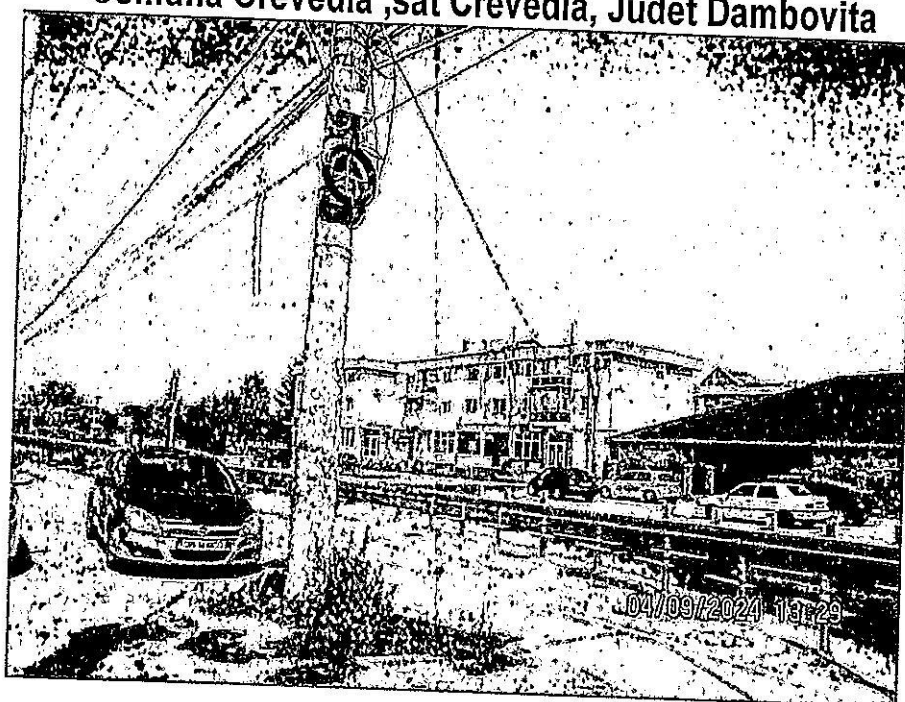


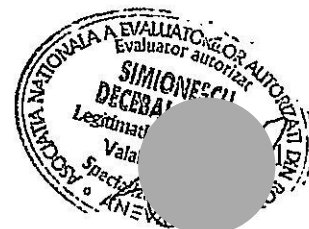
EXPERT EVALUATOR E.P.I. SIMIONESCU DECEBAL FLORIN
MEMBRU ANEVAR LEGITIMATIE NR.16108
TARGOVISTE STRADA CALEA DOMNEASCA NR. 251
JUDETUL DIMBOVITA
TELEFON FIX 0245/213157, Mobil 0723630253;
E-mail decebal_simionescu@yahoo.com
Nr.11/04.090.2024

RAPORT de EVALUARE
Terenuri Intravilan
Curti-Constructii Suprafata 442 mp
Comuna Crevedia ,sat Crevedia, Judet Dambovita



ÎNTOCMIT: EVALUATOR
Ing.Simionescu Decebal Florin
MUNICIPIUL TARGOVISTE
-STR.CALEA DOMNEASCA-251

Septembrie 2024



Către: Primaria Comunei Crevedia

Referitor la: Terenuri din Intravilan ,sat Crevedia, comuna Crevedia, Județ Dâmbovița

- -Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea celor doua terenuri din Intravilan, cu suprafete de: 266mp si 175 mp.
- Am efectuat inspecția bunului imobiliar, am analizat oferte de preț pentru acest tip de terenuri și am estimat valoarea de piata în vederea **Concesionarii**.
- Raportul de evaluare a fost întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2024.

-În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, consider că valoarea de piata, a terenurilor descrise în acest raport, la 04.09.2024 este :

-Teren C-c, Intravilan –sat Crevedia, comuna Crevedia, nr.cadastral 83293
suprafata 267mp; Valoare 13.350 euro sau 66.388 lei

Teren C-c, Intravilan –sat Crevedia, comuna Crevedia, nr.cadastral 84181
suprafata 175mp; Valoare 8.750 euro sau 43.512 lei

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a terenului.
- Valoarea este o predicție.
- Valoarea nu include TVA.

Ing. Simionescu Decebal-Florin
Evaluator Autorizat



CUPRINSUL

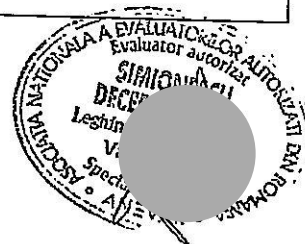
Pagina de titlu	1
Adresa inaintare.....	2
Cuprinsul	3
Sinteza raportului.....	4
CAPITOLUL 1	4-8
1. Termenii de referință ai evaluării	
1.1. Identificarea și competența evaluatorului	
1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	
1.3. Scopul evaluării	
1.4. Identificarea activului supus evaluării	
1.5. Tipul valorii	
1.6. Data evaluării	
1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării	
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea	
1.9. Ipoteze și condiții speciale	
1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	
1.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR	
1.12. Descrierea raportului	
CAPITOLUL II	8-9
2. Prezentarea datelor	
2.1. Identificarea bunurilor subiect	
2.2. Date tehnice	
.....	
CAPITOLUL III	9-12
3.1. Abordări și metode de evaluare	
3.2. Evaluarea proprietății imobiliare	
3.3. Metode de evaluare utilizate;	
3.4. Opinia evaluatorului	

ANEXE



SINTEZA RAPORTULUI

Client	-Primaria si Consiliul Local al comunei Crevedua,judetul Dâmbovita.
Utilizatori evaluare	-Primaria si Consiliul Local al comunei Crevedua,judetul Dâmbovita ;
Data editării raportului	04.09.2024
Data inspecției	04.09.2024
Data evaluării	04.09.2024
Curs de schimb valutar	4,9729 LEI/EURO
Evaluator autorizat	Simionescu Decebal-Florin,Evaluator Autorizat EPI Legitimăția nr. 16108,Poliță de asigurare de răspundere profesională nr.47550/03.01.2024
Tip proprietate	Proprietate imobiliara,domeniu Privat
Categoria	Bunuri Imobile –terenuri .intravilan,Curti -constructii, sat Crevedia.:suprafata 267mp ,nr.cadastral 83293;suprafata 175 mp , nr.cad.844181.
Adresa proprietăților	Sat Crevedia, Sosea Bucuresti-Targoviste nr.258 B si 259, comuna Crevedia, jud. Dâmbovița
Utilizare actuala	Curti-constructii
Drept de proprietate	Deplin,teren intravilan.C-cdomeniu Privat
VALOAREA DE PIATA-ESTIMATĂ nu include t.v.a.	-teren intravilan,C-c Comuna Crevedia ,sat Crevedia,jud.Dambovita. Lot 1=267mp Valoare =13.350 euro sau 66.388 lei Lot 2 =175mp Valoare = 8.750 euro sau 43.512 lei Valorile nu includ TVA Nota:Valoarea concesiunii Renta anuală de <u>1.326 euro,sau 6.594 lei,</u> -Lunar ,valoarea concesiunii terenului ,in suprafata de 442 mp, curti-constructii,este de <u>110,50 euro sau 549,50 lei.</u> la cursul valutar BNR de 4,9729 lei/euro
Sarcini înregistrate	Nu este grevat de sarcini



Capitolul I

Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Identificare

-Simionescu Decebal Florin, TARGOVISTE, Str.Calea Domneasca nr.251, jud.D-ta
MEMBRU ANEVAR LEGITIMATIE NR.16108

CERTIFICARE

Subsemnatul certific in cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data de 04.09.2024

-Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele semnificative și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

-Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privința bunurilor, 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.

-Implicarea mea in 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.

-Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea, acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare. Posed cunoștințele și experiența necesara indeplinirii misiunii de evaluare proprietati imobiliare, mijloace fixe mobile, management si strategie, studii de fezabilitate, proiecte tehnice si documentatii pentru sectorul agricol.

Competența evaluatorului

-Expert evaluator proprietati imobiliare atestat de ANEVAR prin certificatul nr. 5191 eliberată la data de 10.04.2009.

Competențele autorului raportului de evaluare:

-expert tehnic judiciar - autorizatie nr. 9270/10.04/2014, in baza carnet expert tehnic, seria 3267-9270/1994, eliberată la data de 10/07/2014, emitent Ministerul Justiției;

-Certificat absolvire –Evaluare pentru mijloace fixe mobile nr.44/14.04.2013;

-Inginer Horticultor -Expert Certificat eliberat Ministerul Agriculturii si Alimentatiei, prin ordinul nr.1292/22.12.1995;

-Membru titular al Asociatiei Naționale a Evaluatorilor din România ANEVAR, cu legitimația nr. 16108;

-Poliță de asigurare de răspundere profesională nr. 47550/03.01.2024

1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Clientul: Persoană juridical:

- Primaria si Consiliul Local al Comunei Crevedia, judetul Dâmbovita..

