

ROMANIA  
JUDEȚUL BRĂILA  
COMUNA MOVILA MIREȘII  
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR. 15  
DIN 29.02.2024

privind aprobarea vânzării prin negociere directă a bunului imobil (terenului intravilan) în suprafață de 242 mp aflat în proprietatea privată a comunei Movila Miresii, amplasat în satul Țepeș Vodă, str. Stânjeneilor, nr. 103, CV 5, P 32, NC 86225, comuna Movila Miresii, jud. Braila

*Consiliul local al comunei Movila Miresii, județul Brăila, întrunit în ședință ordinară în data de 29.02.2024;*

*Având în vedere:*

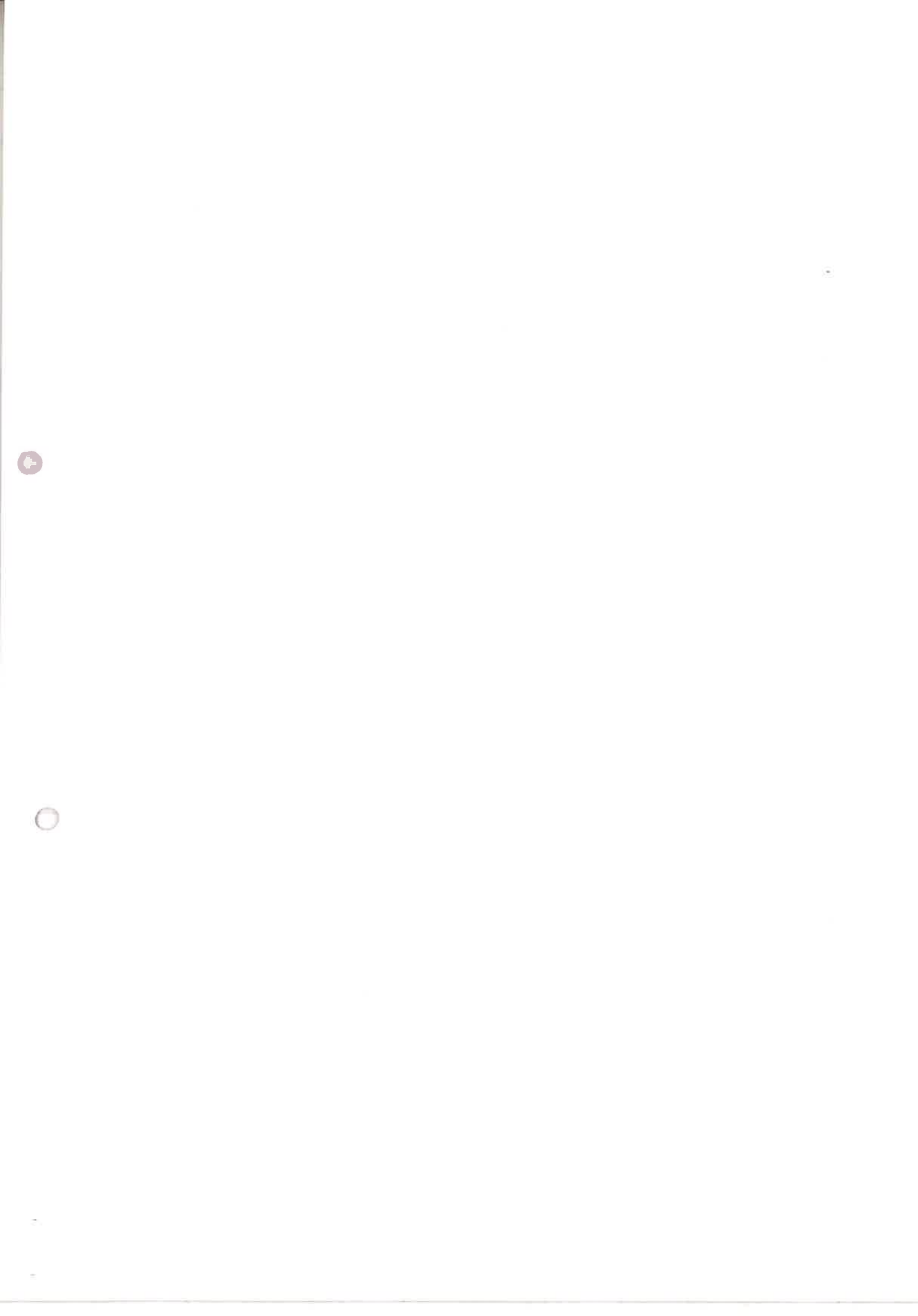
- referatul de aprobare prezentat de dl. primar și rapoarele întocmite de secretarul general al comunei și raportul întocmit de compartimentul financiar-contabil-impozite și taxe din cadrul aparatului de specialitate;
  - Avizul favorabil al Comisiei pentru dezvoltare economico-socială, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, gospodărire comunală, servicii și control;
  - Raportul de evaluare întocmit de dl. Economu Patriciu Cezar în data de 6.02.2024;
  - prevederile art.693-702 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - prevederile art. 129, alin. (2), lit c, alin. (6), lit. b, art. 354 și art. 364 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- In baza prevederilor art. 139, alin.(3), lit. g, art. 196, alin.(1), lit. a, art. 197 și art. 198 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;*

***Consiliul local al comunei Movila Miresii***  
***Adoptă prezenta:***  
**HOTĂRÂRE**

Art. 1 Se aprobă vânzarea prin procedura de negociere directă a bunului imobilul (teren intravilan) în suprafață de 242 mp, aflat în domeniul privat al comunei Movila Miresii, amplasat în sat Țepeș Vodă, str. Stânjeneilor, nr. 103, Cvartal 5, Parcela 32, comuna Movila Miresii, număr cadastral 86225, înscris în Cartea funciara cu nr. 86225 către numiții Nenciu Radu și Nenciu Lica-Liliana, în calitate de proprietari ai clădirii existente pe terenul respectiv.

