

HOTĂRÂRE

privind însușirea Raportului de evaluare pentru concesionare/închiriere prin licitație publică a terenului intravilan situat în punctul "POD VOINEȘTI"

CONSILIUL LOCAL CÂNDEȘTI, ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ PUBLICĂ, DIN DATA DE 31.05.2022

Vazând :

- HCL Nr. 30/27.05.2021 Privind acordul, de principiu al Consiliului local Cârdești, pentru concesionarea suprafeței de teren proprietatea comunei Cârdești, din punctul " POD VOINEȘTI " , sat Dragodănești.
- Raportul de evaluare nr. 2785 /27.04.2022, întocmit de către Evaluator autorizat ANEVAR, S.C. MERIDIAN TEHNOEXPERT S.R.L., pentru terenul în suprafață de 1686 mp. nr. cadastral 331, Carte Funciară 155 ;
- Proiectul de hotărâre, însoțit de raferatul de aprobare al acestui;
- Referatul compartimentului de resort nr. 3421/24.05.2022, întocmit de domnul Dina Adrian-responsabil cu atribuții delegate de administrator domeniu public și privat al UAT- Cârdești ;
- Avizul favorabil – consultativ – al celor trei comisii de specialitate din cadrul Consiliului Local al comunei Cârdești, județul Dâmbovița ;

Având în vedere :

- art.108 lit.e), art.129 alin.1), art.129 alin.2) lit.c), alin.6) lit.b), alin.14) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
 - art.553, art.555, art.557 alin.2), art.559 alin.1-2), art.565, art.1763-1765 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată;
 - art.10, art.24, art.28 din Legea nr.7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- În baza prevederilor art.139 alin.2) și art.196 alin.1) lit.a) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

în temeiul prevederilor art. 155, alin.(1), art.196, lit.(a), art.311, 334-346 și 363 din OUG 57/52019 privind Codul Administrativ, modificat și completat;

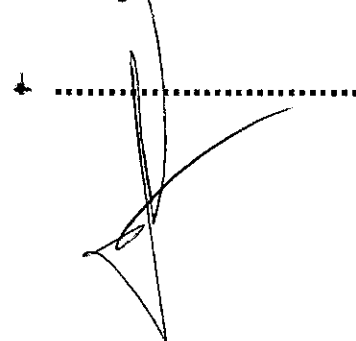
CONSILIULUI LOCAL COMUNAL, CÂNDEȘTI HOTĂRĂRĂȘTE

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare pentru concesionare/închiriere prin licitație publică a terenului în suprafață de 1686 mp. nr. cadastral 331, Carte Funciară 155, nr. 2785 /27.04./2022, întocmit de către Evaluator autorizat ANEVAR, S.C. MERIDIAN TEHNOEXPERT S.R.L., conform Anexei nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.4. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul comunei Cândești, prin compartimentele de specialitate .

Art.5. Prin grija Secretarului General al UAT- Cândești, prezenta hotărâre se comunică în termen legal Instituției Prefectului ~ Județul Dâmbovița, pentru verificarea legalității, iar cu publicarea pe pagina web a primăriei, doamna Brăguță Petruța-Fevronia .

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar general -comună



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
HUIU MARIA



CÂNDEȘTI Nr.25

DATA: 31. 05 . 2022

Prezenta hotarare se comunica :

- Prefecturii judetului Dâmbovița;
- Dosar de sedinta;
- Afisaj.
- Primar

Prezenta hotarare s-a adoptat :

- cu - 10 - voturi pentru;
- cu - /// - voturi abtineri;
- cu - /// - voturi împotriva;

27.04.2022

RAPORT DE EVALUARE

Bunul evaluat: Proprietate imobiliara, teren intravilan in suprafata de 1686mp
Adresa: judetul Dambovita, comuna Candesti, sat Candesti - Vale
Proprietar / Solicitant: Comuna Candesti
Utilizator desemnat: parteneri comerciali
Numar inregistrare Raport: MTE / 180202/12.04.2022

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta.

Catre:

Comuna Candesti

Stimati Domni,

Ca urmare a comenzii dumneavoastra pentru servicii de evaluare, va transmitem, raportul pentru imobilul teren 1686mp propus spre evaluare a drepturilor de proprietate in forma in care acesta este figurat cadastral, fara a fi momentan disponibila inscrierea in Cartea Funciara. Am procedat la analiza documentelor, inspectarea amplasamentului si a zonei, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare raport.

Concluziile au la baza Standardele ANEVAR pentru evaluarea bunurilor si metodologia specifica, valabile la data de referinta a lucrarii ordonate. Raportul nu trebuie interpretat ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. Valoarea estimata este valabila la data evaluarii, aceasta fiind o opinie, la o anumita data, conjunctura, context social, politic si mai ales economic, urmand ca partile, pe baza acestei orientari sa realizeze propria negociere de pe pozitii partenere, libere, fara constrangeri, pentru orice tranzactie vizata.

