

RAPORT DE EVALUARE

IMOBIL – TEREN EXTRAVILAN

- CF 30070 SINGURENI , jud. GIURGIU



Proprietar : ROMSTRAD S.R.L. – IN INSOLVENTA

Utilizatori desemnati :

- **proprietarul**
- **Administrator judiciar** Consortiul format din MAESTRO SPRL – FILIALA BUCURESTI si DASCAL INSOLVENCY SPRL
- **Adunarea Creditorilor în Dosarul 92/122/2012**, aflat pe rolul Tribunalului GIURGIU

Evaluator : QUANTUM EVALUARI S.R.L.
Membru corporativ ANEVAR, autorizatie 0284

Iunie 2020

Catre:

ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA *in calitate de Client*

si

Utilizatori desemnati :

- **Adunarea Creditorilor** în Dosarul 92/122/2012, aflat pe rolul Tribunalului GIURGIU

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru bunul imobil teren extravilan proprietatea **ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA**, teren inregistrat in Cartea Funciara :

- CF 30070 SINGURENI , jud. GIURGIU

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorii desemnati, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunurilor de evaluat, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra necesitatii respectarii exacte a preturilor in cadrul unor tranzactii reale sau propuse. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valorile au fost estimate la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

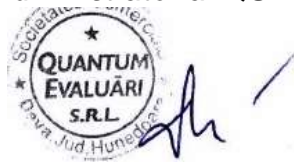
Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

Alic Deli Maria,

Evaluator Autorizat, Membru ANEVAR (Legitimatie nr.10101)

Administrator al QUANTUM EVALUARI SRL ,



1 CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea și competența evaluatorului
2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați
3. Scopul evaluării
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării
5. Tipul valorii
6. Data evaluării
7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării
8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze și ipoteze speciale
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea bunului imobil subiect. Descrierea juridică
2. Date despre amplasare
3. Aspecte privind utilizarea, analiza celei mai bune utilizări

III. Analiza pieței bunurilor imobile

IV. Analiza datelor - concluzii

1. Abordarea prin piață
2. Abordarea prin cost
3. Abordare prin venit

V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VI. Anexe raport

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Evaluator	QUANTUM EVALUARI SRL,
Autorizatie	Membru corporativ ANEVAR (Autorizatie 0284)
Asigurare	50.000 EUR / cu valabilitate pana la 31.12.2020
Bunuri evaluate	<ul style="list-style-type: none"> teren extravilan , categoria de folosinta arabil, in suprafata din acte S = 250.000 mp., masurata S = 250.001mp., inscris in Cartea Funciara nr. 30070, numar cadastral 30070 cu amplasare in comuna SINGURENI, jud. GIURGIU
Proprietar	ROMSTRAD S.R.L. – IN INSOLVENTA
Utilizatori desemnati	- ROMSTRAD S.R.L. – IN INSOLVENTA prin administrator judiciar Consortiul format din MAESTRO SPRL – FILIALA BUCURESTI si DASCAL INSOLVENCY SPRL -Adunarea Creditorilor în Dosarul 92/122/2012 , aflat pe rolul Tribunalului GIURGIU
Data inspectiei	3 iunie 2020
Data evaluarii	5 iunie 2020
Curs de schimb	1 EURO = 4,8393 LEI, afişat BNR la data de 05.06.2020
Scopul evaluarii	Pentru informarea utilizatorilor desemnati in vederea stabilirii pretului de vanzare in cadrul procedurii
Tipul valorii	Valoarea de piata
Valoare de piata – imobil	Vp. = 617.000 lei, echivalent 127.500 euro

QUANTUM EVALUARI

Membru corporativ ANEVAR – autorizatia 0284/2020




I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea și competența evaluatorului

Lucrarea este efectuată de QUANTUM EVALUARI SRL , Membru corporativ ANEVAR, autorizatia 0284/2020.

Declarăm ca opiniile și concluziile din prezentul Raport sunt obiective și imparțiale.

Declarăm ca nu avem nici un interes actual sau de perspectivă pentru bunurile imobile care fac obiectul acestui Raport de evaluare și declinăm orice legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea. Tariful pentru prestarea serviciului de evaluare nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să confere prestatorului sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu Standardele ANEVAR - 2019

2. Identificarea clientului și a oricaror alti utilizatori desemnati

Client : **ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA**

Utilizatori desemnati :

- **ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA prin administrator judiciar** Consortiul format din MAESTRO SPRL – FILIALA BUCURESTI si DASCAL INSOLVENCY SPRL
- **Adunarea Creditorilor in Dosarul 92/122/2012**, aflat pe rolul Tribunalului GIURGIU.