Art. 2 Se aprobă Raportului de evaluare a bunului imobil prevăzut la art. 1, întocmit de către expertul evaluator ANEVAR Economu Patriciu Cezar conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 3 Se aprobă prețului de pornire al negocierii directe la suma 6.550 lei.



Art. 4 Comisia de negociere va fi constituita prin Dispozitia Primarului si va fi compusa din viceprimar in calitate de presedinte, 2 consilieri locali si 2 functionari publici iar secretariatul va fi asigura de secretarul general al comunei.

Art. 5 Numitii Nenciu Radu si Nenciu Lica-Liliana in calitate de proprietari ai constructiilor vor fi notificati prin grija secretarului general al comunei in termen de 15 zile asupra prezentei hotarâri in vederea exprimarii optiunii de cumparare.

Art. 6 Se împuterniceşte dl. primar Panţuru Dumitru pentru a semna in numele Comunei Movila Miresii, judetul Braila în formă autentică contractul de constituire a dreptului de superficie cu titlu oneros.

Art. 7 Cheltuielile aferente intocmirii si autentificarii contractului de vanzare-cumparare şi pentru îndeplinirea condiţiilor de publicitate imbiliară vor fi suportate de cumparator.

Art. 8 Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însarcinează primarul comunei prin compartimenele de specialitate.

Art. 9 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoştinţa Institutiei Prefectului jud. Braila prin grija secretarului general al comunei.

Art. 10 Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoştinţa publicului prin publicare in Monitorul Oficial Local prin grija secretarului general comunei.

Prezenta hotarare a fost adoptata in sedinta publica la data de 29.02.2024 cu un numar de <sup>13</sup>..... voturi, din numarul total de 13 consilieri locali in functie.

Preşedinte de şedinţă,  
Consilier local,  
Orzan Ion



Contrasemnează pentru legalitate,  
Secretarui general ai comunei,  
Drăguş Viorel

**Cartuş cu proceduri obligatorii ulterioare adoptării hotărârii Consiliului local**

**PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 15/29.02.2024 .1**

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1.	Adoptarea hotărârii <sup>(1)</sup> s-a făcut cu majoritate □ simplă □ absolută □ calificată <sup>(2)</sup>	29.02.2024	
2.	Comunicarea către primar <sup>(2)</sup>	29.04.2024	
3.	Comunicarea către prefectul județului <sup>(3)</sup>	5.03.2024	
4.	Aducerea la cunoștință publică <sup>(4)*5)</sup>	5.03.2024	
5.	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual <sup>(4)*5)</sup>	5.03.2024	
6.	Hotărârea devine obligatorie <sup>(6)</sup> sau produce efecte juridice <sup>(7)</sup> , după caz		

Extrase din [Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019](#) privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

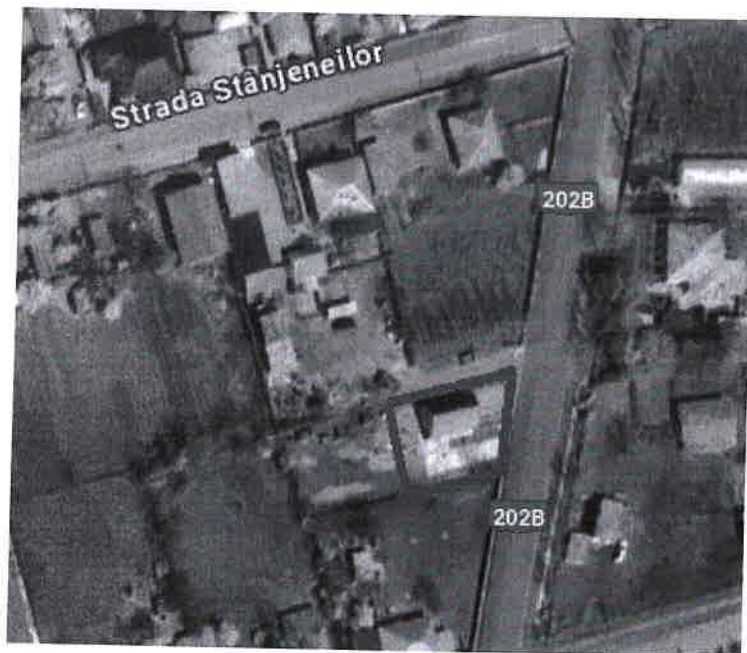
(1) Art. 139 alin. (1): "În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul local adoptă hotărâri, cu majoritate absolută sau simplă, după caz.  
(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită la art. 5 lit. dd), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție."  
(2) Art. 197 alin. (2): "Hotărârile consiliului local se comunică primarului."  
(3) Art. 197 alin. (1), adaptat: Secțiunile generale ale comunei comunică hotărârile consiliului local al comunei prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării . . . .  
(4) Art. 197 alin. (4): "Hotărârile . . . se aduc la cunoștință publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al comunei."  
(5) Art. 199 alin. (1): "Comunicarea hotărârilor . . . cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect."  
(6) Art. 198 alin. (1): "Hotărârile . . . cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică."  
(7) Art. 199 alin. (2): "Hotărârile . . . cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează."

