

Hotărâre
privind aprobarea Raportului de evaluare pentru imobilul teren intravilan în suprafață de 2500 mp situat în localitatea Dărmănești, comuna Dărmănești, T35, P 879, nr. cadastral 73359

Consiliul Local al comunei Dărmănești, Jud. Dâmbovița, întrunit în sesiune ordinară, în data de 21.07.2022,

Văzând

1. Proiectul de hotărâre nr. 6872/12.07.2022, inițiat de primarul comunei Dărmănești;
2. Referatul de aprobare al inițiatorului, înregistrat sub nr. 6873/12.07.2022;
3. Raportul de specialitate comun nr. 6955/14.07.2022, întocmit de dna. Ana-Maria Slotea – secretar general și dna. Roxana Mărgărit – Comp. Contabilitate;
4. Avizul Comisiilor de specialitate nr. 1 și nr. 2 ale Consiliului Local Dărmănești.

Având în vedere temeiurile juridice prevăzute în:

- art. 7 alin. (2) din Codul civil al României, adoptat prin Legea nr. 287/2009, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor administrative ;

În conformitate cu dispozițiile :

- art. 863 lit. d) și art.1650-1745 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 129 alin 2, lit d, alin. (7) lit. a), și f), alin (14) art. 139 alin 2, art. 196 alin. 1 lit. a, art. 197 și art. 294 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Tinând seama de solicitarea Scolii Gimnaziale Dărmănești nr. 4451/28.04.2022 și de Raportul de evaluare întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR - EPI, Victor Dragoș Bobeică, pentru terenul intravilan în suprafața de 2500 mp, proprietar fiind dl. Marius Răduță;

În temeiul art. 196 alin 1, lit. a) din OUG nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, adoptă următoarea

HOTĂRÂRE:

Art. 1. Se aprobă însușirea Raportul de evaluare privind determinarea valorii de piață a terenului intravilan în suprafața de 2500 mp, situat în localitatea Dărmănești, comuna Dărmănești, T35, P 879, nr. cadastral 73359, aceasta fiind de 59.792 lei (fără TVA) , echivalent a 12.085 euro, raport întocmit de către evaluator autorizat EPI, Victor - Dragoș Bobeică, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 (1) Se aprobă desemnarea a doi membrii ai Consiliului Local Dărmănești, respectiv Dl. Constantin Uța și Marin Vasilache să facă parte din comisia de negociere a pretului de vânzare - cumpărare a imobilului teren.

(2) Comisia prevăzută la alin. (1) se completează cu trei persoane din cadrul aparatului de specialitate, desemnate prin dispoziția primarului comunei Dărmănești.

(3) Comisia va negocia pretul de cumpărare,, care nu poate depăși valoarea determinată potrivit raportului de evaluare.

Art. 3. Prezenta hotarare se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei Dărmănești, Primarului Comunei Dărmănești, Institutiei Prefectului Judetului Dambovită, și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul primăriei și prin publicarea pe pagina de internet a instituției, www.primaria-darmanesti.ro, secțiunea Monitorul Oficial Local

**Președinte de ședință,
Petrică Mărgărit**

**Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general,
Ana-Maria Slotea**

**Nr. 38
Dărmănești, 21.07.2022**

Această hotărâre a fost adoptată de Consiliul Local Dărmănești în ședința ordinară din data de 21.07.2022 cu respectarea prevederilor art. 139 alin (3) din OUG nr. 57/2019, cu un număr de 12 voturi din numărul total de 13 consilieri locali în funcție și 12 consilieri prezenți la vot.