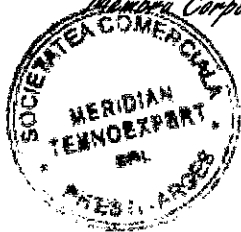
In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii considerati a avea cea mai probabila influenta asupra valorii proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Va multumim ca ati apelat la MERIDIAN TEHNOEXPERT SRL si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare. Firma noastra va poate pune la dispozitie servicii de evaluare, certificare energetica a cladirilor, expertize judiciare si extrajudiciare.

Cu stima,

SC MERIDIAN TEHNOEXPERT SRL

Membre Corporatie ANEVAR

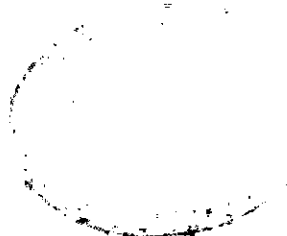


SINTEZA

Societatea de Evaluare	SC MERIDIAN TEHNOEXPERT SRL J03/287/2007, CIF 21049333, atribut fiscal RO, Judetul Arges, Municipiul Pitesti, str. Orhideelor, nr.25, Tel. 0723.674.520; 0770.242.547; mail: meridian.tehnoexpert@gmail.com
Autorizatie	Membru corporativ ANEVAR, certificat 0233 valabil 2022, renoit anual.
Asigurare profesionala	Contract asigurare raspundere civila, limita acoperire 150,000.00 EUR, cu valabilitate 2022, renoit anual
Solicitantul evaluarii	Persoana Juridica: Comuna Candesti
Proprietar imobil	Persoana Juridica: Comuna Candesti
Utilizator desemnat	Raportul poate fi utilizat in relatii de negociere pentru parteneriate, sau tranzactii potentiale cu societati partenere, persoane fizice, alte entitati.
Scopul evaluarii	Informarea proprietarului UAT Candesti asupra valorii de piata a imobilului, pentru stabilirea nivelului de mediatizare in potentiala de vanzare, pentru schimb imobiliar, sau alt tip de tranzactie libera, inchiriere, s.a., pe curenta, a terenului subiect.
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan, plan, nedelimitat cu imprejmuire, in suprafata de 1686mp, categorie de folosinta F (fanete), situat in comuna Candesti, judetul Dambovita, in punctul de trecere din DJ 702B spre Podul Voinesii, peste Raul Dambovita. Terenul are cale de acces pe doua laturi dinspre drumurile DJ 702B si drumul comunal 150.
Identificare	Nr. Cadastral teren: 331 , in conformitate cu identificarea prin documentatia ONCGC Dambovita, nr. 18029/13.12.2002. Carte Funciara : la data raport nu este disponibila inregistrarea in Cartea Funciara pentru drepturile asupra acestui imobil identificat cadastral.
Ipoteze speciale	<ul style="list-style-type: none">_ evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, in copii nelegalizate, asa cum acestea au fost furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost folosite, fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare de conformitate cu originalele. Se presupune, in scopul acestei lucrari, conformitatea actelor citate cu originalele;_ se prezuma terenul ca fiind cu functiuni si permisiuni de utilizare in scopuri conforme categoriei inscrise;_ fiind o lucrare de uz intern a proprietarilor, acesta isi asuma utilizarea in evaluare a informatiei conferite evaluatorului;_ se prezuma ca nu exista poluanti si alti factori care ar afecta calitatea terenului evaluat si nu exista strabateri de conducte, sau cabluri subterane;_ se efectueaza evaluarea in prezumtia ca terenul este in

	deplina posesie, liber de sarcini si servituti, sau alte grevuri financiare deductibile;
Data inspectiei	23.02.2022 este data la care inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Parnia Gabriela si Evaluator Autorizat Sorin Prioteasa, cu participarea la identificare a reprezentantului Primariei Candesti, domnul Adrian Dina, din departamentul de Urbanism.
Data evaluarii	Este considerata ca data de referinta a evaluarii data la care imobilul a fost inspectat. Echivalentele valutare si alte referinte se vor prelua pentru aceasta data.
Tipul valorii	Valoarea de piata
Declararea valorii	Valoarea de piata estimata prin abordarea cea mai adecvata scopului declarat si anume prin comparatii directe, este : Vt= 66,000.00 RON

Evaluator autorizat



TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de SC MERIDIAN TEHNOEXPERT SRL, prin Evaluator Autorizat Gabriela Parnia, Membru Titular ANEVAR, specializat EI, EPI, EBM, posesor legitimatie nr. 15025.

Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale. Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor, emise de ANEVAR, in conformitate cu prevederile OG 24/2011 aprobata cu Legea 99/2013 si cu metodologia specifica, actualizate in decembrie 2021 si valabile in anul curent, la data prezentei analize.

