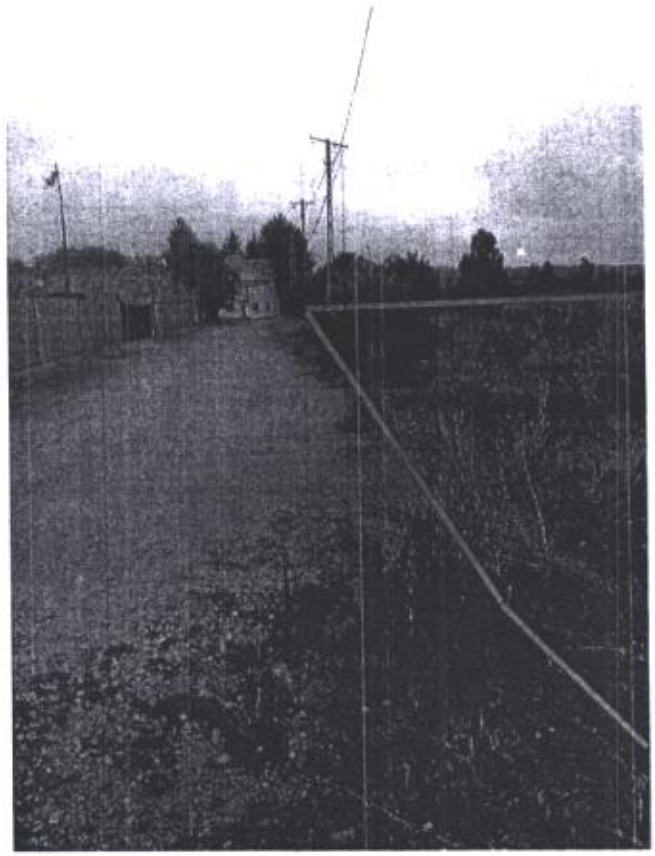
PRIMĂRIA COMUNEI MĂNEȘTI
REGISTRATURĂ
INTRARE / IEȘIRE Nr. 7010
DATA 26.08.2021

Raport evaluare

Teren intravilan S = 2.356 mp



Proprietar: com. Manesti, judetul Dambovita

raport realizat de
SC Azaleea Construct SRL

SOCIETATEA COMERCIALA AZALEEA CONSTRUCT S.R.L. MANEȘTI - DÂMBOVIȚA

August 2021

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATILOR

IMOBILIARE TIP TEREN PENTRU

INFORMARE

INREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr.	INREGISTRARE LA BANCA	Nr.

1.	*EVALUATOR*	SC Azaleea Cosntruct SRL
	Certificat/Legitimaţie ANEVAR	Nr. 17892
	Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	Limita: 10.000 € per eveniment
	Adresa evaluatorului	• Oraşul: TARGOVISTE • Strada com. Manesti, str. Principala nr.207 • Telefon: 0728 343 214 E-mail: traian.mihai59@gmail.com

2.	CLIENT	Persoana juridica: Primaria Manesti
	Adresa	• Telefon:
	DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoana juridica: Primaria Manesti
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	**Proprietar:** Primaria Manesti **Adresa:** Com. Manesti jud. Dambovita Teren in suptafata de 2356 mp. Teren divizat conform planului de situatie astfel: Teren cc = 373 mp Teren cc = 1286 mp Teren cc = 697 mp **Data:** 26.08.2021 **Curs:** 4.9284
	Proprietari	Persoana juridica Primaria Manesti
	Adresa proprietatii	Com. Manesti, jud. Dambovita, str. DC117