1 Se completează cu numărul și anul hotărârii consiliului local.

2 Se bifează tipul de majoritate cu care s-a adoptat hotărârea consiliului local.

## RAPORT DE EVALUARE

Al imobilului teren intravilan din sat Tepes Voda, str.Stânjeneilor nr.103, Cvartal 5, Parcela 32, comuna Movila Miresii, jud. Braila, cu categoria de folosinta „curti-constructii”, in suprafata  $S = 242$  mp, numar cadastral 86225, proprietatea UAT Movila Miresii - domeniului privat-



Teren :  $S=242$  mp  
Data evaluarii: 06.02.2024

Solicitant: UAT Movila Miresii  
Destinatar: UAT Movila Miresii



## SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către: UAT Movila Miresii, judetul Braila

Obiectul evaluării: TEREN INTRAVILAN, categorie folosinta – curti-constructii - situat în sat Tepes Voda, str. Stânjeneilor nr.103, Cv. 5, P.32, comuna Movila Miresii, jud. Braila, cu numar cadastral 86225 -comuna Movila Miresii, in suprafata S=242 mp.

Stimate Domnule Primar ,

În urma solicitării dvs., am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru bunul menționat mai sus.

Pentru întocmirea prezentului raport am avut ca baza atât informațiile furnizate de d-voastră, cât și date furnizate de piața specifică și baza de date proprie. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și, în conformitate, ne rezervăm dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost întocmit de către un Evaluator Autorizat calificat să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea proprietatea imobiliară studiată. Acest raport a fost realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

Luând în calcul bazele subliniate anterior și, după cum este expus în acest raport, opinia noastră asupra valorii proprietății analizate se regăsește în decursul raportului.

Această valoare se supune atât termenilor și condițiilor noastre, cât și oricăror ipoteze expuse. De asemenea, această valoare este validă la data întocmirii prezentului raport și poate fi reconsiderată la o dată ulterioară. Trebuie subliniat faptul că această evaluare este furnizată exclusiv destinatarului prezentei scrisori și nu se acceptă nicio responsabilitate transmisă unei terțe părți. Se interzice publicarea sau expunerea, în totalitate sau parțial, fără acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.

În plus, certific faptul că nu am niciun interes direct cu privire la bunurile ce fac obiectul prezentului raport de evaluare și nicio influență legată de părțile implicate, așadar, având aptitudinea de a oferi consultanță în mod deliberat.

Am încrederea că acest raport de evaluare corespunde cerințelor d-voastră și vă stau la dispoziție pentru eventuale informații ulterioare.

Februarie 2024

Expert Evaluator  
Membru Titular A.N.E.V.A.R.  
Ing. Economist Pătrîciu Cezar  
Lg. 17651 / 2024



## CUPRINS

1. Sinteza raportului de evaluare .....	4
2. Termenii de referință ai evaluării .....	5
2.1. Identificarea și competența evaluatorului .....	5
2.2. Identificarea clientului .....	5
2.3. Identificarea utilizatorului sau altor utilizatori desemnați .....	5
2.4. Identificarea activului supus evaluării .....	5
2.5. Moneda evaluării .....	5
2.6. Scopul evaluării .....	5
2.7. Tipul valorii .....	5
2.8. Data evaluării .....	6
2.9. Tipul raportului .....	6
2.10. Restricții de utilizare sau publicare .....	6
3. Prezentarea datelor .....	6
3.1. Identificarea și descrierea juridică .....	6
3.2. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare .....	7
3.3. Descrierea proprietății .....	7
4. Surse de informații .....	8
4.1. Reglementari și cadru legal. Surse de informare .....	8
5. Analiza pietei imobiliare .....	8
5.1. Descrierea pietei .....	8
5.2. Oferta de proprietăți imobiliare similare .....	8
5.3. Cererea de proprietăți imobiliare similare .....	9
5.4. Echilibrul pietei (între cerere și ofertă) .....	9
6. Cea mai bună utilizare .....	9
6.1. Identificarea și descrierea juridică .....	9
7. Evaluarea proprietății imobiliare .....	10
7.1. Metode de abordare a evaluării .....	10
7.2. Abordarea prin piață .....	10
7.3. Abordarea prin cost .....	11
7.4. Abordarea prin capitalizarea veniului .....	11
8. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii .....	12
9. Definiții, ipoteze și ipoteze speciale .....	13
9.1. Definiții .....	13
9.2. Ipoteze și ipoteze speciale .....	13
10. Declarația de conformitate .....	13
11. Certificare .....	14
12. Concluzii .....	15
13. Anexe .....	16
13.1. Anexa 1. Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare .....	17
13.2. Anexa 2. Grila de calcul valoare estimată teren prin abordarea prin piață .....	19
13.3. Anexa 3 - Estimarea redevenței .....	21
13.4. Anexa 4 - Comparabile .....	22
13.5. Anexa 5 - Documente și fotografii .....	24