Utilizatorii raportului:

- Primaria si Consiliul Local al Comunei Crevedia, judetul Dâmbovita .

1.3. Scopul evaluării

-Estimarea valorii de piata a bunului imobiliar menționate mai sus, așa cum este



Standardele de Evaluare ANEVAR 2024, în vederea unor tranzacții imobiliare (concesionare prin incredințare directă).

1.4. Identificarea terenurilor supuse evaluării

-Terenurile propuse pentru evaluare, au fost identificate, în Sat Crevedia, comuna Crevedia, jud. Dâmbovița.

*-Proprietate imobiliară, conform Extras de Carte Funciara, teren în suprafața 267mp. nr.cadastral 83293, soseaua București –Targoviste nr.258 B, cu vecinătățile:

-Nord-Nr.cadastral 87554+Statie Gaze;

-Est -DCL 1A;

-Sud – Nr.Cad.84181;

-Vest –Nr.Cad.87554.

** -Proprietate imobiliară, conform Extras de Carte Funciara, teren în suprafața 175 mp. nr.cadastral 84181, soseaua București –Targoviste nr.259, cu vecinătățile:

-Nord-Nr.cadastral 83293;

-Est -DCL 1A;

-Sud –DJ 701 B;

-Vest –Nr.Cad.87554

1.5. Tipul valorii

Evaluarea executată conform prezentului raport, este în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a activului, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2024 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard valoarea de piață, reprezintă

“Suma estimată, pentru care un activ ar putea fi schimbat, 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”.

1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 05.09.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în luna Septembrie 2024;

Data evaluării este 04.09.2024.

1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

La baza lucrării de evaluare au stat următoarele documente:

Materiale metodologice ANEVAR

Standardele de Evaluare 2024 și ghiduri de evaluare ANEVAR-GEV

Documentele beneficiarului privind dreptul asupra bunului evaluat:

Alte documente solicitate proprietarului, beneficiar al raportului de evaluare HCL ;Extras Carte Funciara..

Fotografii realizate cu ocazia inspecției;

Propria bază de date;

Materiale privind piața specifică/ din România, site-uri internet etc .

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Documentele puse la dispoziție de către proprietar, respectiv:

Documente care atestă dreptul de proprietate; nr.cad., CF, planuri situație.

-Solicitare concesiune, adresată Consiliului Local al comunei Crevedia;

Exemple de tranzacții cu terenuri similare;

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;



Publicații privind piața imobiliară-tranzacții și oferte ;
Articole din presă.

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

1.9. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale

Analizele efectuate, opiniile și concluziile sunt limitate numai de ipotezele semnificative prevăzute și de ipotezele speciale, fiind analize, opinii și concluzii profesional- obiective și personale, ale evaluatorului.

Ipoteze semnificative

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul activului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că activul este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;

Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării

-*Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul imobilului, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;*

-Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii, toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la imobilul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării.

Intrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;

Ipoteze speciale

Nu avem.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;

✓ Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate, va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;

✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât Clientul și Utilizatorul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

-Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2024 și cu ipotezele semnificative



ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea activului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- SEV100-Cadrul general
- SEV101-Termenii de referință ai evaluării
- SEV102-Implementare
- SEV103-Raportare
- GEV 630-Evaluarea proprietăților imobiliare

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

Acest raport de evaluare este valabil, atât timp cât nu se schimbă condițiile inițiale care au stat la baza elaborării lui.

Evaluatorul are responsabilitate numai față de client și nu acceptă nici o responsabilitate față de alte persoane, în nici-o circumstanță.

1.12. Descrierea raportului

Drepturi de proprietate evaluate

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenurilor analizate, deținut de către Comuna Crevedia, în baza documentelor avute la dispoziție. Asupra proprietății nu sunt înscrise sarcini, conform afirmațiilor proprietarilor.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este liber de sarcini.

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

-Evaluarea realizată conform prezentului raport, este în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2024– SEV 100 Cadrul general.

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

-Procedura de evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

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

Capitolul 2

Prezentarea datelor

2.1. Identificarea activului- subiect.

Terenuri, conform Extras de Carte Funciara și Plan de Situație:

*-Terenul supus evaluării, în suprafața de **267mp**, a fost identificat în Sat Crevedia, Nr.cad.83293, Sos.București- Targoviste DN 1A ,nr.258 B, comuna Crevedia, jud. Dâmbovița;

** - Terenul supus evaluării, în suprafața de **175mp**, a fost identificat în Sat Crevedia, Nr.cad.84181, Sos.București- Targoviste DN 1A ,nr.259, comuna Crevedia, jud. Dâmbovița

Proprietatea nu este grevată de sarcini



2.2. Localizare și distanțele fata orasele importante.

Comuna Crevedia este amplasată în sud-estul județului Dâmbovița, având următoarele vecinătăți:

Nord-comunele Butimanu și Niculești, județul Dâmbovița

Est -comunele Periș și Corbeanca, județul Ilfov

Sud-est -orașul Buftea, județul Ilfov

Sud-vest -comuna Tărtășești, județul Dâmbovița

Vest =comuna Ciocănești, județul Dâmbovița.

Ocupatiile locuitorilor:

Agricultură:

-Cultura mare

-Legumicultură

-Creșterea animalelor

-Creșterea păsărilor societati organizate cu traditie

-Apicultură

-Fabrici Nutrețuri concentrate. societati organizate cu traditie

- Piscicultură SC PISCICULTORUL SA, SC HELIOB LEANDROS SA

Comert si Prestari servicii

Avicultură - SC AVICOLA SA, SC SELECTNUTRICOMB SA, SC AGROLI SA

Nutrețuri concentrate - SC SELECT G&M SRL, SC SELECTNUTRICOMB SRL, SC PROVIMI SA

Piscicultură SC PISCICULTORUL SA, SC HELIOB LEANDROS SA

Depozite diferite produse - SC OLYMPUS SRL, SC AGEXIMCO SRL, SC AGRICANTUS SRL

Depozite materiale de construcții - SC COMAT-COM SRL, SC BILDEN SRL, SC ALIANA SRL

Tipografie - SC COMPANIA INTERTEIMENT MEDIA PRO.

Uriilitati in zona : curent electric ,apa,gaze ,canalizare.

-*Proprietatea, care face obiectul analizei sunt in compatibilitate cu planul urbanistic.*

-*Poluarea este rezultatul activitatii citadine-circulatie auto, atelaje si utilaje agricole(zgomot,praf).*

Capitolul 3

3.1. Abordari si metode de evaluare a imobilului.

Cele trei abordari principale in evaluare, descrise in SEV 100 ,Cadrul general pot fi aplicate pentru evaluarea imobilelor:

-abordarea prin piata(comparatia vanzarilor);

-abordarea prin cost ;

-abordarea prin venit, in cazul celei analizate renta funciara sau chirie.

3.2. Evaluare proprietate

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare *,reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect,* din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

* Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

** Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:



- * permisă legal
- * fizic posibilă
- * fezabilă financiar
- * maxim productivă ,să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat liber) sau a proprietății construite.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative.

Utilizarea actuala, de terenCurti-construcții,îndeplinește toate cele patru criterii, deci poate fi considerate cea mai bună utilizare.

3.3.Metode de Evaluare Utilizate

-În abordarea evaluării terenului sunt recunoscute, 6 proceduri/tehnici de evaluare și anume:

- * metoda comparației directe/relative pentru teren liber sau care se considera liber;
- *capitalizarea veniturilor-renta funciara;
- *metoda extractiei;
- *metoda proporției(alocării);
- *metoda reziduala;
- *metoda parcelarii.

-Pentru determinarea valorii de piață pot fi aplicate trei metode (doua sau una).

>Întrucât există suficiente oferte cu imobile (terenuri) similare, a căror caracteristici corespund cu terenul analizat, vom folosi:

Abordarea prin comparații directe

-Comparația vânzărilor este cea *mai utilizată tehnica pentru evaluarea terenului* și reprezintă metoda preferată atunci când există informații suficiente despre vânzări –oferte de terenuri comparabile.

Elemente de comparație sunt :

Drepturile de proprietate;Restricții legale;Condițiile pietei;Localizare; Caracteristicile fizice și productive;Utilitățile disponibile,Zonarea și Cea Mai Bună Utilizare.

-Abordarea prin comparația directă reprezintă o analiză prin care, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare ori sunt contractate.