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

Calcul redevanta - teren	perioada de 15 ani	perioada de 25 ani	perioada de 40 ani
Suprafata teren - mp	2.356	2.356	2.356
Valoare teren	€ 8.482	€ 8.482	€ 8.482
Durata concesionarii (ani)	15	25	40
Redeventa Eur/an	€ 565,46	€ 339,28	€ 212,05
Redevanta eur/luna	€ 47,1	€ 28,3	€ 17,7
Redevanta eur/mp/luna	€ 0,020	€ 0,012	€ 0,008
total redeventa pentru terenul concesionat(eur/luna)	**€ 47,1**	**€ 28,3**	**€ 17,7**
total redeventa pentru terenul concesiona(eur/an)	**€ 565,46**	**€ 339,28**	**€ 212,05**

Perioada redeventa	suptafata teren	eur/an	lei
Total redeventa pe 15 ani	**373**	€ 89,52	441,19
Total redeventa pe 25 ani		€ 53,71	264,70
Total redeventa pe 40 ani		€ 33,57	165,45

curs schimb valutar BNR lei/eur26,08,2021 *4,9284*

Perioada redeventa	suptafata teren	eur/an	lei
Total redeventa pe 15 ani	**1286**	€ 308,65	1.521,15
Total redeventa pe 25 ani		€ 185,19	912,69
Total redeventa pe 40 ani		€ 115,74	570,41

curs schimb valutar BNR lei/eur26,08,2021 *4,9284*

Perioada redeventa	suptafata teren	eur/an	lei
Total redeventa pe 15 ani	**697**	€ 167,29	824,47
Total redeventa pe 25 ani		€ 100,37	494,66
Total redeventa pe 40 ani		€ 62,37	307,38

curs schimb valutar BNR lei/eur26,08,2021 *4,9284*

VALOAREA NU CONTINE T.V.A.

5.	**BAZA DE EVALUARE**	**Determinarea valorii de piata**
	SCOPUL EVALUARII	**Informare asupra valorii de piata**
	DATA DE REFERINTA A EVALUARII	**26.08.2021**
	CURS DE SCHIMB OFICIAL LA DATA DE REFERINTA	**1 EURO = 4.9284LEI**

6.	**DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE**	▪ **Dobandirea:** **Temei legal: teren ce se afla in proprietatea lPrimaria Manesti** **In ANEXA A sunt prezentate copii ale documentelor de atestare a dreptului de proprietate / a provenientei proprietatii** ▪ **Dreptul de proprietate: Deplin** ▪ **Cartea Funciara :n/a** ▪ **Numar cadastral: n/a** ▪ ▪ **Suprafata teren :2356 mp** ▪
7.	**DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA**	**Recomandam actualizare documentatiei cadastrale** **In ANEXA A este prezentata copia xerox a planului de situatie**
8.	**SITUATIA ACTUALA A APARTAMENTULUI**	**Liber**

9.	**DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE**	
	ZONA DE AMPLASARE	**Zona CAP a com. Manesti**
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	▪ **Auto:** ▪ **Din drum pietruit** ▪ **Magistrale metrou: nu** ▪ **Feroviar: nu** ▪ **Calitatea retelelor de transport: din drum asfalatat** ▪ **Mijloace de transport in comun in zona: autobuz**
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	**Tipul zonei:** ▪ **Zona turistica, constuituita din constructii unifamiliale .** ▪ **Retea de transport in comun in apropiere, cu mijloace de transport** ▪ **Unitati comerciale in apropiere : da** ▪ **Unitati de invatamant: da** ▪ **Unitati medicale: nu** ▪ **Parcuri : nu**
	UTILITATI EDILITARE	▪ **Retea de energie electrica: existenta** ▪ **Retea de apa: da** ▪ **Retea de termoficare: nu** ▪ **Retea de gaze: nu** ▪ **Retea de canalizare: nu** ▪ **Retea de telefonie: enu**
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observatii sau informatii ale evaluatorului, fara expertizare sau determinari de laborator ale noxelor)	▪ **Absenta poluarii**
	AMBIENT	▪ **Zona constituita**
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE		**Zonaturistica, amplasare in planul doi. Dotari si retele edilitare satisfacatoare.**