## 2. TERMENII DE REFERINȚĂ LA EVALUĂRII

2.1	Identificarea și competența evaluatorului	Economu Patriciu Cezar Lg. 17651/2023 Bralia, B-dul Independentei nr. 204
2.2	Identificarea clientului	UAT Movilia Miresii
2.3	Identificarea utilizatorului sau altor utilizatori desemnați	UAT Movilia Miresii
2.4	Identificarea activului supus evaluării	Se estimează valoarea de piață în vederea transmiterii dreptului de proprietate pentru bunul mobil: "teren intravilan categoria de folosință curți-construcții" în suprafața S=242mp situat în sat Tepes Voda, str. Stânjenilor nr. 103, Cvarial 5, Parcela 32, com. Movilia Miresii, jud. Braila, proprietatea UAT Movilia Miresii -domeniul privat- cu nr. cadastral 86225. Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare denumită în continuare mobilul Subiect, reprezentat teren intravilan curți-construcții, în suprafața S=242mp situat în sat Tepes Voda, str. Stânjenilor nr. 103, Cvarial 5, Parcela 32, com. Movilia Miresii, jud. Braila, proprietatea UAT Movilia Miresii -domeniul privat- cu nr. cadastral 86225. Mobilul nu poate fi confundat cu un altă proprietate, acesta identificându-se unic prin nr. cadastral și nr. de carte funciară unice, cât și prin poziționare unică în sistemul Național de proiectie conform bazei de date cadastrale a A.N.C.P.I. Dreptul evaluat este dreptul de proprietate absolut. Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului să-și stăpânească bunul, să îl folosească, să-și culeagă foloselile materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale. Atribuțiile dreptului de proprietate sunt: posesia – implică exercitarea de către titular a unei stăpâniri efective asupra bunului din punct de vedere material; folosința – reprezintă dreptul proprietarului de a-și pune bunul în valoare, obținând astfel foloase materiale; dispoziția – este prerogativa proprietarului de a hotărâ cu privire la soarta bunului, atât din punct de vedere juridic, cât și din punct de vedere material. Dreptul de proprietate evaluat nu este afectat de limitări sau sarcini impuse de alte drepturi subordonate dreptului de proprietate.
2.5	Moneda evaluării	Moneda în care se exprimă valoarea din prezentul raport de evaluare este EURO convertit în RON la cursul de schimb anunțat de BNR pentru data evaluării.
2.6	Scopul evaluării	Prezentul raport de evaluare a fost comandat pentru informarea clientului asupra valorii de piață a proprietății în scopul valorificării acesteia. Pentru orice alt scop decât cel declarat mai sus, proprietatea imobiliară supusă evaluării poate avea o valoare diferită de cea evidențiată în prezentul raport.

2.7	Tipul valorii	<p>Tipul de valoare estimata este <i>valoarea de piata</i>.  In conformitate cu Cadrul General - SEV 104, paragraful 30, definiția valorii de piata este următoarea:  „Valoarea de piata – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.</p> <p>Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață.</p> <p>Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător.</p> <p>Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.</p>
2.8	Data evaluării	Data evaluării este 06 februarie 2024, data la care cursul de schimb anunțat de BNR, 1 EUR = 4,9736 LEI.
2.9	Tipul raportului	Raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere, și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.
2.10	Restricții de utilizare sau publicare	<p>Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.</p> <p>Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport.</p> <p>Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.</p>

### 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1	<p>Identificarea si descrierea juridica</p>	<p>Imobilul subiect este un teren intravilan curti-constructii in suprafata S=242mp situat in sat Tepes Voda, str. Stănjenilor nr. 103, Cortal 5, Parcela 32, com. Movila Mirasil, jud. Braila, proprietatea UAT Movila Mirasil - domeniul privat- cu nr. cadastral 86225. Proprietarul terenului este UAT Movila Mirasil, domeniul privat. Dreptul de proprietate este absolut (deplin) asa cum este definit in SEV 230. Conform extras de carte funciara pentru informare nr. 5553/26.01.2024 nu sunt mentionate sarcini si raportul de evaluare se intocmeste in ipoteza teren liber de sarcini.</p>
3.2	<p>Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare</p>	<p>Tepes Voda este sat in comuna Movila Mirasil si se afla situata in partea central-nordica a judetului Braila. Satul este traversat de DJ 202B ce face legatura intre satul Movila Mirasil si sat Urleasca. Teritoriul administrativ al comunei este traversat de drumul national DN 22 care face legatura dintre municipiile Braila si Râmnicu Sarat. Comuna are in componenta satele : Movila Mirasil (resedinta) Tepes Voda si Esna. Teritoriul administrativ al comunei se invecineaza: - la nord cu comunele Râmnicelu si Gemenele; - la sud-est cu comuna Traian; - la est cu comunele Tudor Vladimirescu si Romanu; - la vest cu comuna Sutesi si orasul Ianca. Comuna este situata in Campia Brailiei si are o altitudine cuprinsa intre 10-15 m. Teritoriul comunei prezinta un relief plat. In partea de nord a Campiului Brailiei se constata un relief tipic eolian, format din dune, in majoritate consolidate. Teritoriul comunei este marcat de movile si micro depresuni de deflatie, ultimile pot fi acoperite de lacuri temporare sau permanente. Ocupatia de baza a locuitorilor comunei a fost si este in continuare agricultura, in special cultivarea cerealelor, desfășurată în prezent în cadrul a câtorva mari exploatați agricole moderne. De asemenea sunt dezvoltate activități legate de piscicultura ( exista patru lacuri : Lacul Seaca, Lacul Sarat, Lacul Lutu Alb si Lacul Opreatu) legumicultura, prestari servicii si comerț. Exista oportunitati de dezvoltare turism balnear si agroturism.</p>
3.3	<p>Descrierea proprietatii</p>	<p>Proprietatea este formata din teren arabil in suprafata S=1.094mp situat in sat Tepes Voda, str. Stănjenilor nr. 103, Cortal 5, Parcela 32, com. Movila Mirasil, jud. Braila, proprietatea UAT Movila Mirasil -domeniul privat- cu nr. cadastral 86225. Terenul este situat zona semi-centrala a satului Tepes Voda. Este de forma poligonala neregulata, topografie plana, are acces prin strada comunală asfaltata, DJ 202B, are acces direct la toate utilitatile publice existente in sat. Este inregistrat in Cartea Funciara, com. Movila Mirasil si are numar cadastral 86225. Pe intraga suprafata a terenului se gaseste constructia C1-</p>

		anexa- in suprafata construita Sc=24 mp, edificata in anul 2003 proprietatea Nenciu Radu si Nenciu Lica Liliana. Terenul este partial imprejmuit. Poluare normala, ambient linistit.
--	--	--