3. Scopul evaluarii

Pentru informarea utilizatorilor desemnati in vederea stabilirii pretului de vanzare in cadrul procedurii .

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului, sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

4. Identificarea bunurilor supuse evaluarii

Obiectul evaluarii este constituit din :

- **teren extravilan** , categoria de folosinta arabil, in suprafata din acte S = 250.000 mp., masurata S = 250.001mp., inscris in Cartea Funciara nr. 30070, numar cadastral 30070 cu amplasare in comuna SINGURENI, jud. GIURGIU

Drepturi de proprietate – ROMSTRADE S.R.L. – IN INSOLVENTA

5. Tipul valorii

Se estimeaza **Valoarea de piata**. Aceasta este definita ca: *"Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere"*.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei: 3 iunie 2020. Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Marinela Plesa, legitimatia 15275.

Data evaluarii: 5 iunie 2020.

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilelor analizate , impreuna cu informatii culese la inspectie , fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la capitolul ipoteze si ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

8. Natura și sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, planuri de amplasament, limitele

proprietatii, au fost furnizate de catre client.

- informatiile referitoare la datele de piata s-au preluat de la agentile imobiliare din zonele analizate, revista Valoarea editata de ANEVAR, mass-media, site-uri de publicitate imobiliara cu acoperire nationala si locala;

Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL;

Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata (extras de carte funciara de informare), plan amplasament , asa cum acestea au fost furnizate de catre client si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate evaluate au fost considerate depline, valabile si marketabile.

Aspecte fizice si tehnice:

- Nu am realizat o analiză (de capacitate și de randament) , nu au fost prezentate studii pedologice/geologice din care sa rezulte caracteristicile de fundare ,starea solului si clasa de fertilitate ;
- Pentru terenul evaluat au fost actualizate datele cadastrale (numarul cadastral coincide cu numarul de carte funciara) , imobilul a fost identificat conform planului de amplasament prezentat de client si utilizand site-ul <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>.

Mediu:

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul clientului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea bunurilor evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale in acest sens; valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca bunurile sant contaminate acestea ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie:

- scopul prezentei evaluari a stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;

Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

Alte date :

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior.
- raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale.

Ipoteze speciale:

- nu este cazul

10.Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale, in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului, nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

11.Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din Standardele de evaluare ANEVAR:

SEV100 – Cadrul general

SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii

SEV102 – Implementare

SEV103 – Raportare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

12.Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- termenii de referinta ai evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea proprietatii, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunurilor;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a proprietatii, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

II PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

S-a evaluat dreptul integral, al actualului titular proprietar, asa cum rezulta din urmatoarele documente primite in copie necertificata, in scop raport, fara a fi prezentate originalele documentelor – prezentate in anexa la raport:

- Extras de carte funciara ;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului ;

In extrasul de carte funciara prezentat sant inscise sarcinile :

- Sub numărul 15821/28.05.2010, prin Actul Notarial 465 din 27.05.2010, emis de BNP GOGOLAN RARES IONUT , la pozitia C1 s-a notat dreptul de ipoteca in valoare de 5.000.000 euro, in favoarea **Raiffeisen Bank S.A.**, iar la pozitia C2 , s-a notat interdictiile de instrainare, grevare, inchiriere, dezmembrare, alipire, demolare, construire, amenajare, in favoarea **Raiffeisen Bank S.A.**;
- Sub numărul 22112/11.05.2016, prin Ordonanta nr. 2106D/P/2011, din 28.04.2016, emisa de DIICOT - SERVICIUL TERITORIAL BUCURESTI , la pozitia C3 s-a notat sechestrul asigurator asupra imobilului de sub A1, pana la concurenta sumei de 19.186.677,76 lei, instituit de catre DIICOT - SERVICIUL TERITORIAL BUCURESTI

Conform instructiunilor primite de la beneficiar, dreptul de proprietate evaluat este integral.

2. Date despre amplasarea parcelei

Teren extravilan arabil in suprafata totala in acte de 250.000 mp. si masurata 250.001 mp. , situat in extravilanul localitatii Singureni, din județul GIURGIU, inregistrat in CF 30070, lot la o distanta de cca 2,6 km. de vatra satului, cu acces pe drum de exploatare agricola. Accesul din DN 5 Bucuresti – Giurgiu este asigurat pe drum de exploatare agricola de cca 4,5 km. Teren necultivat de mai multi ani.



ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE

Auto (Calitatea rețelelor de transport: asfaltate):

- DN 5 – la cca 4600 m.
- DJ 411 – la cca 2,6 km.

ACCES , VECINATATI, UTILITATI

Accesul la terenul evaluat este asigurat drum de exploatare agricola.

Vecinatatile sunt terenuri agricole.

3.CEA MAI BUNA UTILIZARE

Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

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

Practic, **ținând cont de natura terenului (arabil extravilan), suprafața (25 ha) și amplasare (în mijlocul câmpului, la distanță mare de utilități și cai de acces asfaltate) ,cea mai buna alternativa posibila pentru terenul analizat , este de teren pentru agricultura.**

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- ⇒ **este** permisibilă legal
- ⇒ îndeplinește condiția de **fizic posibilă**
- ⇒ este **fezabilă financiar**
- ⇒ este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

III Analiza pietii

Piața specifică este mediul în care bunurile, marfurile și serviciile sunt comercializate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune ca bunurile și/sau serviciile se pot tranzacționa fără restricții, între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va răspunde la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, în funcție de capacitatea și cunoștințele proprii, de imaginea proprie asupra utilității relative a bunurilor și/sau serviciilor și de nevoile și dorințele individuale. O piață poate fi locală, regională, națională sau internațională.

Analiza pieței imobiliare porneste de la:

- analiza tipului de proprietate;
- potentialul de a produce venituri;
- localizare;
- analiza investițiilor realizate în zona de referință a proprietății analizate.

Tinând cont de scopul raportului - estimarea valorii de piață, este necesară încadrarea imobilului în piața imobiliară. Aceasta se face în funcție de cea mai bună utilizare. Pornind de la definirea conceptului de cea mai bună utilizare s-a determinat utilizarea cea mai probabilă a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat

Localitatea Singureni, jud. Giurgiu

Teren extravilan arabil în suprafața totală de 250.000 mp. , situat în extravilanul localității Singureni din județul Giurgiu, înscris în CF 30070, cu acces pe drum de exploatare agricolă, la cca 2600 m. de DJ 411 și 4,6 km. de Soseaua cu regim de Drum National, DN 5 București – Giurgiu

Astfel piața specifică proprietății este cea a proprietăților de tip terenuri agricole arabile .

Evoluția pieței. Cererea. Oferta

Prețul terenurilor agricole din România în 2019 s-a stabilizat, investiția în suprafețe agricole consolidează exploatarea.



Timișului, se apropie de primul loc ca și preț al terenurilor, în Timiș peste 35% din suprafață este vândută la cetățeni sau firme străine. La polul opus se află județele din zona Moldovei sau chiar în sud, la Constanța, unde cel mai mic preț pentru terenul agricol pornește de la 3.000 de euro pe hectar și ajunge la 4.000 – 5.000 de euro le hectar.

Prețul mediu al unui hectar de teren agricol în România este de 5.128 de euro pe hectar, conform datelor de la Institutul Național de Statistică, analizând tranzacțiile la nivel național în ultimele 12 luni. În aceste condiții, valoarea totală a suprafețelor agricole din România este de circa 75 de miliarde de euro dacă luăm ca referință cele 14,7 milioane de hectare, incluzând și pășunile.

Factorii care influențează prețul terenurilor agricole din România sunt mai ales interesul agricol din zonă, situația funciară a suprafeței (cadastru, intabulare), calitatea solului și accesul la respectiva parcelă.

<https://agrointel.ro/119618/prețul-terenurilor-agricole-in-romania-analiza-pe-judete/>

Legea vânzării terenurilor agricole 2020 – proiectul de lege privind interzicerea vânzărilor terenurilor agricole românești către cetățenii străini a fost adoptat de Parlament! Camera Deputaților, în calitate de for decizional, a adoptat proiectul de Lege pentru modificarea și completarea Legii nr.17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr.268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului. Proiectul de lege a trecut cu 205 voturi pentru și 96 de voturi împotriva.

Principala prevedere din acest proiect este **stabilirea interdicției către cetățenii străini care doresc să cumpere terenuri în România.**

În același timp, s-a modificat și lista de persoane fizice – juridice cu drept de preemțiune la achiziție, s-au introdus condiții suplimentare, legate de domiciliul stabil și istoricul activității în agricultură. În acest fel s-a diminuat drastic numărul de cumpărători potențiali în piață, fapt ce va avea o influență foarte mare în modul de tranzacționare, respectiv în nivelul prețurilor terenurilor agricole în viitor.