Raport evaluare:

- 1) teren 2.500 mp intravilan, nr. Cad. 73359,
com. Darmanesti, T35, P879 jud. Dambovita,



Beneficiar:
com. Darmanesti, jud. Dambovita
proprietar: most. Raduta Maria

evaluator acreditat ANEVAR – Bobeica
Victor Dragos – legitimatie 17892/2022

Mai 2022

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATILOR IMOBILIARE

1. EVALUATOR	SC Architect Alliance SRL
Certificat/Legitimatie ANEVAR	Nr. 17892 / 2021
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	Limita: 50.000 € per eveniment Nr. 0513 din 01.01.2022
Reprezentant –funcția	Bobeica Victor Dragos
Expert evaluator	Bobeica Victor Dragos
Parafa	Nr. 17892– valabila 2022
Adresa evaluatorului	▪ Orașul: TARGOVISTE ▪ Strada plt. Ditecsu Stan , nr.3-5 ▪ E-mail: dragosvictor23@yahoo.com ▪ Tel. 0729 707 547

2. CLIENT	Persoana juridica: com. Darmanesti, jud. Dambovita
Adresa	▪ nr. Cad. 73359, com. Darmanesti, T35, P879 jud. Dambovita
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoana juridica: com. Darmanesti, jud. Dambovita

3. PROPRIETATEA EVALUATA	
Proprietar	Persoana fizica: most. Raduta Maria
Adresa proprietatii	nr. Cad. 73359, com. Darmanesti, T35, P879 jud. Dambovita

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE - <u>O valoare de piata in conditii normale de piata cu expunere de piata de 12 luni;</u>			
		Euro	Ron
	Valoare de piata	12.085	59.792
	Curs de schimb eur/lei la data evaluarii	4,9477	20.05.2022
			
VALOAREA NU TINE CONT DE T.V.A.			

5. BAZA DE EVALUARE		
SCOPUL EVALUARII		Determinarea valorii de piata
DATA INSPECTIEI PROPRIETATII		14.05.2022
DATA EVALUARII		20.05.2022
CURS DE SCHIMB OFICIAL LA DATA DE REFERINTA		1 EURO =4.9477 lei

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	▪ Descrierea proprietatii: ▪ teren 2.500 mp intravilan, nr. Cad. 73359, com. Darmanesti, T35, P879 jud. Dambovita ▪ Dobandirea: In ANEXA A sunt prezentate copii ale documentelor de atestare a dreptului de proprietate / a provenientei proprietatii ▪ Dreptul de proprietate: Persoana fizica: most. Raduta Maria ▪ Numar cadastral: 73359 ▪ Carte funciata: n/a
7. DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	▪ Suprafata inregistrata in documentatie: 2500 plan de situatie receptionat de serviciul de cadastru imobiliara sub numarul 2480/05.04.2022

8. SITUATIA ACTUALA A TERENULUI	Terenul evaluat se afla in vecinatatea scolii Darmanesti, cu aces la utilitati, terenul este liber de constructii
--	---

9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
ZONA DE AMPLASARE	Intravilanul com. Darmanesti, jud. Dambovita.
ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	▪ Auto: accesul la teren se realizeaza din drum de servitute
CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei: ▪ Zona este constituita din spatii comerciale si terenuri CC ▪ Unitati de invatamant: da ▪ Unitati medicale: da ▪ Institutii de cult: nu ▪ Sedii banci: nu ▪ Cursuri de apa: nu
UTILITATI EDILITARE	▪ Retea de energie electrica: da ▪ Retea de apa: nu ▪ Retea de termoficare: nu ▪ Retea de gaze: nu ▪ Retea de canalizare: nu ▪ Retea de telefonie: nu
GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observatii sau informatii ale evaluatorului, fara expertizare sau determinari de laborator ale noxelor).	▪ Poluare: redusa ▪ Poluare chimica: redusa

	AMBIENT	▪ Civilizat, linistit
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE		Zona de referinta: teren aflat in intravilanul com. Darmanesti Amplasare: favorabila Poluare: redusa
10. DESCRIEREA TERENULUI		
DATE GENERALE		• Amplasare: com. Darmanesti, intravilan • Suprafata totala: 2500 mp • Tip drum acces: din drum de servitute
DESCRIERE		• Dimensiuni: L x l • Forma: neregulata • Inclinare: plat

11. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE		
DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI		▪ In prezent există două mari categorii de terenuri: vandabile și nevandabile indiferent de preț. "Nici în cinci ani nu o să se schimbe nimic. Terenurile vandabile au șansa să fie cumpărate la prețuri mai mari sau mai mici, în funcție de cum se mișcă piața, iar terenurile care nu sunt căutate nu au nicio șansă să fie vândute sau să le crească prețul. Nu există o zonă gri, doar albă și neagră. Zona gri în imobiliare nu mai există!", spune Dragoș Dragoteanu. ▪ În categoria terenurilor vandabile se regăsesc proprietățile aflate în poziții foarte bune, fie că ne referim la terenuri pentru rezidențiale sau spații comerciale, cu prețuri diminuate în baza noilor conjuncturi economice și terenurile agricole comasate. Terenuri foarte bune sunt situate în orașele mari, obligatoriu la bulevarde principale sau la ieșiri de drumuri europene, Dezvoltatorii și retailerii sunt în continuare interesați, bineînțeles, dacă terenurile sunt la prețurile reale, cu corecțiile aferente ultimilor trei ani. ▪ La polul opus este terenul care nu-i trebuie nimănui pentru că se află într-o poziție proastă, în zonă în care nu există utilități, facilități, un plan de dezvoltare, un concept urbanistic de încadrare în viitorul apropiat. Nu contează dacă sunt intravilane sau nu. În fond procedura de introducere în intravilan este simplă și durează uzual 1-3 luni, adaugă domnul Dragoteanu. ▪ În privința terenurilor agricole, dacă sunt comasate sunt vandabile și căutate la prețuri de 1.500-2.000 euro pe ha. La polul opus, sunt terenuri care nu se pot vinde nici la 700-800 euro pe ha pentru că nu sunt comasate și nu prezintă interes pentru investitorii cu potențial financiar. "Indiferent cât s-ar cere pe ele nu există cumpărători deoarece achiziționarea unor astfel de terenuri nu numai că este inutilă, dar și încurcă, de exemplu trebuie plătit impozit pe ele, care chiar dacă astăzi este mic, mâine s-ar putea să fie mai mare", atrage atenția domnul Dragoteanu. ▪ Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora. S-a ajuns la o normalitate, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități. Restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei, de exemplu dacă există deja în curs dezvoltări urbanistice legate de infrastructură, investiții ale autorităților, deschiderea de noi obiective publice sau de sedii private. ▪ Un segment aparte este reprezentat de categoria terenurilor "de necesitate". Există firme care se dezvoltă mai ales în perioade de criză, de exemplu retailerii, lanțurile de magazine mari, de benzinării, showroom-uri. Acestea au găsit în criză o oportunitate majoră de a cumpăra la prețuri mici terenuri pe care altădată nu și le permiteau ca preț sau care pur și simplu nu erau scoase la vânzare. Acestea sunt terenurile "de necesitate". O firmă care se dezvoltă are nevoie de un anumit produs imobiliar, cumpără terenul pe care apoi îl gajează la bancă, iar pe baza ipotecii de la bancă obține credit pentru construcție. "Băncile dau în continuare credit

	pentru investiții imobiliare care pornesc de la o necesitate de achiziție, dacă beneficiarul are flux de numerar și o cifră de afaceri serioasă", menționează domnul Dragoteanu.
NATURA ZONEI	▪ Teren situat in intravilanul com. Darmanesti jud, Dambovita.
OFERTA DE TERENURI SIMILARE	▪ In crestere
CEREREA DE TERENURI SIMILARE	▪ In stagnare
PRETURI IN ZONA PENTRU TEREN	▪ Minim: 4 eur/mp ▪ Maxim: 6 eur/mp
CONCLUZI SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	▪ Dezechilibru in favoarea OFERTEI; ▪ Tendinta de crestere in favoarea OFERTEI REZULTA: posibilitatea reducerii preturilor si chiriei.

12. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNATIONALE DE EVALUARE – 2022	Conferința Națională a adoptat, prin hotărârea nr. 4/2021, Standardele de evaluare a bunurilor obligatorii pentru activitatea de evaluare - în vigoare la data de 31 decembrie 2021, formate din: Standardele de Evaluare SEV, compuse din: SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general) SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102) SEV 103 - Raportare (IVS 103) SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104) SEV 105 - Abordări și metode de evaluare SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) SEV 233 - Proprietatea în curs de construire (IVS 410) SEV 200 - Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200) SEV 210 - Active necorporale (IVS 210) SEV 220 – Datorii nefinanciare (IVS 220) SEV 250 - Instrumente financiare (IVS 500) SEV 300 - Mașini, echipamente și instalații (IVS 300) SEV 620 - Stocuri (IVS 230) SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului SEV 340 - Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP) SEV 400 - Verificarea evaluării SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară SEV 450 - Estimarea valorii de asigurare și a daunelor (EVGN)
ALTE REGLEMENTARI	▪ Nu e cazul

13. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparatiei directe

In ANEXA nr. 1. este prezentata determinarea valorii de piata prin metoda comparatiei de piata .

Valoarea proprietatii este estimata in urma studierii preturilor de pe piata ale proprietatilor competitive pe segmentul respectiv de piata. Informatiile privind vanzarile comparabile sunt corectate, in suma de bani sau in procente, pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat, obtinandu-se astfel un indicator de valoare pentru proprietatea analizata.

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE - <i><u>O valoare de piata in conditii normale de piata cu expunere de piata de 12 luni;</u></i>		
VALOAREA NU TINE CONT DE T.V.A.		

14. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

VALOREA DE PIAȚĂ

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

14.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai față de destinatarii raportului de evaluare.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Raportul este întocmit pe baza presupunerii că nu este necesară prezentarea sau folosirea acestui raport într-o instanță, cu excepția situațiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil. Într-o astfel de situație, trebuie să se precizeze, dar nu în mod necesar, numai timpul necesar verificării raportului și informațiilor legate de acesta, precum și compensația adecvată.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data

inspecției sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.

8. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
9. Opiniile privind valoarea precum și alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecții pentru a confirma încheierea acestor sarcini.
10. Conținutul acestui raport este confidențial și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
11. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării și formatul raportului sunt adecvate destinației evaluării.
12. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute, de asemenea, înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
13. Conform Regulamentului general de urbanism din 27.06.1996 - republicat în M.Of. 856/27.11.2002 , la Cap II din anexa 1 : 4: Terenuri agricole din intravilan (1) Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de lege și de prezentul regulament.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare va fi completat cu cel puțin 2 fotografii din care să rezulte încadrarea în zona în care se afla proprietatea. În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și RON (lei noi).

14.4. SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii evaluatorul va prezenta sursele de informare, după modelul următor:

- Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - pentru COMPARABILA 1: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-darmanesti-dambovita/4253193278ig7f16df8fh6101h6d2437.html>
 - pentru COMPARABILA 2: <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-3300mp-darmanesti-dambovita-20km-ploiesti/035hi6fe2ih47ei721e5hh32ii6i6d9f.html>

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, devenite obligatorii pentru toti membrii incepand cu 31.12.2021

16. CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate si conditiile limitative specifice sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara ce face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Conform normelor ANEVAR suma ce revine drept plata pentru realizarea raportului de evaluare nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

**ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE NOI, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI,
OPINIA NOASTRA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:**

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE			
		Euro	Ron
	Valoare de piata	12.085	59.792
	Curs de schimb eur/lei la data evaluarii	4,9477	20.05.2022
VALOAREA DE PIATA A FOST ESTIMATA PRIN METODA	COMPARATIA DIRECTA		
VALOAREA DE PIATA NU CONTINE T.V.A.			
EXPERT EVALUATOR EC. Bobeica Victor Dragos			



ANEXE

ANEXA Nr. 1:	Determinarea valorii de piață prin comparația vanzarilor
ANEXA Nr. 2:	Fotografii ale proprietatii (color)
ANEXA Nr. 3	Harta localizare proprietate
ANEXA A:	Contract de vânzare/cumpărare, autorizare de construire, proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor etc.

METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Metoda comparației directe este metoda de evaluare care estimează valoarea de piață a unei proprietăți, prin studierea pieței imobiliare în scopul de a găsi proprietăți similare (nuneapărat identice) și competitive și prin analiza diferențelor dintre acestea și proprietatea de evaluat.

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Analiza comparativa se poate realiza pe criterii cantitative – analiza pe perechi de date sau/si criterii calitative – analiza comparatiilor relative. In cazul de fata, date fiind natura si relevanta informatiilor de piata culese, s-a recurs la analiza pe perechi de date.