#### 4. SURSE DE INFORMARE

4.1	Reglementări și cadru legal. Surse de informare	<p>SEV 100 – Cadru general</p> <p>SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii</p> <p>SEV 102 - Implementare</p> <p>SEV 103 – Raportare</p> <p>SEV 104- Tipuri ale valorii</p> <p>SEV 310 – Evaluari ale dreptului asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului</p> <p>SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare</p> <p>SEV 232 – Evaluarea proprietatii imobiliare generatoare de afaceri</p> <p>GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile</p> <p>Cadru legal – Legislatia in vigoare</p> <p>Glosar 2023</p> <p>Informații privind piața imobiliară specifică proprietății (studii, analize, etc);</p> <p>Informații culese de către evaluator referitoare la poziționare, zona în care este amplasată proprietatea, etc;</p> <p>De asemenea au fost utilizate documente și informații puse la dispoziție de către beneficiar, după cum urmează:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extras de Carte Funciară pentru informare</li> <li>- Plan de situație</li> </ul>
-----	---	--

#### 5. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5.1	Descrierea pietei	<p>Participanții la piața imobiliară schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor.</p> <p>Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani cash iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.</p> <p>Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un</p>
-----	-------------------	--

<p>decalaj între cerere și ofertă.</p> <p>Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.</p> <p>Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, privind proprietățile, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.</p> <p>Pentru identificarea pieței imobiliare specifice a proprietății evaluate, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății: teren intravilan cu categoria de folosință - arabil. Din punct de vedere geografic, se considera piața terenurilor intravilane de la nivelul comunei Movila Miresii și localitățile învecinate situate în partea central-nordică a județului Bralia. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a localității, județului, populația sa, tendințele ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.</p>	<p>Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc, indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. În ceea ce privește oferta de terenuri intravilane cu categoria de folosință neproductiv se observă o lipsă totală dar există oferte pentru terenuri categoria de folosință curți-construcții. Piața terenurilor intravilane construite din județul Bralia și localitatea Movila Miresii și localități învecinate este în stagnare începând cu 2020 odată cu pandemia de COVID, și s-a accentuat în februarie 2022 odată cu conflictul din Ucraina, criza energetică, etc.</p> <p>Se poate vorbi de o piață inactivă, nestabilizată o piață a carei evoluție nu poate fi anticipată.</p> <p>Oferta în stagnare</p>	<p>Scaderea și scumpirea finanțării dar și închiderea economiei pe fondul pandemiei de COVID, a razboaielor din Ucraina și din Orientul Mijlociu, criza generată de escaladarea prețurilor la toate tipurile de energie, și declinul economic din 2023, blocarea pieței de</p>	<p>5.3</p>	<p>Cerere de proprietăți imobiliare similare</p>
<p>Oferta de proprietăți imobiliare similare</p>	<p>5.2</p>	<p>Oferta de proprietăți imobiliare similare</p>	<p>5.2</p>	<p>Oferta de proprietăți imobiliare similare</p>

5.4		imprumuturi bancare, inflatia, au scazut solvabilitatea cererii. Asteptarile cererii sunt relativ reduse datorita slabei dezvoltari a sectorului agricol, industrial se de prestari servicii in zona si in mediul rural in general.
	Echilibrul pietei (intre cerere/oferta )	A face astazi o apreciere a pietei imobiliare viitoare este riscanta din cauza instabilitatii elementelor economice generata de pandemia de COVID, razboaie, a celor financiar-bancare, toate pe fondul deteriorarii nivelului de trai. Stabilizarea pietei imobiliare se va face la o data ce nu poate fi preconizata, deoarece terenurile intravilane vor fi cautate dar numai o data cu cresterea economica. Din compararea cererii existente cu oferta competitiva actuala rezulta ca cererea pentru achizitionarea de terenuri intravilane in mediul rural este, acum, destul de scazuta, datorita in principal decaderii mediului de afaceri, scaderii veniturilor populatiei generata acesti factori fiind influentati de pandemie si de criza energetica,

## 6. CEA MAI BUNA UTILIZARE

6.1	Identificarea si descrierea juridica	<p>In conformitate cu Cadrul general - GEV 630, cea mai buna utilizare a unui activ reprezintă "utilizarea care ii maximizează potențialul si care este <i>posibila, permisa legal si fezabila financiar.</i> "</p> <p>Analizand aceasta alternativa prin prisma criteriilor amintite, este evident ca sunt intrunite conditiile impuse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- permisibilitate legala - proprietatea este localizata intr-o zona mixta (rezidentiala, industrială, agricola, zootehnie), cu tendinta de crestere a ponderii spatiilor de productie agricola, industrială;</li> <li>- utilizarea indeplineste conditia de fizic posibila - localizarea, marimea si posibilitatea dotarii cu utilitati publice a amplasamentului sunt in concordanta cu cerintele unei dezvoltari industriale;</li> <li>- criteriul fezabila financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea proprietatii imobiliare acopera cheltuielile de exploatare ;</li> <li>- Criteriul de maxima productivitate se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari</li> </ul> <p>Practic, finand cont de tipul terenului de vecinatati, de amplasarea acesteia in zona periferica a satului precum si de utilizarea actuala, cea mai buna utilizare este de teren constructibil.</p>
-----	--------------------------------------	---

## 7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

### 7.1 Metode de abordare a evaluării

Există 3 abordări ale evaluării, după cum urmează:

- a) Abordarea prin piață.
  - consta în analiza prețurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de proprietăți identice sau similare cu cea evaluată, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acesteia.
  - b) Abordarea prin venit.
    - consta în analiza capacității proprietății evaluate de a genera venituri din închiriere și estimează valoarea proprietății prin convertirea venitului estimat (de regulă, într-un an) în valoare prezentă.

c) Abordarea prin cost.

- consta în estimarea costului curent de înlocuire a unei proprietăți echivalente moderne, din care se scade deprecierea totală, din orice cauze (fizice, funcționale, economice) care face ca proprietatea evaluată să fie mai puțin atragătoare față de situația când ar fi fost nouă.