2. Identificarea clientului, solicitantului si a utilizatorului desemnat

Proprietar / Solicitant: Persoana Juridica: Comuna Candesti

Utilizator desemnat: Raportul poate fi utilizat de catre UAT Candesti in relatii de negociere pentru parteneriate, sau tranzactii potentiale cu societati partener, persoane fizice, alte entitati.

3. Scopul evaluarii

Informarea proprietarului UAT Candesti asupra valorii de piata a imobilului, pentru stabilirea nivelului de mediatizare in potentiala de vanzare, pentru schimb imobiliar, sau alt tip de tranzactie libera, inchiriere, s.a., pe curenta, a terenului subiect.

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

4. Identificarea imobilului supus evaluarii

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan, plan, nedelimitat cu împrejurime, in suprafata de 1686mp, categorie de folosinta F (fanete), situat in comuna Candesti, judetul Dambovita, in punctul de trecere din DJ 702B spre Podul Voinesti, peste Raul Dambovita.

Nr. Cadastral teren: 331 , in conformitate cu identificarea prin documentatia ONCGC Dambovita, nr. 18029/13.12.2002.

Carte Funciara : la data raport nu este disponibila inregistrarea in Cartea Funciara pentru drepturile asupra acestui imobil identificat cadastral.

5. Tipul valorii

Se estimeaza Valoarea de piata. Aceasta este definita ca: *"Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarât si un vânzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile su actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere"*. Valoarea estimata nu va contine TVA.

6. Data evaluarii

23.02.2022 este data la care inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Parnia Gabriela si Evaluator Autorizat Sorin Prioteasa, cu participarea la identificare a unui reprezentant al Primariei, domnul Adrian Dina, din departamentul de Urbanism.

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre solicitant si proprietarul reperului analizat, cu coordonatele si pozitiile relatate din acte, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare geomorfologice, sau de retele, fata de cele precizate de proprietari.

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

Conform constatarilor la inspectie, se consemneaza ca amplasamentul subiect, este identificat in limitele si configuratia ce corespund inscrisurilor din actele de proprietate si identificare, fiind estimat astfel.

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

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite, dar publice, in general site-uri oficiale ale unor entitati autorizate in domeniul imobiliar, organizare teritoriu, altele.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre reprezentant proprietar, iar cele referitoare la potentiale destinatii si conformitatea cu planurile zonale ale autoritatilor locale s-au preluat de la primaria de sector;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, notariate, agentii, presa locala etc;
- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investitii realizate pe terenuri similare, sau in zone similare, au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii si reactualizarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrarile de constructii, optional, pentru unele abordari;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL
- Informatii din *mass-media* aferente miscarilor imobiliare.

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

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

Aspectele juridice:

- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, in afara cazului in care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar o neconformitate, litigiu, grevare, sau diferite situatii juridice atipice.

Aspecte fizico- dimensionale:

- Se prezuma terenul ca fiind cu functiuni si permisiuni de utilizare similare amplasamentelor din imediata sa vecinatate si totodata, implicit, cele corespunzatoare categoriei de folosinta;
- evaluatorul a preluat dimensiunile, arile, detaliile, din documente si informatiile furnizate de la proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Masuratorile de cadastru sunt autorizate, ele fiind baza identificarii.

Structuri

- nu s-a realizat o analiza structurala a eventualelor retele subterane, idem cu privire la calitatea solului substrat, informatia fiind cea generala de pe zona, asa cum aceasta se regaseste in literatura de specialitate; la data evaluarii ipotezele s-au bazat pe considerente din acte si confirmate de proprietar/reprezentant;
- acest raport nu trebuie inteles ca ar valida vreun aspect al vreunei amenajari subterane, daca ar exista.

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarului imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase;

Metodologie

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

Consultanta viitoare:

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

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, relevante, sustenabile, existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, se vor solicita evaluatorului modificari si adaptari ale prezentului raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in

- cazul mentionat;
- raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.
- orice lotizare ulterioara a terenului analizat nu implica alocarea proportionala a valorii conferite prin prezenta lucrare; acestea compun obiectul unei noi analize.

Ipoteze speciale:

- _ evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, in copii nelegalizate, asa cum acestea au fost furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost folosite, fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare de conformitate cu originalele. Se presupune, in scopul acestei lucrari, conformitatea actelor citate cu originalele;
- _ se prezuma terenul ca fiind cu functiuni si permisiuni de utilizare in scopuri conforme categoriei inscrite;
- _ fiind o lucrare de uz intern a proprietarilor, acesta isi asuma utilizarea in evaluare a informatiei conferite evaluatorului;
- _ se prezuma ca nu exista poluanti si alti factori care ar afecta calitatea terenului evaluat si nu exista strabateri de conducte, sau cabluri subterane;
- _ se efectueaza evaluarea in prezumtia ca terenul este in deplina posesie, liber de sarcini si servituti, sau alte grevuri financiare deductibile;

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, concluzii) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului. Exceptie face numai Fisa de Sinteza din preambulului lucrarii.