Analiza pe perechi de date este o tehnica cantitativa, care se bazeaza pe studiul relatiilor indicate de datele pietei fara a recurge la cuantificare. Multi evaluatori utilizeaza aceasta tehnica pentru ca ea reflecta natura imperfecta a pietelor imobiliare. Pentru a aplica aceasta tehnica, evaluatorul analizeaza tranzactii comparabile, in scopul de a determina daca acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale fata de proprietatea evaluata.

Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile efectuate in zona.

Abordarea prin comparatia vanzarilor reprezinta o analiza prin care valoarea de piata este estimata prin compararea proprietatii imobiliare cu proprietati similare care au fost recent vandute, sunt propuse pentru vanzare ori sunt contractate.

Aplicarea metodei a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatii locale, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile, in cazul nostru terenuri, in zona analizata

Cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare poate fi definita astfel: „Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a

proprietatii imobiliare".Determinarea celei mai bune utilizari implica luarea in considerare a urmatoarelor:(a) pentru a stabili daca utilizarea este fizic posibila, trebuie avut in vedere ceea ce participantii la piata ar considera a fi rezonabil

(b) pentru a respecta cerinta ca utilizarea sa fie permisa din punct de vedere legal, trebuie luate in considerare orice constrangeri legale privind utilizarea activului, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum si probabilitatea schimbarii acestor constrangeri.

(c) cerinta ca utilizarea sa fie fezabila din punct de vedere financiar ia in considerare daca utilizarea alternativa, fizic posibila si permisa din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficienta pentru un participant tipic pe piata, superioara rentabilitatii generate de utilizarea curenta, dupa luarea in calcul a costurilor de conversie la acea utilizare.

Analizandu-se caracteristicile de ordin fizic, legal si de localizare care determina utilizările potențiale ale imobilelor evaluate se constata ca destinația, este de "teren CC". De asemenea, in zona inspectata sunt in principal terenuri cu destinație CC. Destinații alternative posibil e fizic si justificate adecvat de proprietate:

- utilizare rezidentiala – este posibila

Practic tinand cont de tipul activului si de amplasarea acestuia, cea mai buna alternativa posibila pentru proprietatea evaluata este utilizare rezidentiala. Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU aceasta abordare: este permisa legal; indeplineste conditia de fizic posibila; este fezabila financiar

Plan incadrare



corectat (Euro/mp)		6 €
ditii de finantare	cash	cash
		0%
		0 €
corectat (Euro/mp)		6 €
Ituieli necesare dupa cumparare	fara	fara
		0%
		0 €

valoare terenuri | concesionare | **Comparatii teren** | Foaie1 | (+)

Accessibility: Investigate

Adauga-ti notițe despre aceasta proprietate

Va oferim spre vanzare teren intravilan arabil in suprafata de 2893mp cu deschidere la drum asfaltat de 33,31ml. Toate utilitatile sunt la hotar. Acte la zi verificate de agentie.

Mai multe informatii, poze si harti despre zona **Petresti, Dambovita** puteti [gasi aici](#).

Localitate: Petresti
 Judet: Dambovita
 Populatie: 6.035
 Sate: Petrești, Coada Izvor, Puntea de Greci, Greci, Ionești, Potlogeni, Gherghești

words | Accessibility: Unavailable

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-darmanesti-dambovita/4253193278ig7f16df8fh6101h6d2437.html>

14	Pret corectat (Euro/mp)		
15	Conditii de finantare	cash	
16	in %		
17	in €		
18	Pret corectat (Euro/mp)		
19	Cheltuieli necesare dupa cumparare	fara	
20	in %		
21	in €		

[valoare terenuri](#)
[concesionare](#)
[Comparatii teren](#)
[Foaie1](#)

Ready Accessibility: Investigate




<https://www.cora-imobiliare.ro/imobil/teren -intravilan-petresti-pet>

Accessibility: Unavailable

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-3300mp-darmanesti-dambovita-20km-ploiesti/035hi6fe2ih47ei721e5hh32ii6i6d9f.html>

Poze