Analiza comparativă se poate realiza pe criterii cantitative - analiză pe perechi de date, sau/si pe criterii calitative - analiză comparațiilor relative.

Pentru estimarea valorii ce duce în final la alegerea valorii de piață a terenului, a fost utilizată:

- abordarea prin comparația directă(analiză pe perechi de date)

-Conform informațiilor obținute din documente deținute de primărie,din site-uri specializate de pe internet, privind preturi de tranzacționare,tendințe consemnate recent pe piața imobiliară locală,am selectat următoarele comparabile:

T1 Vânzare- 2 loturi,teren parcelat Buftea Crevedia Manstirea ,pentru suprafață 508 mp ,la ieșire din Buftea DN,terenul se află în planul 2,drum de acces 9ml,este dezmembrat și se poate vinde imediat;Curent și gaz în apropiere,front stradal 15ml.Telefon 0753199924;

Pret oferta 33 euro/mp

T.2.Teren Darza ,zona liniștită,în suprafață de 1092 mp,pe strada Armoniei ;Utilități curent,apa ,canalizare.Reteaua de gaze este la 50m distanță.Terenul este împrejmuit,front stradal 18,75m.Nr.fronturi 2.

Agentia Imobiliare.ro ;tel. 0722332931; Prêt oferta 29,0euro/mp

T.3.Teren Crevedia 2000mp,intravilan,deschidere14m,apa ,gaze ,canalizare,electricitate ;În apropiere mijloace transport în comun,magazine,unitate sanitară,scoală.

Agentia Imobiliare.ro ;tel. 0765067782 Prêt oferta 25,0euro/mp



T.4. Teren Buftea -Crevedia sosea Bucuresti-Targoviste, Loturi de teren in Crevedia, langa Bilden si Kaufland, strada Pacii, suprafata 520mp, utilitati curent, gaz, apa , canalizare, zona linistita, front stradal 15m. strada nivelata si pietruita. Prêt oferta 52,00euro/mp

ANEXA 1-Terenuri „Intravilan Curti-Constructii” sat Crevedia, comuna Crevedia, jud. Dambovita

Suprafata 267mp+175 mp;

Pe baza datelor si a informatiilor a fost intocmita Grila de mai jos.

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TEREN EVALUAT	Comparabile			
			T1 Buftea - Crevedia	T2 sat Darza	T3 sat Crevedia.	T4sat Crevedia
I	Oferta/Tranzactie		oferta	oferta	oferta	Oferta
II	Suprafata teren(mp)	442	508	1.092	2000	625
III	Oferta de vanzare€/mp		32,00	29,00	25,00	52,00
IV	Pret tranzactionabil5%		30,40	27,55	23,75	49,40
1	Dreptul de proprietate	deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Corectie(EURO)		0%	0%	0%	0%
	Pret unitar corectat€/mp		30,40	27,55	23,75	49,40
2	Conditii de vanzare	cash	Similare	Similare	Similare	Similare
	Corectie(%)		0%	0%	0%	0%
	Pret corectat €/mp		30,40	27,55	23,75	49,40
3	Conditiiile Pietei	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
	Corectie(%)	Piata instab.	0%	0%	0%	0%
	Pret corectat €/mp		30,40	27,55	23,75	49,40
4#	Restrictii legale;avize	fara restrictii	Similare	similare	similare	similare
	Corectie(%)		0%	0%	0%	0%
	Pret corectat €/mp		30,40	27,55	23,75	49,40
5	Localizare –	Sat Crevedia central	inferioara +5%	inferioara +10%	inferioara +10%	similara 0%
	Corectie(%)		32,00	30,30	26,10	49,40
6	Dimensiuni;deschidere; posibilitati utilizare	27,00m	inferioare	inferioare	inferioare	inferioara +5%
	Corectie(%)		+5%	+5%	+10%	
	Pret corectat €/mp		33,60	31,81	28,71	51,87
7	Altele incluse in oferta	Posibilitati folosire, f.buna	inferioare +5%	inferioare +10%	inferioare +5%	Similara 0%
	Corectie(%)		35,26	34,99	30,14	51,87
8	Echiparetehnico-edilitara	apa,gaz, curent, canalizare	inferioare +5%	similare 0%	similara 0%	similare 0%
	Corectie(%)		37,04	34,99	30,14	51,87
9	Vecinatati	Proprietati rezidentiale si comerciale	inferioare +5%	inferioare +10%	inferioare +5%	similare 0%
	Corectie (%)		38,89	38,49	31,65	51,87
	Pret final corectat euro					
	Corectie Totala Bruta (euro)		6,89	9,49	6,65	0,13
	Corectie totala bruta (% din oferta)		21,55%	32,74%	26,61%	0,25%

Selectam una dintre comparabilele cu corectiile cele mai mici:

Comparabila T4=51,87 euro/mp,rotund 50 euro/mp ; Cursul de schimb leu/euro=4,9729lei;

Valoarea estimata pe mp teren =50,00 euro /mp sau 248,64 lei /mp .

VALOAREA TERENULUI ANALIZAT, UTILIZAND METODA COMPARATIEI DIRECTE ESTE:
442 mp x 50,00 euro/mp = 22.100 euro sau 109.901 lei
 Valorile nu includ TVA



Abordarea prin venit

=Abordarea prin venituri, considera proprietatea ca o investitie generatoare de venituri. Valoarea de randament a proprietatii analizate a fost determinata prin metoda capitalizarii directe a chiriei. Metoda capitalizarii directe e folosita pt transformarea nivelului estimat al venitului net asteptat, intr-un indicator de valoare a proprietatii. Castigul asteptat luat in considerare este in cele mai multe cazuri castigul estimat al anului urmator. Transformarea se poate face prin divizarea castigului estimat printr-o rata de capitalizare.

Valoarea de piata = Venit Net/Rata de capitalizare

Concepte utilizate: Venitul brut potențial (VBP) = venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară în condiții de utilizare maximă (grad de utilizare integrala), înainte de scaderea gradului de neocupare și a cheltuielilor operationale pe care le suporta proprietarul.

$VBP = \text{Chirie} \times \text{Au}(\text{mp}) \times 12 \text{ luni}$

Se estimeaza o chirie lunara (Ch) obtenabila din inchirierea proprietatii analizate, în condițiile în care proprietatea ar fi liberă și posibil de închiriat la valori de piață.

Venitul efectiv = $VBP - \text{Grad de neocupare}$;

Venitul net = $V \text{ efectiv} - \text{cheltuieli (taxe, impozite, reparatii)}$;

Rata de capitalizare = relatia dintre castig si valoare si este un divizor, prin intermediul caruia venitul din chirie se transforma într-o indicatie a valorii de piata pentru o proprietate imobiliara .poate rezulta din comparatia pret vanzare si valoarea chirie neta.

Estimarea acestei rente anuale, se face in functie de situatii similare, gasite pe piata imobiliara zonala.

-La aceasta categorie de terenuri folosim o rata de capitalizare de **6% anual** (amortizare in 16 ani) .

Intreg patrimoniul-Arie teren C-c, intravilan	Teren
Chirie euro/mp/luna	S=442mp
Chirie lunara (EURO)	0,30
Venit Brut Potential (EURO/an):	132,60
Grad de neocupare (% din VBP):10%	1591,20
Venitul Brut Efectiv (EURO/an):	159,12
Cheltuieli aferente proprietarului (% din VBE):	1432,08
Venitul Net din Exploatare (EURO/an):	10% -143euro
Rata de capitalizare (%):	1288,80
	6,0%

Valoare Teren intravilan (prin aceasta metoda) = **21.481 euro sau 106.824 lei**
Valoarea nu contine TVA

3.4.OPINIA EVALUATORULUI

-Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor, scopul evaluarii si caracteristicile bunurilor imobiliare evaluate cat si rezultatele obtinute, propun ca **evaluarea rezultata prin metoda comparatiei directe** sa fie aplicata in cadrul tranzactiilor, ca baza de plecare in procedura de Concesionare prin incredintare directa..

VALOAREA TERENULUI ANALIZAT, UTILIZAND METODA COMPARATIEI DIRECTE ESTE:
22.100 euro sau 109.901 lei

Valorile nu includ TVA

-Aplicand o rata de capitalizare de 6%, rezulta o renta anuala de $22.100 \text{ euro} \times 0,06 =$
1.326 euro, sau 6.594 lei,

-Lunar, valoarea concesiunii terenului, in suprafata de 442 mp, curti-constructii, este de
110,50 euro sau 549,50 lei.