### 7.2 Abordarea prin piață

Determinarea valorii de piață a terenului evaluat - S = 242 mp

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii, prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc. Abordarea prin piață utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea evaluată.

Premiza majoră a metodei comparative directe este aceea că valoarea unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

În anexa nr. 1 s-au prezentat terenurile comparabile cu terenul evaluat. În anexa 1 este prezentată determinarea valorii de piață a terenului în cadrul abordării prin piață.

Ajustarea totală brută - ATB - reprezintă suma modulelor ajustărilor aplicate.

Concluzii: întrucât terenul comparabil 1 are cel mai mic procent și cea mai mică valoare a ajustării totale brute, recomandăm prețul ajustat al acesteia ca fiind cel mai în măsură pentru a reda valoarea de piață estimată pentru terenul liber evaluat, respectiv

4,20 Euro/mp, ceea ce pentru suprafața de 242 mp reprezintă:

1.016 Euro, echivalent 5.050 lei (fara TVA).

Curs BNR 1 Euro = 4,9709 lei

### 7.3 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul

necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Premiza în această abordare este că participanții pe piața imobiliară fac o legătură între

cost și valoare.

În această abordare, costul pentru construirea unei proprietăți este comparat cu

valoarea unei proprietăți existente sau a uneia similar construită.

Valoarea proprietății imobiliare va fi data de relația:

$$\text{Val. Propr.} = \text{VP teren} + \text{VP construcții}$$

VP teren este valoarea de piață a terenului, considerat fiind liber și în condițiile celei mai bune utilizări.

Nu este reprezentativă și nu se recomandă folosirea acestei metode pentru determinarea valorii de piață a terenului, întrucât terenul nu se depreciază, în plus există elemente de piață suficiente referitor la terenul evaluat și terenuri similare cu cel evaluat.

#### 7.4 Abordarea prin capitalizarea venitului

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Premisa de bază în cazul abordării prin venit este existența unei relații direct proporționale între capacitatea de a genera profit și valoarea proprietății imobiliare.

Valoarea de randament exprimă valoarea de piață a proprietății imobiliare în întregul ei - teren și construcții - presupunând că aceasta e în perfectă stare și realizează venituri din chirii.

Capitalizarea directă - este o metoda utilizată pentru a converti estimarea venitului așteptat pentru un singur an, într-un indicator de valoare printr-un singur pas direct, respectiv, divizarea venitului estimat cu o rată de venit potrivită sau înmulțind venitul estimat cu un factor potrivit.

Estimarea chiriei

Conform prevederilor legale " Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente ". De asemenea conform Noului Cod Civil art. 694, durata dreptului de suprafață: „dreptul de suprafață se poate constitui pe o durată de cel mult 99 ani. La împlinirea termenului, dreptul de suprafață poate fi reînnoit."

Valoarea minimă a redevenței este calculată astfel încât să asigure recuperarea în maximum 25 ani a prețului de vânzare.

## 8. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Estimarea valorii de piață a proprietății subiect s-a realizat aplicând o singură metodă de calcul, fiind fundamentată pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Rezultatul abordării este prezentat în capitoul anterior. Pentru stabilirea valorii finale s-au avut în vedere principiile și criteriile de analiză a rezultatelor. Aceste criterii sunt:

- Adecvarea – se alege valoarea rezultată din metoda cea mai relevantă, având în vedere scopul și destinația evaluării;
- Precizia – se alege valoarea rezultată din metoda în care au fost utilizate cele mai recente informații de pe piața imobiliară, ținând cont de scopul evaluării;
- Cantitatea informațiilor – se alege valoarea rezultată în urma aplicării metodei ce a utilizat cele mai multe informații de pe piața imobiliară.

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătura cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabil.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de

## 9.2 Ipoteze si ipoteze speciale:

„Valoarea de piață – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Tipul de valoare estimată este valoarea de piață.  
 În conformitate cu Cadrul General - SEV 100, paragraful 29, definiția valorii de piață este următoarea:

Valoarea de piață

## 9.1 Definiții

### 9. DEFINIȚII, IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

Se considera ca metoda comparatiei directe este adecvata, are o precizie ridicata si cantitatea informatiilor a fost suficienta.

Valorile obținute prin abordări reflectă nivelul și așteptările pieței imobiliare și este relevantă pentru tipul de proprietate evaluat. Pentru proprietatea studiată având în vedere scopul și utilizarea raportului de evaluare s-a optat pentru valorile determinate conform abordării prin piață, metoda comparatiei directe.

funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace.
11. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății.  
Ipoteze de urbanism:
  - nu au fost efectuate cercetări asupra restricțiilor de urbanism și s-a considerat ca dezvoltările ulterioare se pot face în aceleași condiții cu cele actuale
  - în absența unor informații contrare, evaluarea s-a efectuat în ipoteza ca proprietatea nu este afectată de proiecte cum ar fi lărgirea străzilor sau expropriere
  - evaluarea s-a efectuat presupunând ca proprietatea în cauză a fost construită în conformitate cu Autorizația de construire și este ocupată și folosită cu respectarea prevederilor legale,
  - terenul de fundare este încadrat în categoria "teren normal de fundare", care se pretează la ridicarea de construcții, fără să necesite măsuri speciale. Terenul nu e traversat de nici un curs de apă, iar panza freatică se situează la o adâncime medie

## 10. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de

satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

## 11. CERTIFICARE

- Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:
1. Afirmatiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.
  2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizate, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
  3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
  4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
  5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
  6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

## 12. CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață cazul transmiterii dreptului de proprietate, pentru bunul imobil: „teren intravilan cu categoria de folosință – curți-construcții” situat în sat Tepes Voda, str. Stânjeneilor nr. 103, Cvartal 5, Parcela 32, comuna Movila Miresii, jud. Braila, cu număr cadastral 86225-comuna Movila Miresii;

Solicitanții lucrării: UAT Movila Miresii

Destinatarul lucrării: UAT Movila Miresii

Data evaluării: 06.02.2024

Curs valutar de referință BNR la data raportului de evaluare: 4.9736 Lei/ Euro.