10.	DESCRIEREA PROPRIETATII	
	AMPLASAMENT	▪ Teren aflat in vecinatea bisericii si a cimitirului comunal.

	ORIENTARE	▪ Catre fata cladirii ▪ Cardinal: nord vest
	CARACTERISTICI	▪ Teren imprejmuit. ▪
CONCLUZIE PRIVIND PROPRIETATEA DE BAZA		▪ Accesul la teren se face d irect din DC 117 ▪ Se recomanda actualizarea documentatiei cadatrsale

11.	DESCRIEREA PROPRIETATII	
	BILANTUL DE SUPRAFATA	In ANEXA A este prezentat bilantul de suprafata conform plaului de situatie

12.	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	▪ Piata terenurilor libere
	NATURA ZONEI	▪ Zona constituita din terenuri libere si unitati familiale ▪ Din punct de vedere edilitar: zona cu potential turistic. ▪ in punct de vedere economic: localitate cu economie in stagnare . activitatea comerciala fiind desfasurata de magazinele satesti si activitatii turistice
	OFERTA DE TERENURI	▪ In crestere
	CEREREA DE TERENURI	▪ In stagnare
	ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTA)	▪ Dezechilibru in favoarea OFERTEI
	PRETURI IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	▪ Minim: 3 EURO /mp ▪ Maxim: 4.2EURO/mp
	CHIRII IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	▪ Minim: - EURO /mp ▪ Maxim: - EURO /mp
CONCLUZI SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII		▪ Dezechilibru in favoarea OFERTEI; ▪ Tendinta de crestere in favoarea OFERTEI REZULTA: posibilitatea reducerii preturilor si chiriei.

13. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNATIONALE DE EVALUARE – EDITIA 2007	**Raportul este intocmit in conformitate cu Standardele ANEVAR 2018, adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR) la care se adauga Ghidurile de Evaluare (GE) si Abordarea metodologica a unor definitii si termeni din IVS in interpretarea ANEVAR.** **Standarde de evaluare:** ▪ **SEV 100 – Cadrul general;** ▪ **SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;** ▪ **SEV 102 – Implementare;** ▪ **SEV 103 – Raportare;** ▪ **SEV 104 – Tipuri ale valorii;** ▪ **SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;** **Ghiduri de evaluare:** ▪ **GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**
CADRU LEGAL	▪ **Catalogul privind clasificarea şi duratele normale de funcţionare a mijloacelor fixe, aprobat HG 2139/2005**
ALTE REGLEMENTARI	▪ **Nu e cazul**

13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparatiei directe

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

VALOAREA DE PIATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE

	Euro	Ron
Valoare finala (euro/mp)	3,60 €	18
Valoare absoluta (euro)	8.482 €	41.803
curs schimb valutar BNR lei/eur26,08,2021		*4,9284*

Calcul redevanta - teren	perioada de 15 ani	perioada de 25 ani	perioada de 40 ani
Suprafata teren - mp	2.356	2.356	2.356
Valoare teren	€ 8.482	€ 8.482	€ 8.482
Durata concesionari (ani)	15	25	40
Redevanta Eur/an	€ 565,46	€ 339,28	€ 212,05
Redevanta eur/luna	€ 47,1	€ 28,3	€ 17,7
Redevanta eur/mp/luna	€ 0,020	€ 0,012	€ 0,008
total redevanta pentru terenul concesionat(eur/luna)	€ 47,1	€ 28,3	€ 17,7
total redevanta pentru terenul concesiona(eur/an)	€ 565,46	€ 339,28	€ 212,05

Perioada redevanta	suptafata teren	eur/an	lei
Total redevanta pe 15 ani	373	€ 89,52	441,19
Total redevanta pe 25 ani		€ 53,71	264,70
Total redevanta pe 40 ani		€ 33,57	165,45

curs schimb valutar BNR lei/eur26,08,2021 *4,9284*

Perioada redevanta	suptafata teren	eur/an	lei
Total redevanta pe 15 ani	1286	€ 308,65	1.521,15
Total redevanta pe 25 ani		€ 185,19	912,69
Total redevanta pe 40 ani		€ 115,74	570,41

curs schimb valutar BNR lei/eur26,08,2021 *4,9284*

Perioada redevanta	suptafata teren	eur/an	lei
Total redevanta pe 15 ani	697	€ 167,29	824,47
Total redevanta pe 25 ani		€ 100,37	494,66
Total redevanta pe 40 ani		€ 62,37	307,38

curs schimb valutar BNR lei/eur26,08,2021 *4,9284*

VALOAREA NU CONTINE T.V.A.