Evaluator Simionescu Decebal Florin



HOTĂRÂRE
privind aprobarea Inventarului bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al comunei Crevedia

Consiliul Local al comunei Crevedia, județul Dâmbovița, întrunit în ședință ordinara la lucru pe luna martie 2022;

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre nr. 15/14.02.2023 însoțit de referatul de aprobare nr. 2134 din 14.02.2023 al primarului comunei Crevedia, domnul Florin Petre;
 - raportul de specialitate întocmit de către doamna Ciocănișteanu Elena -referent de specialitate în cadrul compartimentului agricol, înregistrat sub numărul 2313/17.02.2023;
 - Avizelor cu caracter consultativ al *Comisiei de specialitate* din cadrul Consiliului local al comunei Crevedia, județul Dâmbovița;
 - Prevederile art. 354, art. 355, art. 357 alin. (4) din O.U.G. nr. 57/2019, privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Art. 552, art. 553, art. 555 și următoarele din Legea nr. 287/2009 privind codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - HG nr.392/2020 privind aprobarea normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și județelor;
- În temeiul dispozițiilor art.129 alin. (2) lit. c), alin.6 lit.b, art. 139 alin. (3) lit.g, art. art.196 alin. (1) lit. a), art. 197, art. 243 alin. (1) lit.a) din O.U.G. nr. 57/2019, privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂSTE:

Art. 1. Se aprobă Inventarul bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al comunei Crevedia, actualizat la data de 01.01.2023, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre, parte integrantă din aceasta.

Art. 2. În conformitate cu prevederile art. 252 alin. (1) lit. c), ale art. 255 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, coroborat cu cele ale art. 3, alin. (1) din Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prezenta hotărâre se înaintează Prefectului județului Dâmbovița pentru exercitarea controlului de legalitate.

Art. 3. Transparența și comunicarea către autoritățile, instituțiile publice și persoanele interesate a prezentei hotărâri se realizează, în mod obligatoriu, prin intermediul secretarului general al unității administrativ-teritoriale, în termenul prevăzut de lege, și se publică, pentru informare, în format electronic și în Monitorul oficial local al Comunei Crevedia, județul Dâmbovița.

Președintele,
.....
Matache

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar
.....

jr. Stancu Olimpia

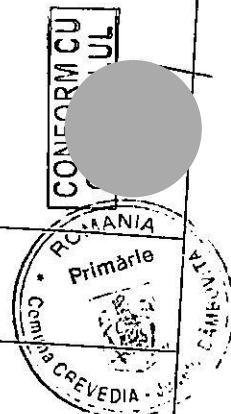
CREVEDIA
NR. 17
DATA:20.03.2023

CONFIRMĂ
OR

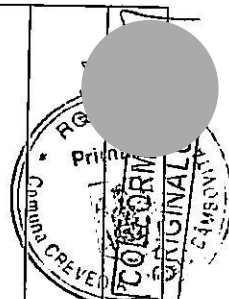


ANEXA LA H.C.L. nr. 17/20.03.2023
COMPLETĂRI ALE INVENTARULUI DOMENIULUI PRIVAT AL COMUNEI CREVEDIA

Nr. Crt.	Poz. Inreg.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	HCL prin care s-a inclus in domeniul privat	Elemente de identificare	Anul dobândirii	Valoarea de inventar	Situația juridică actuală / Denumire act de proprietate sau alte acte doveditoare	Observatii
1.	1049	1.3.7.1.	Teren intravilan curți construcții Tarla 71 Parcela 530 Satul Crevedia Str. CAP-ului Punct fost CAP	HCL nr. 40/31.10.2003	Suprafața de 46948 mp.- avand nr.cad. 70380 N.-Ds 517- str. CAP-ului E.-Teren adm.Primarie V.-Stoica Ion S.-Slan Ion, Serban Petreache, Petre Simion, Gheorghe Lina	2003	-	Art. 6 din Legea nr. 18/1991; O.G. 43/1997;	Teren concesionat de catre SC AGROLI GROUP SRL, nr. 4015/10.06.2004; Act adițional nr. 1/05.09.2007, înregistrat la nr. 9278/05.09.2004;
2.	1050	1.3.7.1.	Teren intravilan curți construcții Tarla 71 Parcela 530 Satul Crevedia Str. CAP-ului Punct fost CAP	HCL nr. 40/31.10.2003	Suprafața de 9623 mp.- avand nr.cad. 1011- magazine cereale 595 mp. N.-Teren adm.Primarie E.-Metache Stefan V.-Drum exploatare S.-Ds 517	2003	-	Art. 6 din Legea nr. 18/1991; O.G. 43/1997;	
3.	1051	1.3.7.1.	Teren intravilan curți construcții Tarla 71 Parcela 530 Satul Crevedia Str. CAP-ului Punct fost CAP	HCL nr. 40/31.10.2003	Suprafața de 10109 mp.- avand nr.cad. 70557, 70558 N.-Teren adm.Primarie E.-Drum exploatare V.-Lica Andrei + TAP S.-Ds 517	2003	-	Art. 6 din Legea nr. 18/1991; O.G. 43/1997;	Act dezilipire nr. 849/29.07/2010 Lot 1=8000 mp. - nr.cad 70558 Lot 2=2109 mp.-nr.cad 70557
4.	1052	1.3.7.1.	Imobil parter Dispensar Uman Crevedia Sos. Bucuresti-Targoviste Nr.632 A	HCL nr.51/26.07.2004	Suprafata constructia 190 mp. An constructie 1896	2004	-	Art. 6 din Legea nr. 18/1991; O.G. 43/1997;	-Imobil concesionat de C.M.I. Biharu Comel conform Contract de concesiune nr. 11239/30.09.2019 - 15 ani -Imobil concesionat de C.M.I. Dumitrache Marina conform Contract de concesiune nr. 6091/01.09.2004 Act adițional nr. 1, înregistrat la nr. 9462/25.11.2010 -Imobil concesionat de C.M.I. SC LAUROFARM SRL conform Contract de concesiune nr. 6888/2002 -Imobil concesional de SC HAPPY-CRIS-DEINT SRL - Musat Elisabeta Crisina conform Contract de concesiune nr. 1/01.04.2009, înregistrat la nr. 2919/01.04.2009 Act adițional nr. 4, înregistrat la nr. 16589/18.12.2019



nr	1063	1.3.7.1.	Teren intravilan arabil Taria 19, Parcela 105/257 Satul Darza	HCL nr. 56/28.08.2019	Suprafata de 1000 mp. N.- Grigore Gheorghe E.- DE 105/3 S.- TAP	2019	-	Art. 6 din Legea nr. 18/1991; O.G. 43/1997;	Teren privind ecarisarea animalelor sacificate in cazul aparitiei epidemiei de pesta porcina pe raza localitatii Crevedia,	unui paravali.
15	1064	1.3.7.1.	Teren intravilan arabil Taria 17, Parcela 40/1/1/1 Satul Cocani	HCL nr. 10/12.02.2020	Suprafata de 1212 mp. avand nr. Cad. 85190	2020	-	Art. 6 din Legea nr. 18/1991; O.G. 43/1997;	Teren atribuit conform Legii nr. 15/2003 Act dezipline nr. 108/12.01.2021 Lot 1= 404 mp. - nr.cad 85687 Lot 2= 404 mp. - nr.cad 85688 Lot 3= 404 mp. - nr.cad 85689	
16	1065	1.3.7.1.	Teren intravilan arabil Taria 5, Parcela 87/3 Satul Cocani	HCL nr. 10/12.02.2020	Suprafata de 1938 mp. avand nr. Cad. 85187	2020	-	Art. 6 din Legea nr. 18/1991; O.G. 43/1997;	Teren atribuit conform Legii nr. 15/2003 Act dezipline nr. 110/12.01.2021 Lot 1= 520 mp. - nr.cad 85653 Lot 2= 1181 mp. - nr.cad 85654 Lot 3= 235 mp. - nr.cad 85655 Act dezipline nr. 1232/07.04.2021 Lot 1= 591 mp. - nr.cad 86416 Lot 2= 590 mp. - nr.cad 86417	
17	1066	1.3.7.1.	Teren intravilan arabil Taria 6, Parcela 38/2 Satul Cocani	HCL nr. 10/12.02.2020	Suprafata de 1877 mp. avand nr. Cad. 85203	2020	-	Art. 6 din Legea nr. 18/1991; O.G. 43/1997;	Teren atribuit conform Legii nr. 15/2003 Act dezipline nr. 109/12.01.2021-S=1877 mp Lot 1= 773 mp. - nr.cad 85645 Lot 2= 920 mp. - nr.cad 85646 Lot 3= 184 mp. - nr.cad 85647 Act dezipline nr. 1231/07.04.2021-920 mp Lot 1= 460 mp. - nr.cad 86445 Lot 2= 460 mp. - nr.cad 86446 Act dezipline nr. 1234/07.04.2021-773 mp Lot 1= 387 mp. - nr.cad 86439 Lot 2= 386 mp. - nr.cad 86440	
18	1067	1.3.7.1.	Teren intravilan arabil Taria 56, Parcela 467/1/1/1 Satul Darza	HCL nr. 33/30.06.2020	Suprafata de 257 mp. N.- Grigore Gheorghe E.- Marolache Vasilica S.- Teren Primarie V.- Trandafir Stelian	2020	-	Art. 6 din Legea nr. 18/1991; O.G. 43/1997;		
19	1068	1.3.7.1.	Teren intravilan curti constructii Satul Crevedia Sos. Bucuresti-Targoviste Nr. 258 B	HCL nr. 8/10.02.2022	Suprafata de 267 mp., avand nr. Cad. 83293	2022	-	Art. 6 din Legea nr. 18/1991; O.G. 43/1997;	N.- Nr. Cad.87554+ Statie gaze E.-DCL 1A S.-Nr. Cad. 84181 V.-Nr. Cad. 87554 N.- Nr. Cad.83293 E.-DCL 1A S.-DJ 701 B V.-Nr. Cad. 87554	
20	1069	1.3.7.1.	Teren intravilan curti constructii Satul Crevedia Sos. Bucuresti-Targoviste Nr. 259	HCL nr. 8/10.02.2022	Suprafata de 175 mp., avand nr. Cad. 84181	2022	-	Art. 6 din Legea nr. 18/1991; O.G. 43/1997;		
21	1070	1.3.7.1.	DS 303/1 - str. Padurii, sat Samurcași	HCL nr. 77/28.12.2022	Suprafata de 3029 mp. Lungime-651 ml. Pleaca din DCL 77A pana in Ds 303/1	2022	-	Art. 6 din Legea nr. 18/1991; O.G. 43/1997;		
22	1071	1.3.7.1.	DS 679/2- str. Școala de Cadie, sat Crevedia	HCL nr. 77/28.12.2022	Suprafata de 7546 mp. Lungime -981,43 ml Pleaca din DJ 701B pana in Ds 661	2022	-	Art. 6 din Legea nr. 18/1991; O.G. 43/1997;		
23	1072	1.3.7.1.	DS 405- str. Bălii, sat Mănăstirea	HCL nr. 77/28.12.2022	Suprafata de 4124 mp. Lungime - 687 ml	2022	-	Art. 6 din Legea nr. 18/1991; O.G. 43/1997;		