Oferta de proprietăți similare este din ce în ce mai redusă.

Echilibrul pieței. Date de piață

*La data evaluării, piața imobiliară specifică este în relativ echilibru, oferta fiind ușor mai mică decât cererea iar numărul tranzacțiilor încheiate în diminuare. În aceste condiții se poate estima că deocamdata pentru acest tip de proprietăți avem o **pieță a vânzătorului**, dar având în vedere schimbările legislative referitoare la vanzarile de terenuri agricole, pe viitor se poate prognoza modificarea echilibrului, în sensul diminuarii numărului de cumpărători.*

Arende. Grade de ocupare.

Exploatarea terenurilor similare, situate în zone și utilizări similare cu proprietatea subiect, recunoaște o cerere relevantă pentru arendare. Arenda medie se situează în interval 110-125 euro/ha.

Date despre oferte

Prețurile de ofertă pentru vânzarea de terenuri similare ca poziționare și suprafață, variază în funcție de localizare, dimensiune, indicând valori între 4.500 și 7.200 EUR/ha.

Procentul de negociere la tranzactie se mentine la cote ridicate, conform informatiilor preluate de la persoane din zona, putand ajunge si la 5 - 10 % din pretul de strigare.

Nota: analiza pietei este completata cu datele de piata anexate.

IV ANALIZA DATELOR – CONCLUZII

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat.

Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Conceptul de **valoare** se referă la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Astfel, valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare, la un anumit moment dat.

Prețul este un concept care se referă la **schimbul** unei mărfi, unui produs sau unui serviciu și reprezintă suma de bani care a fost cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau serviciu. După ce schimbul a fost efectuat, indiferent dacă este public sau confidențial, prețul devine un **fapt istoric**. Prețul plătit la intersecția dintre ofertă și cerere se numește preț de echilibru .

Costul reprezintă prețul plătit de cumpărător pentru bunuri sau servicii sau suma necesară pentru a crea sau a produce bunul sau serviciul de către producător. În momentul în care s-a finalizat bunul sau serviciul, costul acestora devine un fapt istoric. Prețul plătit pentru un bun sau un serviciu reprezintă costul acestora pentru cumpărător.

Abordarea în evaluare se referă la metodologiile analitice general acceptate utilizate de obicei. În unele țări, aceste abordări sunt cunoscute și sub denumirea de **metode de evaluare**.

Abordările principale de evaluare sunt:

- Abordarea prin piață;
- Abordarea prin capitalizarea venitului;
- Abordarea prin costuri.

Iar pentru evaluarea terenurilor libere, tehnicile principale de evaluare derivate din abordarile principale, sunt :

- Comparatia directa / relativa de piata
- Tehnici alternative :
 - Extractia
 - Alocarea
 - Tehnicile capitalizarii venitului – tehnica reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii

2. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață constă în analiza prețurilor de vânzare recente (sau a ofertelor de vânzare) de proprietati similare cu subiectul evaluării, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acestuia.

Deoarece, de obicei, este dificil de găsit proprietati comparabile identice cu cea în cauză, trebuie aplicate ajustări ale prețurilor bunurilor imobile similare vândute, sau expuse la vânzare, pentru a asigura comparabilitatea între acestea, pe baza diferențelor între caracteristicile lor esențiale, numite elemente de comparație.

Elementele pe baza cărora se fac comparațiile și ajustările sunt cele pe care piața le recunoaște și reflectă caracteristicile pe care cumpărătorii le consideră a fi cauze ale diferențelor prețurilor pe care sunt dispuși să le plătească.

În forma cea mai simplă, abordarea prin piață poate fi reprezentată după cum urmează:

Preț al proprietatii comparabile +/- ajustări = indicația asupra valorii imobilului subiect

Analiza comparațiilor relative este studiul relațiilor indicate de datele pieței fără a recurge la cuantificare. Aceasta reflectă natura imperfectă a pietelor. Pentru a aplica această tehnică, evaluatorul analizează tranzacții comparabile, în scopul de a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată.

Analiza clasamentului este o variantă a analizei comparațiilor relative prin care tranzacțiile comparabile sunt incluse într-un clasament în ordine ascendentă sau descendentă a atractivității, apoi, evaluatorul analizează poziția proprietății evaluate în acest clasament.

Ofertele comparabile sunt prezentate în anexa la raport.

