobilul de la sud -- proprietar Dragan Nelu

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	339	Terenul este imprejmuit cu gard din plasa
Total		339	

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 339 mp

Suprafata din sol = - mp

Radu Gheorghe

Digitally signed by Radu Gheorghe
Reason: OCPI GALATI, PFA B.C. RO-GL-F 0021
Date: 2023.09.26 15:13:33 +03'00'

Executant: PJ SC.TOPOSCAD.SRL
Seria RO-B-J Nr.2380/05.05.2022, Clasa III
Gheorghe Radu Seria RO-GL-F Nr.0021/07.10.2010
Categorii B si C
Confirm executarea masuratorilor la teren, curatitudinea incadrarii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren
Semnatura
Data: 25.09.2023