41	1089	1.3.7.1.	DS 32 -str. Dealul Mare, sat Crevedia	HCL nr. 77/28.12.2022	Suprafața de 3908 mp. Lungime -504 ml Pleaca din Ds 648 pana in DCL 154	2022	-	Art. 6 din Legea nr. 18/1991; O.G. 43/1997;
42	1090	1.3.7.1.	DS 1289 -str. Biserici, sat Crevedia	HCL nr. 77/28.12.2022	Suprafața de 1934 mp. Lungime -255 ml Pleaca din Ds 1160 pana in De 468/1	2022	-	Art. 6 din Legea nr. 18/1991; O.G. 43/1997;
43	1091	1.3.7.1.	DS 467/1-str. Dealul Mare, sat Crevedia	HCL nr. 77/28.12.2022	Suprafața de 3405 mp. Lungime -504 ml Pleaca din DCL 154 pana in drum exploatere	2022	-	Art. 6 din Legea nr. 18/1991; O.G. 43/1997;
44	1092	1.3.7.1.	DS 67-str. Dealul Mare, sat Crevedia	HCL nr. 77/28.12.2022	Suprafața de 3279 mp. Lungime -491 ml Pleaca din Ds 648 pana in nr. Cad.85056	2022	-	Art. 6 din Legea nr. 18/1991; O.G. 43/1997;
45	1093	1.3.7.1.	DS 397/1-str. Instalatorului, sat Mănăstirea	HCL nr. 77/28.12.2022	Suprafața de 683 mp. Lungime -140 ml Pleaca din DN1A pana in Ion Marin	2022	-	Art. 6 din Legea nr. 18/1991; O.G. 43/1997;
46	1094	1.3.7.1.	DS 239-str. Grecilor, sat Cocani	HCL nr. 77/28.12.2022	Suprafața de 1088 mp. Lungime -237 ml Pleaca din Ds 199 pana in De 401/1	2022	-	Art. 6 din Legea nr. 18/1991; O.G. 43/1997;
47	1095	1.3.7.1.	DS 615/1-str. Vilei, sat Samurcași	HCL nr. 77/28.12.2022	Suprafața de 2121 mp. Lungime -284 ml Pleaca din Ds 458 pana in drum exploatere	2022	-	Art. 6 din Legea nr. 18/1991; O.G. 43/1997;
48	1096	1.3.7.1.	DS 311/76/1-str. Luminii, sat Samurcași	HCL nr. 77/28.12.2022	Suprafața de 3463 mp. Lungime -478 ml Pleaca din Ds 521/1 pana in HC 311/76	2022	-	Art. 6 din Legea nr. 18/1991; O.G. 43/1997;
49	1097	1.3.7.1.	DS 460/5-str. Armeneasca, sat Dârza	HCL nr. 77/28.12.2022	Suprafața de 1021 mp. Lungime -189 ml Pleaca din Ds 779 pana in Ds 468/3	2022	-	Art. 6 din Legea nr. 18/1991; O.G. 43/1997;
50	1098	1.3.7.1.	DS 305/1-str. Agriculturii, sat Dârza	HCL nr. 77/28.12.2022	Suprafața de 693 mp. Lungime -135 ml Pleaca din Ds 305 pana in nr. Cad. 86996	2022	-	Art. 6 din Legea nr. 18/1991; O.G. 43/1997;
51	1099	1.3.7.1.	DS 286 -str. Câmpului, sat Dârza	HCL nr. 77/28.12.2022	Suprafața de 2181 mp. Lungime -245 ml Pleaca din Ds 286 pana in Ds 81	2022	-	Art. 6 din Legea nr. 18/1991; O.G. 43/1997;

Președintele
Comisiei

Contrasemcuza,
Secretar general,
Jr. Stancu Virginia-O



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 83293 Crevedia

Nr. cerere 131674
Ziua 03
Luna 09
Anul 2024

Cod verificare

100175264112



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Crevedia, Sos BUCURESTI TARGOVISTE, Nr. 258 B, Jud. Dambovita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	83293	Din acte: 266 Masurata: 267	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
49334 / 10/07/2017		
Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR. 7699, din 18/07/2017 emis de PRIMARIA CREVEDIA; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL NR. 7294, din 06/07/2017 emis de PRIMARIA CREVEDIA; Act Administrativ nr. HOTARARE NR. 15, din 22/07/1999 emis de CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. INVENTAR NR. 14, din 25/05/2001 emis de COMUNA CREVEDIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA CREVEDIA, domeniu privat	A1
76919 / 01/08/2018		
Act Notarial nr. DECLARATIE NR. 2824, din 31/07/2018 emis de BNP COADA ION;		
B2	se noteaza modificarea suprafetei imobilului de la 266 mp la 267 mp	A1
24797 / 03/03/2022		
Act Normativ nr. Hotararea nr. 8, din 10/02/2022 emis de Consiliul Local Crevedia;		
B3	se noteaza apartenenta imobilului de la A1 la domeniul privat al com. Crevedia	A1
129394 / 27/10/2022		
Act Administrativ nr. Proces verbal nr. 15076, din 20/10/2022 emis de Primaria loc. Crevedia;		
B4	se actualizeaza informatiile cadastrale privind adresa imobilului ca fiind situat in localitatea Crevedia, Sos Bucuresti Targoviste, Nr. 258 B, Jud. Dambovita	A1
133736 / 07/11/2022		
Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 16577, din 07/11/2022 emis de Primaria Crevedia;		
B5	se indreapta eroarea materiala strecurata in partea I a cartii funciare, conform planului de amplasament si delimitare avizat sub nr. 133736/2022	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