VALOAREA NU CONTINE T.V.A.

14. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

14.1 DEFINIŢII

VALOREA DE PIAŢĂ

Valoarea de piata este 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

COST DE INLOCUIRE NET

Costul curent de reproducţie sau de înlocuire a unui activ minus deprecierile pentru deteriorarea fizică şi pentru orice forme relevante de depreciere şi neadecvare

14.2 IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai faţă de destinatarii raportului de evaluare.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi 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 şi 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 şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu propărietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală şi responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi 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 instanţă, cu excepţia situaţiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil. Într-o astfel de situaţie, trebuie să se precizeze, dar nu în mod necesar, numai timpul necesar verificării raportului şi informaţiilor legate de acesta, precum şi compensaţia adecvată.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.) sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.) care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate la data inspecţiei sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.
8. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile şi evaluatorul crede că ele sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.
9. Opiniile privind valoarea precum şi 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 inspecţii pentru a confirma încheierea acestor sarcini
10. Conţinutul acestui raport este confidenţial şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.
11. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate 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 şi formatul raportului sunt adecvate destinaţiei evaluării.
12. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute, de asemenea, înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietăţii evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

IPOTEZE SPECIALE: UAT-UL ESTE DIRECT DRASPUNZATIOR PENTRU ACTELE PUSE LA DISPOZITIA EVALUATORULUI

INSPECTIA

Inspectia a fost realizata de dl Evaluator Dragos Bobeica in data de 25.05.2019, toate informatiile cu privire la situatia proprietatii sunt conforme cu realizarea inspectiei.

14 3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare va fi completat cu cel putin 2 fotografii din care sa rezulte incadrarea blocului in zona in care se afla proprietatea si minim 3 fotografii din interiorul apartamentului. In mod necesar si cand este cazul, fotografiile de interior vor prezenta imagini cu aspecte negative care au influenta asupra valorii prin reducerea acestreia.

In procesul de evaluare se vor utiliza date si informatii in EURO si RON (lei noi).

14.4. SURSE DE INFORMARE

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

- Valorile de tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din urmatoarele surse:

pentru COMPARABILA 1: oferte https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDeJvoJ.html

pentru COMPARABILA 2: oferte https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDeKX5T.html

pentru comparabila 3 : https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDf94Dy.html

15. DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care il semnez a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardele ANEVAR 20168 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

6. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

1. Afirmaţiile privind faptele cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte.
2. Analizele, opiniile şi concluziile sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menţionate şi sunt analizele, opiniile lconcluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiţionată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit, în funcţie de mărimea valorii estimate, de direcţia de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, în funcţie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile şi concluziile mele au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu. Standardele ANEVAR 2016
6. Posed cunoştinţele şi experienţa necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepţia persoanelor menţionate in raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistenţă profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE NOI, A ANALIZEI INFORMAŢIILOR APLICABILE ŞI A FACTORILOR RELEVANŢI, OPINIA NOASTRA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAŢĂ A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA

Calcul redeventa - teren	perioada de 15 ani	perioada de 25 ani	perioada de 40 ani
Suprafata teren - mp	2.356	2.356	2.356
Valoare teren	€ 8.482	€ 8.482	€ 8.482
Durata concesionarii (ani)	15	25	40
Redeventa Eur/an	€ 565,46	€ 339,28	€ 212,05
Redeventa eur/luna	€ 47,1	€ 28,3	€ 17,7
Redeventa eur/mp/luna	€ 0,020	€ 0,012	€ 0,008
total redeventa pentru terenul concesionat(eur/luna)	**€ 47,1**	**€ 28,3**	**€ 17,7**
total redeventa pentru terenul concesiona(eur/an)	**€ 565,46**	**€ 339,28**	**€ 212,05**

Perioada redeventa	suptafata teren	eur/an	lei
Total redeventa pe 15 ani	373	€ 89,52	441,19
Total redeventa pe 25 ani		€ 53,71	264,70
Total redeventa pe 40 ani		€ 33,57	165,45

curs schimb valutar BNR lei/eur26,08,2021 *4,9284*

Perioada redeventa	suptafata teren	eur/an	lei
Total redeventa pe 15 ani	1286	€ 308,65	1.521,15
Total redeventa pe 25 ani		€ 185,19	912,69
Total redeventa pe 40 ani		€ 115,74	570,41

curs schimb valutar BNR lei/eur26,08,2021 *4,9284*

Perioada redeventa	suptafata teren	eur/an	lei
Total redeventa pe 15 ani	697	€ 167,29	824,47
Total redeventa pe 25 ani		€ 100,37	494,66
Total redeventa pe 40 ani		€ 62,37	307,38

curs schimb valutar BNR lei/eur26,08,2021 *4,9284*

VALOAREA DE PIATA A FOST ESTIMATA PRIN METODA

COMPARATIEI DIRECTE

VALOAREA DE PIATA NU CONTINE TVA

EXPERT EVALUATOR

BOBEICA DRAGOS

UNIUNEA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
BOBEICA VICTOR DRAGOS
Legitimatia Nr. 17892
Valabil 2021
Membru fondator al UNEVAR

EXPERT EVALUATOR

SOCIETATEA COMERCIALA AZALEEA CONSTRUCT S.R.L. MANESTI DAMBOVITA

concesionare –

ANEXE

ANEXA Nr. 1:	Determinarea valorii de piață prin comparația vanzarilor
ANEXA Nr. 2:	Abordarea prin venit (capitalizare directa)
ANEXA Nr. 3:	Fotografii ale proprietatii (color)
ANEXA A:	Contract de vânzare/cumpărare, autorizare de construire, proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor etc
ANEXA B:	Extrase privind chiriile pe segmentul de piață al proprietății

Anexa 1 - Metoda comparatiilor de piata -teren

Nr. Crt.	Criterii de Comparatie	Proprietatea subiect	TERENURI COMPARABILE Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Descriere comparabile:		Vand teren intravilan , contructie cabanuta de vara , fundaţie casă ,apa si curent electric trase in curte, poarta metalica, zona foarte buna cu drum asfaltat. Sat Manesti str Chiliului nr 76.	Vand teren zona pitoreasca, la poalele pădurii 2000 mp, lăţime 23,45m lungime 100 m,zona asfaltată,utilităţi la poarta apa , curent, urmează si gazele. Vecini deosebiţi. Pret 9€mp negociabil. Mănești, Dambovita. La numai 10 minute de mers cu masina de centrul Targovistei.	Teren intravilan cu plantaţie de pomi fructiferi in suprafaţa de 3060 mp(1200 teren liber şi 1860 livada). Terenul este situat in localitatea Manesti sat Ungureni cu deschidere la DN 72A (targoviste Câmpulung) 18 m. Preţ 10€/ mp uşor negociabil.
	Suprafata (in mp):	2.356,00	3.200,00	2.000,00	3.060,00
	Euro per mp:	3,60 €	5,6 €	8,9 €	9,8 €
	Marja de negociere (in %)		-20%	-20%	-20%
	Pret corectat (Euro/mp)		**5 €**	**7 €**	**8 €**
	Link:		https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDeJvoJ.html	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDeKX5T.html	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDf94Dy.html
1	Drepturi de proprietate transmise	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate	Drept deplin de proprietate
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		**5 €**	**7 €**	**8 €**
2	Conditii de finantare	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale	Fara conditii speciale
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		**5 €**	**7 €**	**8 €**
3	Conditii de vanzare	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale	Conditii normale
	in %		0%	0%	0%
	in €		0 €	0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		**5 €**	**7 €**	**8 €**
4	Conditii de piata	aug.21	aug.21	aug.21	aug.21