Valorile estimate nu includ TVA.

Valoarea de piață estimată teren (abordarea prin comparație directă):

5.050 lei echivalent a 1.016 Euro (20,89 lei/mp)

Suprafața este de 242mp

Februarie 2024

Expert Evaluator  
Membru Titular A.N.E.V.A.R.  
Ing. Economist Patricia Cezar



## 13. ANEXE

### 13.1 Anexa 1. Definiții ale Standardelor Internaționale de Evaluare

Abordarea prin cost - oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea prin piață - oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Abordarea prin venit - oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Chiria de piață - suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locatar hotărât, cu clauze adecvate, într-o tranzacție nepărținitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Cumpărător special - un anumit cumpărător, pentru care un anumit activ are o valoare specială, datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia și care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.

Data evaluării - data la care se aplică opinia asupra valorii.

Drepturi imobiliare - toate drepturile, participările și beneficiile legate de proprietatea imobiliară.

Fond comercial - orice beneficiu economic viitor provenit dintr-o întreprindere, dintr-o participație la o întreprindere sau din utilizarea unui grup de active, care nu sunt separabile.

Imobilizare necorporală - un activ nemonerar care se manifestă prin proprietățile sale economice. Aceasta nu are substanța fizică, dar asigură drepturi și beneficii economice proprietarului său.

Investiție imobiliară - proprietatea imobiliară, respectiv un teren sau o clădire, sau o parte a unei clădiri, sau ambele, deținută de proprietar pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, sau ambele, mai degrabă decât pentru:

- utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau
- vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.

Ipoteză specială - o ipoteză care fie presupune fapte care sunt diferite de faptele efective, existente la data evaluării, fie care nu ar fi făcute într-o tranzacție de un participant tipic pe piață, la data evaluării.

Proprietate generatoare de afaceri - orice tip de proprietate imobiliară desemnată pentru un anumit tip de afaceri, în care valoarea proprietății reflectă potențialul comercial pentru acea afaceri.

Proprietate imobiliară - terenul și toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci și minerale, elementele care au fost atașate terenului, cum ar fi clădirile și construcțiile de pe amplasament și toate elementele permanente atașate clădirilor, de exemplu echipamentele mecanice și electrice care asigură funcționarea unei clădiri, aflate atât în subsol, cât și deasupra solului.

Tip al valorii - o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.

Valoarea de investiție - valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.

Valoare justă - prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Valoare specială - o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care are valoare numai pentru un cumpărător special.

Valoarea de piață - suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) 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 sinergiei - un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau mai multe active sau drepturi, în urma căreia valoarea combinată este mai mare decât suma valorilor separate

13.2 Anexa 1. Grila de calcul valoare estimata teren prin abordarea prin piata

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA TEREN INTRAVILAN=242mp					
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Pret unitar de oferta / tranzactie		7,75	2,63	2,55	12,8
Euro/mp					
<b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIUNARII</b>					
<b>Tip pret ( oferta / tranzactie )</b>		agentie	agentie	agentie	agentie
Marja de negociere %		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-0,78	-0,26	-0,26	-1,28
Pret obtenabil la vanzare (Euro)		6,98	2,37	2,30	11,48
pentru oferta facute de proprietarii marja de negociere este 5-10%, si pretul oferit facute de agentii marja de negociere este 8-15% si s-a ajustat preturile tuturor comparabililor cu -10%					
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	<b>construcții alt</b>	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustarii %		-30,00%	-30,00%	-30,00%	-30,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-2,09	-0,71	-0,69	-3,45
Pret ajustat (Euro)		4,88	1,66	1,61	8,04
pe proprietatea subiect este edificata cladirea C1 deci dreptul de proprietate transmis nu este deplin incat preturile comparabililor se ajusteaza cu -30%					
<b>Restricții legale-reglementari urbanistice</b>	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Condiții de finanțare</b>	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		4,88	1,66	1,61	8,04
<b>Condiții vanzare</b>	repartitioare	similar	similar	similar	similar
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		4,88	1,66	1,61	8,04
<b>Condiții de piata</b>	curente	curente	curente	curente	>2luni
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	0	0	-1
Pret ajustat (Euro)		4,88	1,66	1,61	7,23
comparabila 4 este de aprox. 2 luni oferata si nu a fost vanduta deci se ajusteaza pretul cu -10%					
<b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII</b>					
<b>Localizare</b>	Tepes Voda	Movila Mirsiii	Esna	Movila Mirsiii	Tepes Voda PERIFERIC
<b>Comparativ cu proprietatea subiect</b>	mai slab	mai bun	mai slab	mai bun	mai bun
Valoarea ajustarii %		-10,00%	10,00%	-10,00%	5,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-0,49	0,17	-0,16	0,36
Pret ajustat (Euro)		4,39	1,82	1,45	7,60
pentru localizare s-au aplicat ajustari preturilor comparabililor 1 si 3 cu -10% mai putin valoroase decat proprietatea subiect si pretul comparabililor 2 si 4 mai valoroase, cu 10% respectiv cu 5%					
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>					
<b>Suprafata teren (mp)</b>	242	1.740	3.100	2.546	1.646
Valoarea ajustarii %		3,00%	7,00%	5,00%	3,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,13	0,13	0,07	0,23
Pret ajustat (Euro)		4,53	1,95	1,52	7,82
comparabilele 1, 2, 3 si 4 au suprafete mai mari fata de proprietatea subiect deci sunt mai greu vandabile si mai putin atractive preturile au fost ajustate cu 3%, 5%, si 7%					