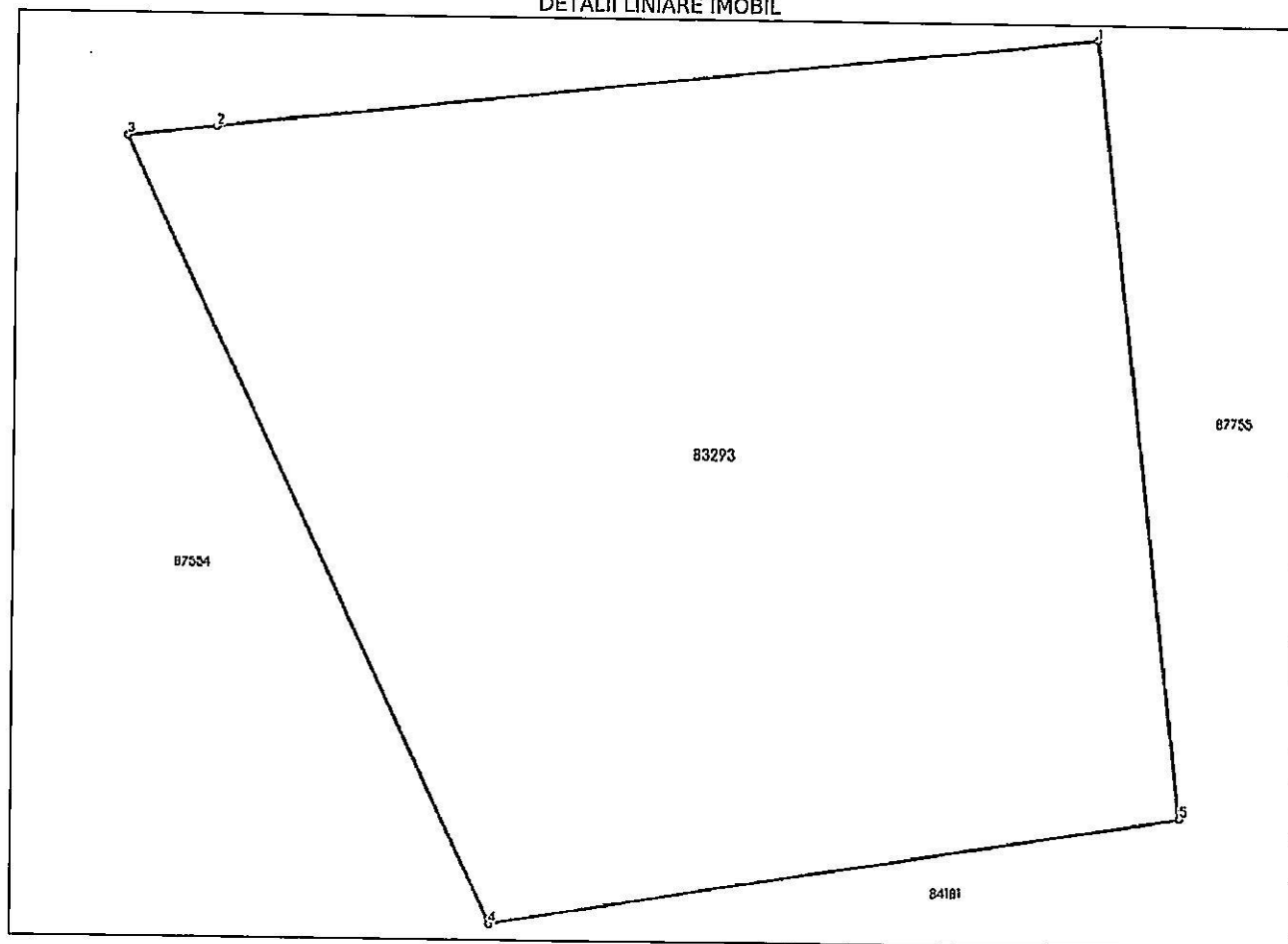
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
83293	Din acte: 266 Masurata: 267	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	266	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	17.651
2	3	1.783
3	4	17.264
4	5	13.935
5	1	15.61

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

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

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

03/09/2024, 10:00



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DAMBOVITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targoviste

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 84181 Crevedia

Nr. cerere 131675
Ziua 03
Luna 09
Anul 2024

Cod verificare
100175264120



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Crevedia, Sos BUCURESTI TARGOVISTE, Nr. 259, Jud. Dambovita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	84181	175	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
103265 / 31/10/2018		
Act Administrativ nr. HOTATARE NR. 73, din 24/10/2018 emis de PRIMARIA CREVEDIA; Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR. 13532, din 30/10/2018 emis de PRIMARIA CREVEDIA; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL NR. 13527, din 30/10/2018 emis de PRIMARIA CREVEDIA; Act Administrativ nr. HOTARARE NR. 14, din 25/05/2001 emis de PRIMARIA CREVEDIA;		
B1	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA CREVEDIA, domeniu public	A1
24800 / 03/03/2022		
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 8, din 10/02/2022 emis de Consiliul local Crevedia;		
B2	se noteaza trecerea imobilului de la A1 din domeniul public in domeniul privat al comunei Crevedia	A1
137340 / 16/11/2022		
Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 17112, din 15/11/2022 emis de Primaria Crevedia;		
B3	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale conform planului de amplasament si delimitare receptionat sub nr. 137340 din 17.11.2012	A1

C. Partea III. SARCINI .

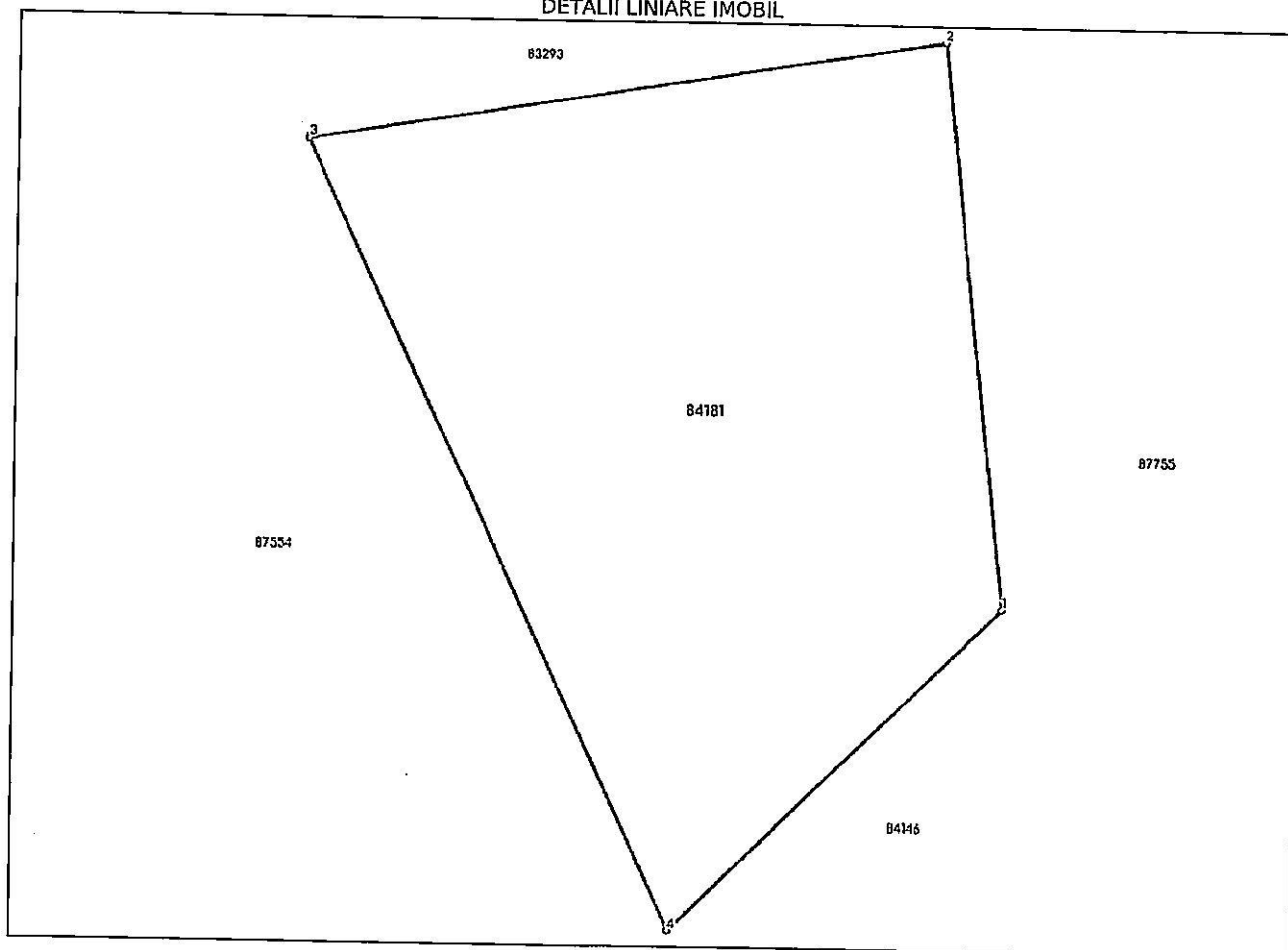
Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
84181	175	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	175	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	12.311
2	3	13.935
3	4	18.782
4	1	10.041