in %		0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €
Pret corectat (Euro/mp)		5 €	7 €	8 €
5 Alte conditii pentru				
5.1 Localizare	periferica zona CAP Manesti	favorabila	favorabila	favorabila
in %		-5%	-10%	-10%
in €		0 €	-1 €	-1 €
5.2 Categorie	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
in %		0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €
5.3 Destinatie	Curti-constructii	Curti-constructii	Curti-constructii	Curti-constructii
in %		0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €
5.4 Cea mai buna utilizare	Rezidential/comercial	Rezidential/comercial	Rezidential/comercial	Rezidential/comercial
in %		0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €
5.5 Urbanism				
CUT	-	n/a	n/a	
POT	0%	n/a	n/a	n/a
in %		0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €
5.6 Documentatie urbanistica				
Cerificat de urbanism	-	Nu	Nu	Nu
PUZ/PUD	-	Nu	Nu	Nu
Autorizatie de construire	-	Nu	Nu	Nu
in %		0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €
5.7 Drum de acces	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata
in %		0%	0%	0%
in €		0 €	0 €	0 €
5.8 Utilitati disponibile				

Curent	Da	Da	Da	Da
Apa curenta	Da	Da	Da	Da
Canalizare	Nu	Nu	Nu	Nu
Gaze	Nu	nu	nu	Nu
in %		0%	0%	0%
in €		**0 €**	**0 €**	**0 €**

5.9 Caracteristici fizice		Dubla deschidere		
Topografie	Plat	Plat	Plat	Plat
Forma	Neregulata	Neregulata	Neregulata	Neregulata
Deschidere (l)	106	25	12	18
Lungime (L)	22	128	167	170
Raportul laturilor	4 77/100	20/100	7/100	11/100
Suprafata teren (mp)	2.356,00	3.200,00	2.000,00	3.060,00
in %		-15%	-15%	-15%
in €		**-1 €**	**-1 €**	**-1 €**

Total corectii alte conditii		**-1 €**	**-2 €**	**-2 €**
Pret corectat (Euro/mp)		**4 €**	**5 €**	**6 €**

Corectie totala neta		-2,0 €	-3,6 €	-3,9 €
Corectie totala neta (% din pret vanz)		-36,00%	-40,00%	-40,00%
Corectie totala bruta		0,9 €	1,8 €	2,0 €
Corectie totala bruta (% din pret vanz)		16,00%	20,00%	20,00%
Pret corectat (euro/mp)	**4 €**	4 €	5 €	6 €

	Euro	Ron
Valoare finala (euro/mp)	**3,60 €**	**18**
Valoare absoluta (euro)	**8.482 €**	**41.803**

curs schimb valutar BNR lei/eur26,08,2021 *4,9284*

ANEXA A – COMPARABILE

www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDeJvoJ.html

B. Booking.com AliExpress eMAG eLicitatie - Editare p...

Mesaje

Postat: 25 august 2021

Vand teren intravilan

18 000 € Preţul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Extravilan / intravilan: Extravilan | Suprafata utila: 3 200 m²

Descriere

Vand teren intravilan , contructie cabanuta de vara , fundatie casa ,apa si curent electric trase in curte, poarta metalica, zona foarte buna cu drum asfaltat. Sat Manesti str Chiliului nr 76