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor, emise de ANEVAR**, versiunea actualizata in 2021, valabila si la data de referinta a raportului anul curent.

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

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

PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru identificare si sustinerea dreptului de proprietate:

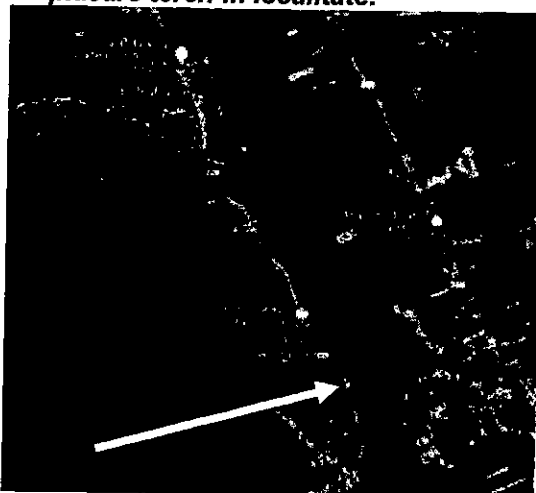
- inregistrare contabila in evidenta de mijloace fixe a terenului subiect analizat;
- documentatia cadastrala inregistrata la OCPI, sub numarul 18029/13.12.2002; numarul cadastral conferit proprietatii este 331
- Protocolul inregistrat nr. 1515/03.05.2010, intre Consiliul Judetean Dambovita si Consiliul Local Candesti, de atribuire in domeniul privat al Comunei Candesti a loturilor 1 si 2 avand identificarile cadastrale 330 si respectiv 331, cu suprafata insumata 2395mp;

In conformitate cu inscrisurile de Carte Funciara proprietatea este libera de sarcini evaluarea se face in prezumtia liberei sarcini, urmand ca eventuale deduceri ulterioare sa fie operate, casual, de partile interesate. Conform precizarilor proprietarilor, nu exista retele subterane, iar conform vizualizarii la data inspectiei, in identificarea conform coordonate clarificate, nu exista traversari supraterane de retele vizibile .

2. Date despre zona, vecinatati si amplasare

In cadrul localitatii terenul este inregistrat intravilan, este in zona marginala a comunei, aproape de limita de trecere catre Comuna Voinesti, avand utilizari agricole; absenta posibilitatii de accesare a terenului poate constitui o reala problema in utilizarile curente, orice suplinire cu accesari pe rest proprietate solicitant nefiind asimilabile.

amplasare teren in localitate:



amplasare in cartier:



detaliu topo-cadastral cu imaginea terenului:



Prezentarea modului in care Lotul 2 de teren figureaza pe harta OCPI Dambovita

Zona:

- In cadrul comunei este in zona marginala, extravilana;
- Alte arii adiacente: pasuni, paduri, spatii de servicii, comercializare fructe, alte activitati agricole;

Utilitati:

- Retea aeriana de energie electrica: traverseaza terenul;

Artere de circulatie:

- Auto: drumuri de exploatare agricola
- Calitatea retelelor de transport: neasfaltate, sunt drumuri partial pietruite, in general sunt de pamant;
- Feroviar: gara este amplasata la distanta mare
- Amenajari hidrografice: la distanta considerabila exista cursul Raului Dambovita

Ambient

- Ambient tipic zonei de agricultura;
- Fara trafic auto;

3. Decriere context

Date generale

- Areal cu proportii avantajoase ale laturilor, usor de organizat, avand o suprafata plana, neimprejmuit la data inspectarii, invecinat cu alte terenuri ce constituie obiect al unor proiecte de dezvoltari urbane, atat publice, cat si private.
- Nu exista retele care afecteaza suprafete din terenul analizat.

4. Descriere

- Forma terenului: poligonala;
- Inclinare: fara (teren plan);
- Tip drum de acces: drum asfaltat, de utilitate comunală;
- Vecinatati: alte terenuri libere, terenuri amenajate, terenuri cultivate, s.a.
- Exista marcaje de delimitare, fara imprejmui; terenul este usor de identificat.

Acces

- Accesul la proprietate se poate face direct, din drumuri publice;
- Acces la proprietate nu este intabulat pentru alte entitati;

Date generale

- teren intravilan cu suprafata si forma poligonala identificat conform documentelor de proprietate
- arie libera pana la limita cu terenurile invecinate;

Practic, partea utilizabila a terenului este toata aria amenajabila, fara restrictionari.

5. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al Primariei Candesti, judetul Dambovita, impozitele pe terenurile extravilane, sunt aplicate in functie de suprafata. Momentan este un element patrimonial al UAT Candesti, fara regimul fiscalizarii.