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

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

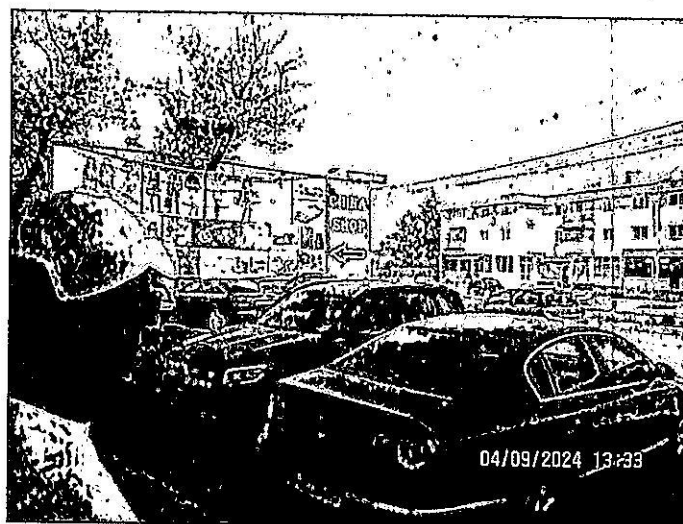
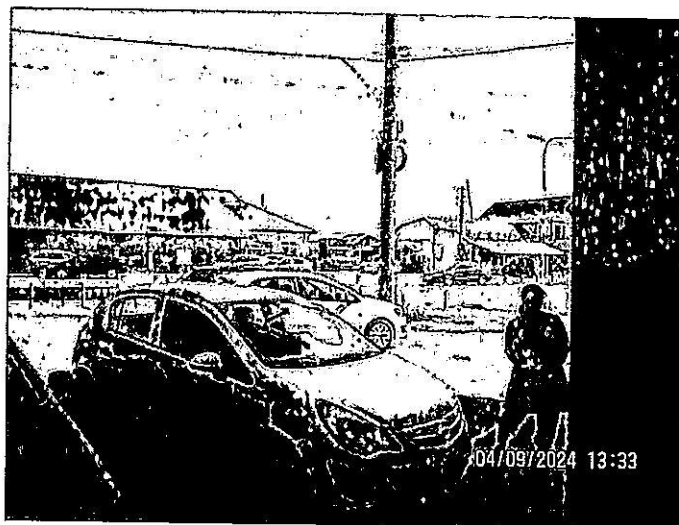
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPJ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

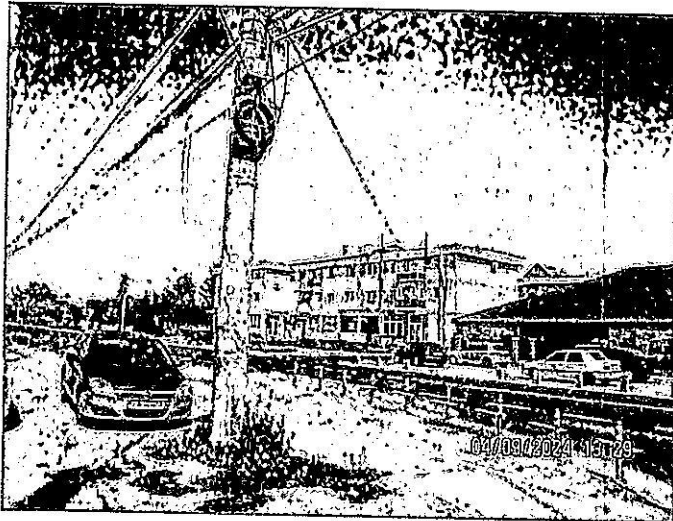
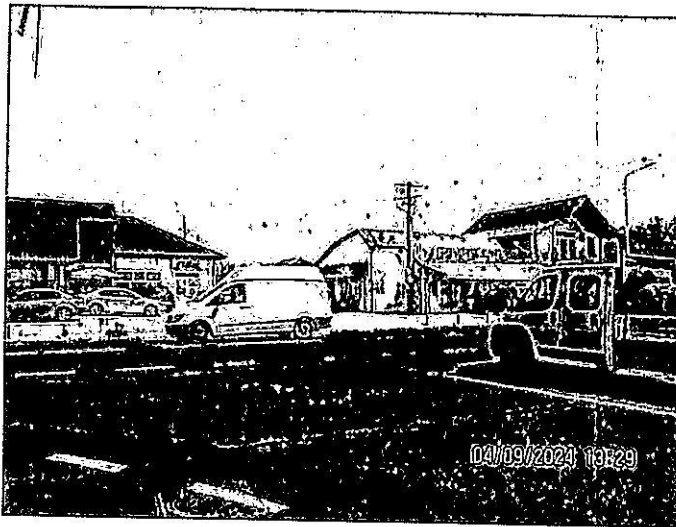
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

03/09/2024, 10:00

Imagini zona –Terenuri Intravilan

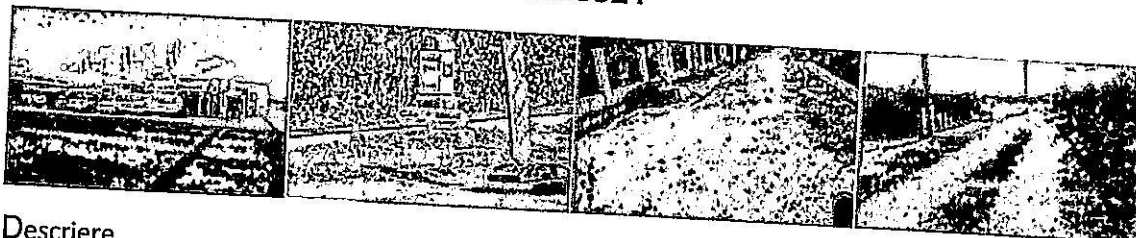




Comparabile terenuri Crevedia

1. Vanzare 2 loturi teren parcelat Buftea Crevedia Manastirea

Crevedia -32,48 €/ mp **16.500 €** Tel.0753199924



Descriere

GLX200964. Vanzare loturi teren 508 mp Buftea Manastirea.

Va ofer spre vanzare loturi de teren intravilan in suprafata de 508 mp plus cota indiviza de teren in zona Crevedia Manastirea la iesirea din Buftea Dn.

Terenul se afla in plan doi are drum acces 9 ml, este dezmembrat si se poate vinde imediat. Exista cadastru si intabulare pentru fiecare lo, curent si gaz in apropiere.

Detinem certificat urebanism la zi.

In zona avem Mega Image, Lidl , scoala , mijloace de transport.

Pretul de vanzarare per lot **16.500 euro**.

Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB TARGOVISTE. CONTACT NON-STOP

Informatii eficienta energetica:citește mai mult

Specificatii

ID Anunț: X17L130J5Actualizat ieri

Suprafata teren:508 mp

Tip teren:constructii

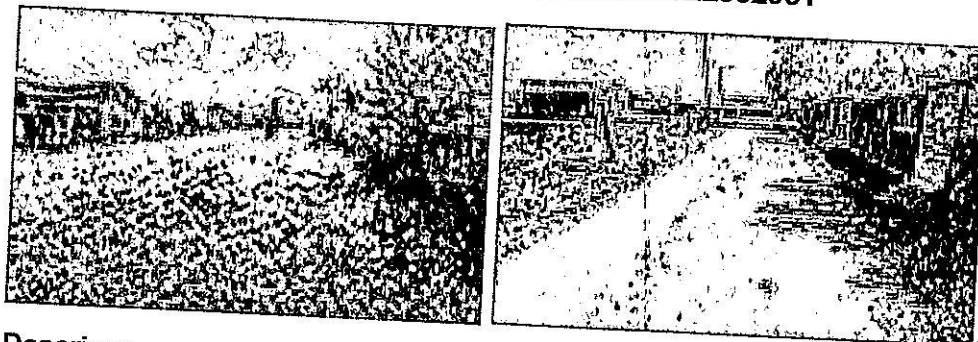
Clasificare teren:intravilan

Front stradal:15 m

Nr. fronturi:1

2.>Teren Darza toate utilitatile zona linistita

Dârza - Vezi hartă 29 €/ mp **31.668 €** ;Telefon 0722332931



Descriere



Va propun spre vanzare un teren intravilan cu suprafata de 1092 mp in Satul Darza, Comuna Crevedia intr-o zona frumoasa si linistita pe strada Armoniei.

Zona este in plina dezvoltare atat ca infrastructura cat si rezidential.

In acest moment locatia beneficiaza de curent, apa, canalizare.

Reteaua de gaz este la 50m, urmand sa se dezvolte inclusiv pana la teren.