Elementele, sau criteriile de comparație utilizate în estimare sunt :

- Clasa de fertilitate
- Grad de comasare
- Grad de dispersie în zona a loturilor
- Infrastructura pentru irigații asigurată de cursuri de apă, nivelul mediu al panzei freatice și/sau sisteme de irigații
- Istoria cultivării
- Cai de acces principale (drumuri asfaltate naționale, județene, comunale) și secundare (drumuri de exploatare agricolă)
- Facilități însilozare în zona

Fiecare dintre criteriile de comparație de mai sus au o anumită pondere în analizarea dorinței de cumpărare, respectiv în formarea pretului, ponderi estimate prin compararea prețurilor de pe piață și confirmate de agenții specializate în tranzacții cu terenuri agricole.

pondere 30%		
criteriu - clasa fertilitate		puncte
clasa I		10
clasa II		7
clasa III		4
clasa IV		1

pondere 20%		
criteriu - grad comasare		puncte
comasat 100%		10
S > 50 ha		8
50 ha < S > 10 ha		6
10 ha < S > 3 ha		4
S < 3 ha		0

pondere 20%		
criteriu - grad dispersie		puncte
amplasare R < 5 Km		10
amplasare R < 10 Km		5
nr. mare, dispersie mare		2

pondere 10%		
criteriu - infr. irigatii		puncte
sistem subteran functional		10
sistem subteran nefunct.		5
sistem canale deschise		5
nivel freatic ridicat		3

pondere 10%		
criteriu - istoric cultivare		puncte
cultivat in prezent		10
necultivat ultimul an		5
necultivat ultimii 2 ani		2

pondere 5%		
criteriu - cai acces		puncte
aproape DN, DJ		10
departe DN, DJ, DE bune		5

pondere 5%		
criteriu - facilitati siloz		puncte
aproape silozuri si baze		10
silozuri la dist < 50 Km		5

Oferta	S (ha)	Pret neg.	clasa fert.	pondere	grad com.	pondere	grad disp.	pondere	infrastr. trig	pondere	istoria cultiv	pondere	cai acces	pondere	facil. siloz	pondere	total puncte
of 1	0,91	7912	7	0,3	0	0,2	2	0,2	3	0,1	10	0,1	10	0,05	5	0,05	4,55
of 2	50	5985	7	0,3	8	0,2	10	0,2	3	0,1	10	0,1	10	0,05	5	0,05	7,75
of 3	3,06	3105	7	0,3	0	0,2	2	0,2	3	0,1	10	0,1	10	0,05	5	0,05	4,55
of 4	4,45	6245	7	0,3	0	0,2	2	0,2	3	0,1	10	0,1	10	0,05	5	0,05	4,55
of 5	5,8	6455	7	0,3	4	0,2	5	0,2	3	0,1	10	0,1	10	0,05	5	0,05	5,95
of 6	20	6000	7	0,3	6	0,2	10	0,2	3	0,1	10	0,1	10	0,05	5	0,05	7,35
of 7	300	7200	7	0,3	10	0,2	10	0,2	3	0,1	10	0,1	10	0,05	5	0,05	8,15
of 8	2	4702	7	0,3	0	0,2	2	0,2	3	0,1	10	0,1	10	0,05	5	0,05	4,55
of 9	9	6175	7	0,3	4	0,2	10	0,2	3	0,1	10	0,1	10	0,05	5	0,05	6,95
of 10	10	4500	7	0,3	5	0,2	10	0,2	3	0,1	10	0,1	10	0,05	5	0,05	7,15
of 11	8	6000	7	0,3	4	0,2	10	0,2	3	0,1	10	0,1	10	0,05	5	0,05	6,95
obiect	25		7	0,3	7	0,2	10	0,2	3	0,1	2	0,1	10	0,05	5	0,05	6,75

Ofertele de vanzare sintetizate in tabelul de mai sus sant prezentate in anexa.

Au fost considerate pentru calcularea mediei si a medianei preturilor de oferta doar comparabilele ce au acumulat puncte cuprinse intre 6,95 si 8,15, avand in vedere ca terenul de evaluat a acumulat 6,75 puncte.