6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

Piata locala este extrem de diversificata, preturile in tranzactii sunt insa foarte diferite, deoarece localnicii coteaza caracteristici si particularitati conform intereselor punctuale, private, sau conjuncturale, la fel fiind practicate si decotari. Partea buna este ca in general exista transparenta asupra mediatizarii tranzactiilor, in cazul proprietatilor de tip livada, gradina mai ales, deoarece acestea sunt in profilul pomicol al zonei.

Aceasta piata nu agreeaza insa locatii care in mod current sunt afectate de restrictionari si constrangeri, dar acest subiect analizat s-a prezumat a nu avea obligatii. Se apreciaza deci ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita numarului relative generos de oferte, a abundentei lor, mai ales dupa perioada de pandemie, dar si pentru faptul ca in privinta finantarii, rigorile se mentin la accesul acestora, inclusiv pentru situatii de dezvoltari ulterioare profitabile.

Se poate considera ca piata terenurilor cu categorie de folosinta pentru destinatii agricole, care au in plus si posibilitati de a fi convertite in terenuri de constructii, este o piata sufficient de activa in aceasta zona care fiind foarte aproape de cartier de locuinte, este extrem de atractiva pentru mai multe utilizari, fie in sfera serviciilor, fie rezidential.

Pe piata imobilara locala si in toata localitatea, exista cateva tranzactii orientative de transfer proprietate pentru amplasamente de acest tip in vanzare.

Mai multe oferte sunt pe zona imediat apropiata a cartierelor locuite, in partea din lungul soselei intracomunale, ca potential de acumulare pentru dezvoltari ulterioare si se considera sufficient de relevante si comparabile situate in context similar, din comunele adiacente.

Se apreciaza ca bunul evaluat ar putea fi atractiv pe o piata atat locala cat si zonala, aspect care induce in prezenta evaluare necesitatea unui studiu de piata (redactat mai jos).

Orice adresare la piata a proprietatilor solicitate spre evaluare, induce prezumtia ca sunt cu atractivitate pentru investitori dispusi sa edifice spatii de servicii, spatii rezidentiale, comerciale, sau altele, de la stadiul de *green-field*. Dezvoltatorul, daca ar fi interesat, ar trebui sa poata compara un pret cu cel al unor terenuri similare din zona si sa-l gaseasca competitiv.

Toate gradele de ocupare si coeficientii de construire se vor definitiva, conform informatiilor primite de la autoritatea locala.

ANALIZA DE PIATA

analiza preliminara a economiei: comuna bine dezvoltata, cu economie conturata pe aproape toata partea in horticultura, localitate activa, cu populatie de varsta medie si mare, grad foarte bun de ocupare, rata de

somaj în general redusă față de media pe țară. Trendul de afaceri este activ, bazat pe producții anuale, sezoniere, iar ca o consecință și trendul imobiliar este bun, însă preponderent pe partea amplasamentelor în scop rezidențial, sau de servicii de depozitare fructiere, adică urmărind specificul pomicol al zonei; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei, totuși neatinsă de impactul pandemic din ultimii doi ani.

Există în derulare proiecte imobiliare de servicii și industrii noi, centre de servicii, dezvoltările imobiliare recente și altele în perspectivă, iar trendul se menține chiar dacă a fost ușor afectat de perioada de pandemie.

Determinarea utilității și atractivității terenului subiect, raportat la oferta de terenuri din zonă, se face pe baza caracteristicilor de ordin fizic, legal, sau de localizare, care determină utilizările potențiale ale terenului. Acesta este în prezent liber și presupus cu situație juridică negrevată, clară.

Astfel, având în vedere toate acestea se poate aprecia tipul de interes către terenul subiect, în cadrul zonei:

Caracteristici ale terenului evaluat	Efectul caracteristicilor asupra dezvoltării				
	agricultura	servicii pentru agricultura	comerciale	amenajărilor sportive și de agrement	construcțiilor rezidențiale
Regim economic și tehnic	neutru	negativ	pozitiv	neutru	neutru
Utilizarea terenurilor în zonă	pozitiv	negativ	neutru	neutru	pozitiv
Mărime și configurație	pozitiv	neutru	pozitiv	neutru	pozitiv
Topografie	neutru	neutru	pozitiv	neutru	pozitiv
Acces	pozitiv	pozitiv	pozitiv	pozitiv	pozitiv
Mediu	pozitiv	pozitiv	pozitiv	pozitiv	pozitiv

Concluzii:

caracteristicile influențează pozitiv o gamă foarte largă de potențiale dezvoltări, iar concluzia acestei analize și anume că terenul se pretează cel mai bine pentru dezvoltări comerciale, dar și potențial rezidențiale însă numai pentru locuințe colective, va influența pregnant analiza, sortarea comparabilelor, cmbu.

delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: piața terenurilor intravilane similare celui analizat, precum și a terenurilor libere situate în mediana din localitate, ca și proprietatea subiect raport, este atât locală, cât și regională. Este vorba de piața spațiilor cu destinații sau potențial comercial și rezidențial din comuna de adresă și comune învecinate. Analizând piața prin prisma profilului cumpărătorului, putem decide că orice amplasament de dimensiuni comparabile, care are acces și o expunere foarte bună cu apropiere de utilități, constituie un bun comparabil, ajutabil apoi în raport cu restricționările. În cazul terenului analizat, aria de piață se definește ca piață a terenurilor amplasate în zonele atractive ale comunei, sau ale localităților adiacente.

cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice pentru bunul subiect: piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor pretabile la ansambluri microcomerciale ce deservește așezări urbane și deci cu cel mai bun potențial de utilizare și fructificare. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect.

analiza cererii: majoritatea tranzacțiilor efectuate pe piața din Candesti au drept subiect terenuri libere și terenuri de categorie livadă, lipsite de constrângeri, de dimensiuni medii, având proporții avantajoase, lesne organizabile.

Terenurile de dimensiuni mici nu sunt rentabile pentru dezvoltări de culturi agricole, cu atât mai puțin fiind direct expuse strădal și ca atare nu sunt avantajos cotate pe piața locală, care este una cu puternic specific horticol, dar din analiza de mai sus rezultă interesul dominant ca fiind cel comercial.

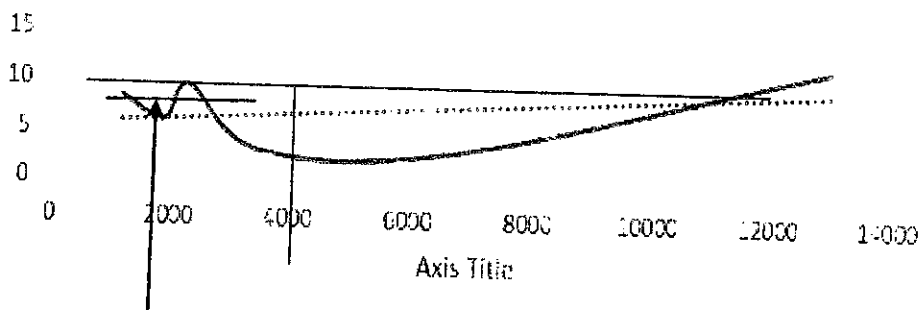
analiza ofertei competitive: având în vedere analiza pe tipul proprietății, se poate observa că segmentul de piață caracteristic amplasamentului analizat, în piața locală a proprietăților din perimetrul respectiv, în acest areal, este raportat la următorul algoritm:

-cu cât suprafața este mai mare, cu atât amplasamentul este adresabil unui grup de investitori dintr-un anumit profil specializat,

-iar un alt principiu de competitivitate, pe zona subiect, este că piața sancționează terenurile pentru câteva

situatii potentiale de interes national, dar acesta este la o distanta de sufficient confort fata de aria de protective a apelor, in speta aceasta fata de raul Dambovita.

O succinta analiza grafica, s-a efectuat in cele ce urmeaza, pe baza comparabilelor selectate (prezentate in anexa raport):



Asadar, piata locala are un fluctuant lin, dependentele figurate exponential arata interesul pe terenurile de suprafete similare si arata si variatia preturilor unitare in raportul Suprafata/ Pret unitar, observandu-se usor ca terenurile au cotatie cu atat mai buna, cu cat suprafata lor este de dimensiuni mai profitabile si mai organizabile, mai obisnuite pentru locatiile de dezvoltari agricole productive si cu reale posibilitati de accesare.

Conform grafic, valoarea terenului analizat poate fi masurata direct pe graphic, in zona 8...9 eur/mp, iar aceasta observatie va sta la baza validarii valorii de calcul ce se va obtine prin metodele considerate cele mai relevante. Cel mai bine cotate sunt terenuri construibile, dar si terenuri pretabile la plantatii, pentru horticultura in sisteme intensive, caz in care valorile negociate pot fi mai avantajoase pentru vanzatori.

echilibrul pietei: Ținând cont de informațiile existente pe piața, se poate afirma ca la acest moment piața este una a cumparatorului, oferta fiind superioara cererii; in perioadele in care are loc scăderea cererii este însoțită de o supraofertă relativă deci genereaza concesii largi in negocieri.

estimarea atractivitatii terenului subiect: s-a efectuat o analiză a ratei de rating, pentru a prevedea rata probabilă de atractivitate a proprietății. Au fost selectate proprietăți comparabile (loturi de caracteristici similare, amplasate în zona de influență). Terenul subiect are o atractivitate destul de buna deoarece ar fi permisibila schimbarea categoriei de folosinta din F (fanete) in Cc (curti-construcții) si astfel valoarea ar conduce peste alte oferte din zona.

ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza de piata si analiza celei mai bune utilizari preced punerea in aplicare a abordarilor in evaluare. Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile formulate mai sus, ale analizei de piata si ale analizei vandabilitatii si atractivitatii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

Terenul subiect fiind liber, se evalueaza ca atare, dar se cerceteaza si vor fi justificate utilizarile sale cele mai probabile, in mod rezonabil.