Suprafata teren:1092 mp;Tip teren:constructii;Clasificare teren:intravilan;

Front stradal:18.75 m;Nr. fronturi:2

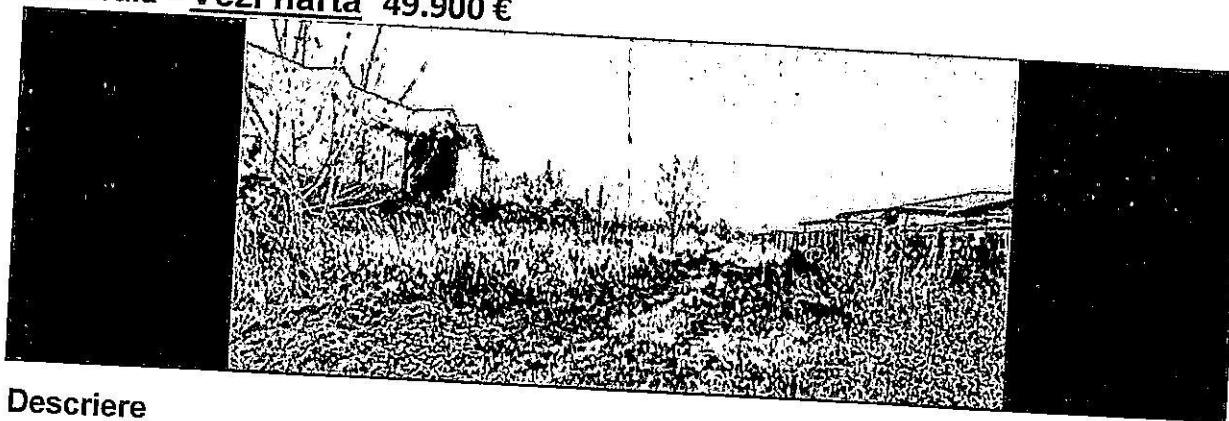
Lăţime drum acces:5 m

- Amenajare strazi: asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal
- Parcelabil
- La sosea
- Acces auto
- Teren imprejmuit

VECINĂŢĂŢI Terenuri libere si ocupate de constructii;Locuinte case

3.>Teren Crevedia | 2000 mp | Toate utilitatile

Crevedia - Vezi hartă 49.900 €



Descriere

Teren Crevedia 2000 mp!

Pentru orice informatii nu ezitati sa ma contactati, intravilan, 2000mp, supr. max 2000, desch. sosea 14m, apa, gaze, canalizare, electricitate, in apropiere de transport in comun, magazine, unitate sanitara, scoala, negociabil

Specificatii Suprafata teren:2000 mp;Tip teren:constructii;Clasificare teren:intravilan;Suprafata construită:2.000 mp;Front stradal:14 m

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Utilitati in zona

ALTE DETALII ZONĂ Amenajare strazi: asfaltate; Mijloace de transport; Iluminat stradal

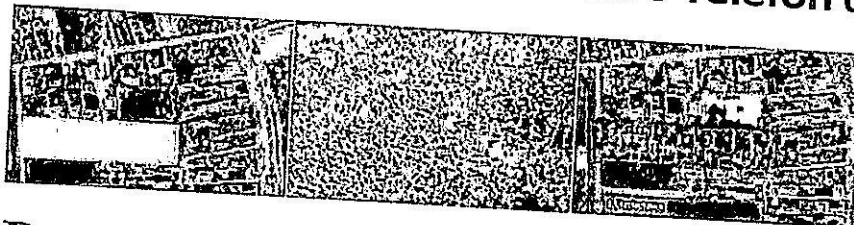
DESTINAŢIE rezidential

VECINĂŢĂŢI transport in comun, magazine, unitate sanitara, scoala



4>Teren Buftea Crevedia Sos. Bucuresti-Targoviste

Crevedia - Vezi hartă 52,38 € / mp **22.000 euro** Telefon 0762610360



Descriere

Loturi de Teren in Crevedia langa Bilden si Kaufland.

Mai exista un teren pe strada Pacii de 625 mp, in spate la studiourile Buftea.

Primele 5 terenuri s-au vandute.

Fiecare lot are intre 402 si 520 mp.

Deschidere 15 m.

Toate utilitatile sunt situate la baza terenului (lumina, apa, gaz, canalizare).

Toate documentele sunt la zi si conforme: (actul de proprietate, plan cadastral, extrasul de carte funciară etc..)

Zona este dezvoltata, linistita si curata.

Strada este nivelată si pietruita.

Pret: 22.000EUR/lot

Uodate: Primul si ultimul lot sunt vandute.citește mai mult



CERTIFICAT Nr. 47550/ 03.01.2024

privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România

În baza poliței nr. 571145039 /28.11.2023 emisă de Societatea ALLIANZ-TIRIAC ASIGURĂRI S.A. pentru Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, Asiguratorul se angajează ca la producerea riscurilor asigurate să despăgubească pe Asiguratul nominalizat în prezentul certificat, în forma și cuantumul prevăzute în condițiile de asigurare specificate pe verso, cu condiția achitării primei de asigurare corespunzătoare nivelului de acoperire pentru care s-a făcut opțiunea, în termenele stabilite de metodologia comunicată de ANEVAR.

ASIGURAT: persoana fizică
SIMIONESCU DECEBAL FLORIN

CALEA DOMNEASCA, NR. 251, localitate TARGOVISTE, Dambovită

CNP/CUI 1440125151781 Număr legitimație 16108 Telefon/Fax 0723630253

(nume/denumire, adresă, telefon, fax, CNP, CUI, număr legitimație ANEVAR)

SPECIFICUL ACTIVITĂȚII: În conformitate cu normele profesiei recunoscute de ANEVAR prin statutul său.

LIMITA GEOGRAFICĂ: În România

FELUL ASIGURĂRII: Asigurare colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai ANEVAR

Felul răspunderii asigurate	Nivel de acoperire din Programul ANEVAR	Limita de răspundere pe eveniment și agregat (în lei la cursul stabilit de 5,1 Lei/Eur)	Prima de asigurare Formată din prima de bază pentru Nivelul 1 și toate primele adiționale pentru celelalte niveluri de acoperire
Răspunderea profesională a Evaluatorilor și Experților Tehnici Nivelul 1	10.000 Eur	51.000 Lei	38 Lei
TOTAL PRIMĂ DE ASIGURARE		(treizeci opt lei) (în litere)	38 lei (în cifre)
Franșiză	150	EUR, echivalent în lei	765,00
Anterioritate		72 luni*	
Perioada asigurată	12 luni	de la 01.01.2024	la 31.12.2024
Prima integrală:	38 Lei	s-a încasat la 21.12.2023	
Rata I de primă	(suma)	(ziua, luna, anul)	
EAȘALONARE RATE (sume și scadențe):		38 lei pana la 31.01.2024;	

Se anexează la prezenta poliță următoarele documente:

- ☒ Condițiile privind asigurarea de răspundere civilă profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai ANEVAR
- ☐ Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a experților contabili și a contabililor autorizați (14-14)
- ☐ Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a auditorilor financiari (14-24)
- ☐ Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a practicienilor în insolvență (14-25)
- ☐ Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a consultanților fiscali (14-31)

☒ Clauze suplimentare:

- Cheltuieli de apărare (în limita poliței),
- Clauza specială privind riscurile cibernetice și riscuri cu privire la date:
 - Santaj cibernetic, virusi informatici (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 10.000 EUR / eveniment și în agregat);
 - Încălcarea obligațiilor de confidențialitate (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment și în agregat);
 - Încălcarea drepturilor de proprietate intelectuală (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar max.50.000 EUR / eveniment și în agregat);
- Insultă și calomnie (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment și în agregat);
- Infidelitatea angajaților (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment și în agregat);

MENȚIUNI SPECIALE: * Anterioritatea se acorda pentru certificatele reinnoite cu continuitate sau ca opțiune achitata separat.

⊗ Cererea-chestionar face parte integrantă din polița de asigurare

⊗ Prezentul certificat este valabil în varianta electronică sau poate fi tipărit, ambele forme având aceeași valabilitate

⊗ Prezentul certificat este parte integrantă din polița de asigurare nr. 571145039 /28.11.2023 contractată de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România în numele și pentru membrii săi, supunându-se tuturor termenilor și condițiilor din aceasta poliță.

Emis de Asociația Națională a Brokerilor de Asigurare-Reasigurare la data de

03.01.2024

ASIGURĂTOR,

ALLIANZ-TIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Strada Buzești, nr. 82-94, etajele 3, 4, 12
Sector 1, 011017, București, România
Info Line: +4 021 2019 100
www.allianztiriac.ro

J40/15882/1994 | CUI 6120740
Capital social subscris și vărsat 94.393.890 lei
Autorizată de Autoritatea de Supraveghere Financiară
Număr în Registrul Asiguratorilor RA-017
Codul Lei 529900XKNXM9MBH8GS45
Operator de date cu caracter personal nr. 779
EN ISO 9001:2015



EN ISO 9001
Certificate No 312-052