Oferta	S (ha)	Pret neg.	total puncte	Media puncte	Media pret		Mediana puncte	Mediana pret
of 2	50	5985	7,75	7,38	5977		7,25	6000
of 6	20	6000	7,35					
of 7	300	7200	8,15					
of 9	9	6175	6,95					
of 10	10	4500	7,15					
of 11	8	6000	6,95					
obiect	25		6,75					

Avind in vedere faptul ca terenul de evaluat are caracteristici mai slabe decat media si mediana terenurilor considerate ca si comparabile, la analiza de senzitivitate pe perechile de date comparabilele 6 si 9 rezulta valoare de piata estimata a terenului de evaluat de 5.100 euro/ha.

comparabila	pret	puncte
6	6000	7,35
7	7200	8,15

la o diferenta de puncte de 0,8 – diferenta pret 1200 euro

Ca urmare , cu aceasta corelatie intre puncte si pret se poate ajusta pretul comparabilei cele mai asemanatoare cu terenul de evaluat, respectiv comparabila 6.

La o diferenta de 0,6 puncte rezultand o diferenta de pret de 900 euro/ha.

Valoarea de piata unitara estimata a terenului de evaluat este 5100 euro/ha, valoarea terenului in suprafata de 25 ha, fiind :

Vp. = 617.000 lei, rotunjit, echivalent 127.500 euro

V ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În vederea reconcilierii rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregului proces de evaluare, în sensul validării corectitudinii raționamentelor, a tehnicii aplicate, precum și a modului în care informațiile și datele utilizate au precizia necesara și sant în concordanță cu piața specifică.

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață prin analiza comparativa a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este bazată pe abordarea prin piata.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valorile au fost exprimate **ținând seama exclusiv de ipotezele, și aprecierile exprimate în prezentul raport** și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente datei evaluării;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

- valoarea este una globală, conform tranzacțiilor încheiate pe piața specifică;
- valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,8393 lei / Euro;

Prețul rezultat din tranzacția efectivă poate fi diferit de valoarea estimată de evaluator, deoarece în cursul negocierii pot fi introduși factorii necuantificabili (capacitatea financiară a partenerilor, dorința de cumpărare, precum și alte considerații obiective, interesele speciale și abilitatea protagoniștilor, precum și alte considerații obiective și subiective avansate de cumpărător și de vânzător în cursul negocierii).

Toate valorile cuprinse în prezenta lucrare se înțeleg în condițiile existente la data evaluării. Orice modificări aduse după această dată influențează rezultatele prezentate în lucrare.

Evaluatorul declară, pe propria răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu bunurile evaluate și scopul evaluării sau cu persoanele fizice/juridice implicate.

OFERTE COMPARABILE

OFERTA 1

obx.ro/oferta/teren-agricol-extravilan-comuna-mihai-bravu-jud-giurgiu-IDd408.html#e8c040795b

o|x

Contul meu Adauga anunt nou

Teren agricol extravilan comuna Mihai Bravu, Jud Giurgiu

8 000 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Agentie** Suprafata utila: **9 100 m²**

(P) Mercedes-Benz: **Noul tau Mercedes-Benz. Primele 6 rate, gratuit.**

Descriere

Terenul este amplasat pe DNS București-Giurgiu, la cca 2 km sud de intersecția cu DJ603 ce leagă localitățile Naipu și Comana, la 25 km Sud de București, la aceeași distanță față de Giurgiu și la 5,5 km față de ieșirea din Localitatea Călugăreni. Teren în formă regulată, cu deschidere la DNS București-Giurgiu - drum asfaltat și deschidere la drum de exploatare neamenajat (pământ).

OFERTA 2

obx.ro/oferta/judetul-giurgiu-50-hectare-teren-agricol-asfalt-retea-medie-tensiune-IDc6vZL.html#e8c040795b

o|x

Contact prin Storia.ro

Suna vanzatorul

Loc de intalnire

Podu Doamnei, Judet Giurgiu

50 hectare

storia

01 — 06

Fotografie mare

Judetul Giurgiu 50 hectare teren agricol, asphalt, retea medie tensiune

332 500 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

SIMTE FIECARE DETALIU

SENZOR HUAWEI ULTRA VISION | 54MP SUPER DEFINITION

HUAWEI

P40 Series | 5G

OFERTA 3

olx.ro/oferta/teren-agricol-IDdy7La.html#e8c040795b

roogle (16 unread) - quant... Portalul instanțelor... Avertizari | Site-ul A... (53) Facebook ONRC Radio online Româ... Canale TV Orange TV Go

Teren agricol

10 000 €

PROMOVEAZĂ ANUNTUL ACTUALIZEAZĂ ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar** Extravilan / intravilan: **Extravilan** Suprafata utila: **30 600 m²**

(P) Mercedes-Benz: **Noul tau Mercedes-Benz. Primele 6 rate, gratuit.**

Descriere

Terenul se afla pe valea Neajlovului, la 50 m de cursul Neajlovului, în sat cringuri, com. Singureni jud. Giurgiu.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibila pentru Android, iOS