Se observa din caracteristica zonei, ca alternativa care indeplineste toate testele este utilizarea in activitati comerciale.

EVALUARE

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, valoarea determinata va fi **valoarea de piata**. Aceasta se estimeaza având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele:

- comparația directă,
- extracția,
- alocarea,

- metoda reziduală,
- capitalizarea rentei funciare,
- analiza parcelării și dezvoltării.

Avand in vedere tipul de teren subiect, de scopul evaluarii, de termenii de referința ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza, abordarea cea mai adecvata pentru proprietatea subiect este **comparatia directa**.

Terenul analizat este liber si disponibil pentru cea mai buna utilizare a sa. Pentru evaluarea s-au identificat in piata terenuri avand destinatie similara, aflate in zone similare sau echivalente din punct de vedere al caracteristicilor si al interesului pentru tranzactionare.

Pentru estimarea valorii de piata a amplasamentului subiect, preturile unitare ale proprietatilor comparabile extrase din cercetarea locala si zonala, sunt analizate, comparate si corectate/ajustate în functie de asemanari si deosebiri si sunt atasate in anexe raportului, utilizandu-se tehnici calitative sau cantitative, exprimate valoric sau procentual. Se sorteaza din informatiile disponibile, comparabile cu acelasi c.m.b.u. iar in cadrul tehnicilor, estimarile pot fi fie prin analiza datelor secundare, prin analiza pe perechi de date, analize statistice, in cadrul tehnicilor cantitative, fie in cadrul celor calitative, prin analiza comparatiilor relative, sau atendentelor, sau a clasamentului, sau alte. Toate ajustarile reflecta reactiile potentiale ale participantilor la piata.

Pentru proprietatea subiect abordarea este prezentata detaliat in anexe.

Rezultatul s-a verificat in grila de piata zonala si corespunde unui *middle* din domeniul estimate prin metoda grafica de mai sus.

ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma celei mai relevante abordari, pentru a ajunge la estimarea valorii finale, iar analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecutive, la un rezultat care trebuie sa fie adecvat, precis si bazat pe o cantitate confortabila de informatii.

Rezultatul este verificat din punct de vedere al incadrarii pe grila de nivel piata imobiliara locala, prezentata mai sus, care a stat la baza validarii analizei. Concluzionand, evaluatorul apreciaza ca valoarea prin comparatii directe reprezinta valoarea de piata a terenului analizat:

Vt= 66,000.00 RON (Valoarea evidentiata nu cuprinde TVA)

SC MERIDIAN TEHNOEXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR

Gabriela N. Parnia

Membru Titular ANEVAR

ANEXE INSERATE

- Localizare
- Fotografii
- Anexe de calcul
- Date despre vânzari si cotații
- Verificare rezultate prin abordare venit
- Documentele de proprietate si de identificare

Grile de calcul si justificari operatiuni, pentru metodele sortate:

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE					
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D (lotizabil)	
0	1	2	3	4	5	6	
	Suprafata (mp)	1,686.00	1,200	2,300	1,900	13,000	
1	Elemente specifice tranzactiei						
	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		8.33	9.57	6.00	12.00	
	Tip pret		oferta	oferta	6	oferta	
	Cuatum ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	
	Cuatum ajustare (Euro/mp)		-0.42	-0.48	-0.30	-0.60	
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		7.91	9.09	5.7	11.40	
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	
	Cuatum ajustare %		0%	0%	0%	0%	
	Cuatum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	
3	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		7.91	9.09	5.70	11.40	
	Restricții utilizare / reglementare urbanistică		similar	similar	similar	similar	
	Cuatum ajustare %		0%	0%	0%	0%	
	Cuatum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	
4	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		7.91	9.09	5.70	11.40	
	Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash	
	Cuatum ajustare %		0%	0%	0%	0%	
	Cuatum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	
5	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		7.91	9.09	5.70	11.40	
	Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent	
	Cuatum ajustare %		0%	0%	0%	0%	
	Cuatum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	

PRET AJUSTAT (Euro/mp)									
6	Conditii ale pietei		7.91	9.09	5.70	11.40			
	Cuantum ajustare %	data evaluarii	actual	actual	actual	actual			
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0%	0%	0%	0%			
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00			
			7.91	9.09	5.70	11.40			
Elemente specifice proprietății									
7	Localizare	Candesti Deal, intravilan	Candesti Deal, intravilan	Candesti / Dragodanesti, intravilan	comuna Voinesii, intravilan, periferic	Candesti / Dragodanesti, intravilan			
	Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie inferioara	locatie similara			
	Cuantum ajustare %		0%	0%	15%	0%			
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.86	0.00			
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		7.91	9.09	6.56	11.40			
Caracteristici fizice									
8	Suprafata (mp)		1,686.00	2,300	1,900	13,000			
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%	-10%			
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	-1.14			
9	Destinatia (utilizarea terenului)								
	Cuantum ajustare %	comercial, rezidential	agricol, rezidential	agr., rezid	camion de casa	pt livada, alte conversii			
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0%	0%	15%	-5%			
10	Acces		0.00	0.00	0.98	-0.57			
	Cuantum ajustare %	acces din doua drumuri publice comunale	drum public, asfalt	acces din dr comunal	acces din dr comunal	acces din dr comunal			
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0%	-10%	0%	0%			
11	Topografie		0.00	-0.91	0.00	0.00			
	Cuantum ajustare %	plan	plan	variab	pante / variab	partial incl			
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0%	-3%	0%	0%			
			0.00	-0.27	0.00	0.00			