ID: 217718005 Vizualizări: 902 Raportează

Lori

Pe OLX din iunie 2019

XXX XXX XXX Arata

www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDeKX5T.html

B. Booking.com AliExpress eMAG eLicitatie - Editare p...

Postat 25 august 2021

Teren de vanzare

9 € Preţul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 2 000 m²

Descriere

Vand teren zona pitoreasca, la poalele padurii 2000 mp, lăţime 23,45m lungime 100 m,zona asfaltată,utilităţi la poarta apa , curent, urmează si gazele. Vecini deosebiţi. Pret 9€mp negociabil. Mănești, Dambovita. La numai 10 minute de mers cu masina de centrul Targovistei

ID: 218058953 Vizualizări: 1904 Raportează

www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-IDI94Dy.html

Booking.com AliExpress eMAG eLicitatie - Editare p...

Mesaje

Ce anume cauti?

Toată țara

Inapoi Pagina principală Imobiliare Terenuri Terenuri - Dambovita Terenuri - Manesti

Postat 30 iune 2021

Teren intravilan

30 000 €

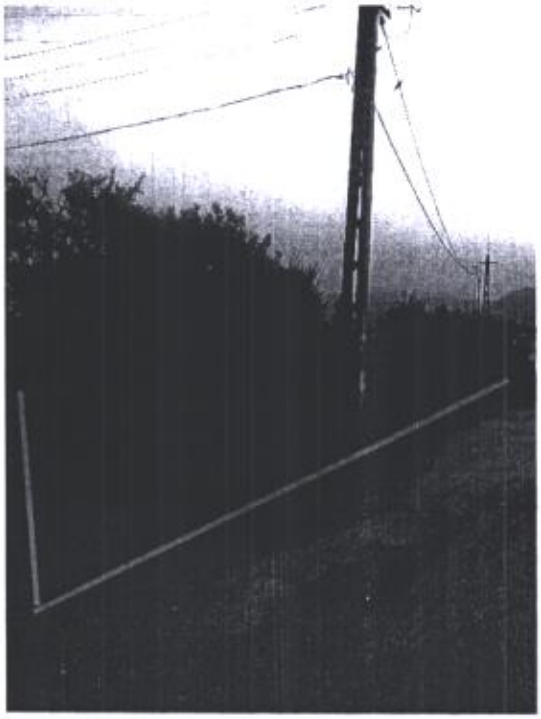
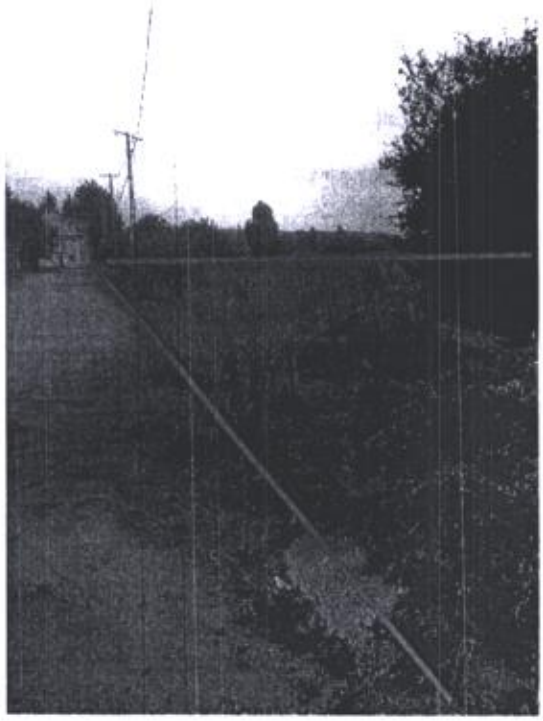
PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 3 060 m²

Descriere

Teren intravilan cu plantație de pomi fructiferi in suprafața de 3060 mp(1200 teren liber și 1860 livada) Terenul este situat in localitatea Manesti sat Ungureni cu deschidere la DN 72A (targoviste Câmpulung) 18 m Preț 10€/ mp ușor negociabil

ID: 223607820 Vizualizări: 39 Raportează

Poze amplasament

1.