Adaugat de pe telefon La 12:31, 18 mai 2020 Vizualizari: 432 Numar anunt: 200225352

OFERTA 4

olx.ro/oferta/teren-agricol-44500-mp-padureni-jud-giurgiu-IDdyZHn.html#e8c040795b

roogle (16 unread) - quant... Portalul instanțelor... Avertizari | Site-ul A... (53) Facebook ONRC Radio online Româ... Canale TV Orange TV Go

Teren Agricol 44500 mp Padureni Jud. Giurgiu

30 879 €

PROMOVEAZĂ ANUNTUL ACTUALIZEAZĂ ANUNTUL

Ofert de: **Agentie** Suprafata utila: **44 500 m²**

(P) Mercedes-Benz: **Noul tau Mercedes-Benz. Primele 6 rate, gratuit.**

Descriere

Teren in suprafata de 4,45 ha, 44500 mp (compus din 5 parcele), situat in satul Padureni, com. Buturugeni, Jud. Giurgiu.

Terenul are destinatia agricol iar loturile se vand in bloc.

Anuntul Teren Agricol 44500 mp Padureni Jud. Giurgiu este adaugat de pe Storia.ro

ȘI TU poți susține afacerile independente.

Vezi harta cu restaurantele care livrează în zona ta!

OFERTA 5

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/giurgiu/mihalesti/teren-agricol-de-vanzare-X3FJ0300E?lista=78758172

Prima pagină > Terenuri agricole de vânzare > Terenuri agricole de vânzare în Mihăilești > [Înapoi în listă](#)

TEREN DE VANZARE EXTRAVILAN MIHAILESTI- JUD. GIURGIU

Mihăilești, zona Exterior Vest - [Vezi hartă](#) Actualizat în 10.03.2020

Proprietate reprezentată exclusiv de agenția IMOPREST INVEST

41.600 EUR
Comision 0% cumpărător

5,8 Ha

[Salvează](#) [Adaugă notă](#)

Anunț publicat de:

MARIAN POPA
Consultant
IMOPREST INVEST PRO
0734.222.101
Alte telefoane:
021.2521922

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului X3FJ0300E, de pe Imobiliare.ro

* Email

* Telefon

* Numele tău

OFERTA 6

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/teren-agricol/780867717-d59635a.html

Google > (16 unread) - agent... > Portalul instanțelor... > Avertizări | Site-ul A... > (53) Facebook > ONRC > Radio online Româ... > Canale TV > Orange TV Go

publi24.ro
la marca româniei

Contul meu > Mesaje > Favorite > Livrare Gratuită > Ajutor > [+ Adaugă anunț](#)

1/2

Specificatii

Suprafata terenului	200000.0 m ²	Front stradal	400.00
---------------------	-------------------------	---------------	--------

Descriere Imobiliare

Județul Giurgiu. Schitu, teren agricol categoria 1, suprafata 20 ha, compact 100%, curent electric în apropiere (50m), cultivat cu porumb, cadastru și intabulare, pret 6000 euro/ha, tel 0722487098, suprafata totala: 200000, Front stradal: 400

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

Anunturi recomandate

Claudiu
[Vezi toate anunțurile](#)
[Urmărește](#)

Distribuie anunțul pe

[f](#) [w](#) [t](#) [e](#)

Descoperiți noul ansamblu
Grand Park Residence

100 apartamente noi de la 1 la 4 camere, imobile discrete în cartier Bună Ziua Cluj

[1420](#)

RGHENI

OFERTA 7

imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/giurgiu/copacu/teren-agricol-de-vanzare-XV0403VG7?lista=78758172

Aplicații | Goo | Afișează informațiile privind site-ul | Portalul instanțelor... | Avertizări | Site-ul A... | (53) Facebook | ONRC | Radio online Româ... | Canale TV | Orange TV G

imobiliare.ro Adaugă notițe | Salvează

2.400.000 EUR - 300 HECTARE, TEREN EXTRAVILAN AGRICOL JUDEȚUL GIURGIU, COMPACTATE
Copaciu - Vezi hartă

3000000 mp | f.s. 800 m | extravilan | agricol

Tipărește anunțul | Distribuie | Ascunde anunț | Sesează o problemă

TRIMITE MESAJ

Detalii

DE VINZARE 300HA DE TEREN EXTRAVILAN AGRICOL, COMPACTAT, JUDEȚUL GIURGIU, CU 800M DESCHIDERE LA DN6. PREȚ INFORMATIV 0,8 EURO/MP. NEGOCIABIL + 2% COMISIÓN RELATII LA DUMITRESCU MIRCEA, MOBIL [vezi foto număru!](#)