<b>ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA TEREN INTRAVILAN=242mp</b>					
<b>Destinatie</b>	<b>rezidential</b>	<b>rezidential</b>	<b>rezidential</b>	<b>rezidential</b>	<b>rezidential</b>
Valoarea ajustarii %		0%	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii (Euro)		0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		4,53	1,95	1,52	7,82
<b>Amenajari exterioare, strada, trotuare</b>	<b>strada asfaltata</b>	similar	similar	similar	similar
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro)		4,53	1,95	1,52	7,82
<b>Topografie / relief</b>	<b>drept</b>	<b>drept</b>	<b>drept</b>	<b>drept</b>	<b>drept</b>
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,00	0,00	0,0	0,0
Pret ajustat (Euro)		4,53	1,95	1,52	7,82
<b>Utilitati disponibile</b>	<b>apa potabila curenta si energie electrica</b>	apa potabila curenta la hotar, energie electrica	apa potabila curenta la hotar, energie electrica	apa potabila curenta la hotar, energie electrica	similar
Valoarea ajustarii %		3,00%	3,00%	3,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0,14	0,06	0,05	0,00
Pret ajustat (Euro)		4,66	2,01	1,56	7,82
comparabilele 1, 2 si 3 au utilitatile la hotar deci sunt mai putin valoroase decât proprietatea subiect preturile s-au ajustat cu 3%					
Forma in plan / deschidere stradala	<b>neregulat</b>	<b>regulat</b>	<b>regulat</b>	<b>regulat</b>	<b>regulat</b>
Valoarea ajustarii %		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		-0,47	-0,20	-0,16	-0,78
Pret ajustat (Euro)		4,20	1,81	1,41	7,04
toate comparabilele au forma terenului regulata asa încât terenul poate fi folosit maxim preturile au fost ajustate cu -10%					
<b>Cheltuieli pentru aducerea la stadiul de teren liber constructibil</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>	<b>nu</b>
Valoarea ajustarii %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Valoarea ajustarii (Euro)		0	0	0	0
Pret ajustat (Euro)		<b>4,20</b>	<b>1,81</b>	<b>1,41</b>	<b>7,04</b>
Corectie totala bruta (Euro)		<b>3,62</b>	1,32	1,2	6,1
Corectie totala bruta ( % pret vanzare)		<b>47</b>	50	48	48
<b>Valoarea estimata (Euro/mp)</b>	<b>4,20</b>	<b>Valoare estimata (lei/mp)</b>			<b>20,89</b>
<b>Valoarea estimata proprietatea subiect (Euro)</b>	<b>1.016</b>	<b>Valoarea estimata proprietatea subiect (Lei)</b>			<b>5.055</b>
Curs euro (1Euro=Lei) 15,05,2022	4,9736	<b>Valoarea estimata proprietatea subiect (Lei), rotund</b>			<b>5.050</b>

### 13.3 Anexa 3-Comparabile

#### Comparabila 1

Locuri vacante M. Miroslav  
13 500 EUR negociabil

1700 Anvelope  
1700 Anvelope  
1700 Anvelope

0722496105

#### Descriere

Terenul are o suprafață generală de 1700 m<sup>2</sup> și un preț extrem de mic pentru suprafața construită. Terenul se află în județul Brașov, în satul Miroslav, în apropierea stației de cale ferată. Este un teren foarte bun pentru construirea unei case sau a unei ferme. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați agentul imobiliar.

Vezi detalii pe [www.romania.ro](http://www.romania.ro)

0722496105

#### Comparabila 2

Teren la doar 35 km de Brașov

1700 Anvelope  
1700 Anvelope  
1700 Anvelope

0722496105

#### OFERTA de nerufuzat Teren la țară La doar 35 km de Brașov !

8 150 €

AMENAJAT LA TEREN

RENOVEZĂ

Preț negociabil

1700 Anvelope

#### DESCRIERE

TEREN LA ȚARĂ. Terenul are o suprafață generală de 1700 m<sup>2</sup> și un preț extrem de mic pentru suprafața construită. Terenul se află în județul Brașov, în satul Miroslav, în apropierea stației de cale ferată. Este un teren foarte bun pentru construirea unei case sau a unei ferme. Pentru mai multe detalii, vă rugăm să contactați agentul imobiliar.

0722496105

### Comparabila 3

Vind teren intravilan

Brăila - Miroslav Miresi - Vezi pe hartă

#### Descriere

Vind teren intravilan situat in localitate Miroslav Miresi Judetul Braila suprafata 2540m p numar cadastral 50259

Vezi detalii pe [www.imobiliare.ro](#)

6 500 EUR negociabil

0759848283

0759848283

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier 1

Comenză victorie

Fă ofertă

0759848283

Anunțuri recomandate

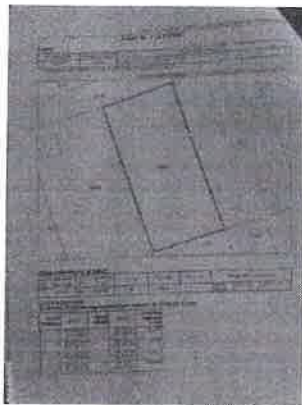
### Comparabila 4

Teren de vânzare Tepeș Vodă, Brăila

Brăila - Tepeș Vodă - Vezi pe hartă

21 000 EUR

0763639156



0763639156

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier 2

Comenză victorie

Fă ofertă

Verifică fișier 1

Adrian

Verifică fișier 1

Verifică fișier 2

Comenză victorie pe

f t w



#### Descriere

Vind teren Tepeș Vodă, Comuna Miroslav Miresi Jud Brăila Suprafată 1646 apă și curent, SIV Stănjenești, în curtea canalizare și gaze.

0763639156

Anunțuri recomandate