Caracteristici

Suprafață teren:	3000000 mp	Tip teren:	agricol
Front, strada:	800 m	Clasificare teren:	extravilan
		Construcție pe teren:	Nu

OFERTA 8

olx.ro/oferta/vand-teren-agricol-IDdHtB4.html#e8c040795b

gle | (16 unread) - quant... | Portalul instanțelor... | Avertizări | Site-ul A... | (53) Facebook | ONRC | Radio online Româ... | Canale TV

9 900 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL | ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de: **Proprietar** | Extravilan / intravilan: **Extravilan** | Suprafata utila: **20 000 m²**

Descriere

Vand teren agricol in Naipu Jud Giurgiu, 20000mp, sau schimb cu autoturism evaluat corect,

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibila pentru Android, iOS

Adaugat de pe telefon La 23:16, 30 mai 2020 | Vizualizari: 195 | Numar anunt: 202454246

KeyVision | Sol Legal Tech

Analizează eficiența ei cu ajutorul datelor de

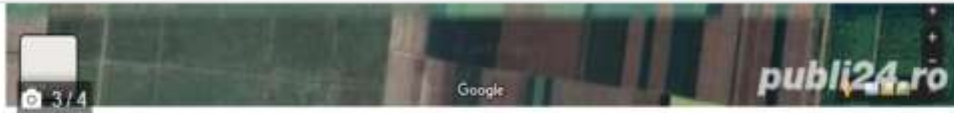
OFERTA 9

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/daia-jud-giurgiu-teren-agricol-arabil-9-ha/1eif328719fg7h13220d81596187...


Google (16 unread) - quant... Portalul instantelor... Avertizari | Site-ul A... (53) Facebook ONRC Radio online Româ... Canale TV Orange TV

publi24.ro
o marca rumedia

Contul meu Mesaje Favorite Livrare Gratuita ? Ajutor



3/4



Specificatii

Suprafata terenului	90000,0 m ²	Front stradal	170
---------------------	------------------------	---------------	-----

Descriere Imobiliare

Daia, jud Giurgiu. Teren agricol, arabil, 9 ha, compact 100%. Deschidere 170 m. Terenul e la 1700 m de soseaua BUCuresti Giurgiu DN5. La teren se afla linie de curent electric medie tensiune. Exista canal de irigare la 300 m. Din Bucuresti pana la teren sunt 40 km. Acte la zi. Pret 6500 euro / ha. discutabil.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Luxury Villas
Luxury Esmeralda
Answering 24/7. Inter Partners. Best Luxury Cervo, Porto Rotondo


OFERTA 10

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/giurgiu-teren-agricol/72343idf6h9370d6d6615865686580g1.html

Google (16 unread) - quant... Portalul instantelor... Avertizari | Site-ul A... (53) Facebook ONRC Radio online Româ... Canale TV Orange TV

publi24.ro
o marca rumedia

Contul meu Mesaje Favorite Livrare Gratuita ? Ajutor



Specificatii


Suprafata terenului	100000,0 m ²
---------------------	-------------------------

Descriere Imobiliare

Judetul Giurgiu, Schitu, teren agricol 10 ha, compact 100%, deschidere la padure, cultivat cu grau, cadastru si intabulare, pret 4500 euro/ha, tel 0722487098

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Anunturi recomandate



ROSEA
WE WILL NO
JUNE 14 2020, 5
LOND

OFERTA 11

→ publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/jud-giurgiu-teren-agricol/780867777c686457.html

Aplicații Google (16 unread) - quant... Portalul instanțelor... Avertizări | Site-ul A... (53) Facebook ONRC Radio online Româ... Canale TV Orange TV Go

publi24.ro
o marca russmedia

Contul meu Mesaje Favorite Livrare Gratuita ? Ajutor + Ad

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Anunt

Specificatii

Suprafata terenului	80000,0 m ²	Front stradal	200,00
---------------------	------------------------	---------------	--------

Descriere Imobiliare

Judetul Giurgiu, Schitu teren agricol categoria 1, suprafata 8 ha, compact 100%, deschidere 200m la DN, cultivat cu grau, cadastru si intabulare, pret 6000euro/ha, tel 0722487098, suprafata totala: 80000, Front stradal: 200

Vezi detalii pe www.romimo.ro