Raport evaluare – proprietate imobiliara teren

12	Utilitati	la limita de proprietate	partial	la limita de proprietate	la limita de proprietate	la limita de proprietate
	Cuatum ajustare %		-15%	0%	0%	-10%
	Cuatum ajustare (Euro/mp)		-1.19	0.00	0.00	-1.14
13	Deschidere (front stradal)	doua deschideri	desch la str	acces stradal si dr exploatare	desch la str	acces stradal si la doua dr exploatare
	Cuatum ajustare %		10%	0%	10%	0%
	Cuatum ajustare (Euro/mp)		0.79	0.00	0.66	0.00
	Total ajustare caracteristici fizice %		-5%	-13%	25%	-25%
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)		-0.40	-1.18	1.64	-2.85
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		7.52	7.91	8.19	8.55
15	Chelt. Suplim amenajari teren	nu	nu	nu	nu	nu
	Cuatum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuatum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		7.52	7.91	8.19	8.55
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)					
	Ajustare totala procent. absoluta (%)		2.0	1.2	2.5	2.9
	Numar de ajustari		25%	13%	44%	25%
	Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:		2	2	3	3
			B			
	VALOAREA PROPUA (Euro/mp) - rotund		8	eur/ mp	4.9463	lei/euro
	VALOARE DE PIATA :	13,336 €		, echivalent a	66,000 lei	

JUSTIFICARI ALE AJUSTARILOR APLICATE IN GRILA DE COMPARATII:

Ajustare pentru tipul comparabilei - oferta / tranzactie

Pentru estimarea valorii de piata au fost utilizate oferte de vanzare. Astfel, acestea au fost decotate cu un procent de -5%, intrucat in urma discutiilor telefonice cu proprietarii, s-a constatat ca acestia sunt dispusi sa negocieze. Valoarea ajustarii a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis

Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari.

Restricții de utilizare / reglementare urbanistică

Nu sunt restricții de utilizare iar reglementarile urbanistice sunt similare.

Conditii de finantare

Intrucat conditiile de finantare sunt identice, nu sunt necesare ajustari.

Conditii de vanzare

Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate ajustari.

Conditii ale pietei

Ajustare pentru localizare
In aplicarea metodei comparatiilor pt evaluarea terenului s-au utilizat oferte recente - nu sunt necesare ajustari.

Pozitia comparabilelor in cadrul localitatii, este:

A: Candesti Deal,
intravilan

B: Candesti / Dragodanesti, intravilan

C: comuna Voinesii, intravilan, perii

Locatie comparabile vs. locatie subiect:

A: similare

B: similare

C: m

pt A: 0%

pt. 0%

B: C:

Ajustari au fost estimate in urma analizei de piata realizata pentru zona in care sunt amplasate proprietatile comparabile si cea subiect, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pentru un imobil ce are o amplasare diferita de cea a terenului subiect.

Ajustari pentru suprafata

Comparabila A, nu necesita ajustari.

Comparabila C, nu necesita ajustari.

Comparabila B, nu necesita ajustari.

Valoarea ajustarii se stabileste pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta de suprafata dintre comparabile si proprietatea subiect.

Comparabila D, cu suprafata mai mic

Ajustari pentru destinatia (utilizarea) terenului

Destinatia terenului A (agricol, rezidentiala) fiind similara cu cea a proprietatii subiect, nu se impun ajustari.

Destinatia terenului B (agr., rezid a) fiind similara cu cea a proprietatii subiect, nu se impun ajustari.

Destinatia terenului C (camin de casaa) este diferita de cea a proprietatii subiect. Din acest motiv este necesara aplicarea unei ajustari de 15%

Destinatia terenului D (pt livada, alte conversia) este diferita de cea a proprietatii subiect. Din acest motiv este necesara aplicarea unei ajustari de -5%

In mod normal comparabilele utilizate trebuie sa aiba aceeasi utilizare cu cea a proprietatii de evaluat - dar, exista si situatii cand nu se gasesc

informatii despre comparabile cu aceeasi CMBU aflate in aceeaasi zona, dar se gasesc in zone din imediata apropiere informatii despre comparabile asemanatoare ca si caracteristici doar ca au CMBU diferita. Se fac ajustari pentru acest element, tinand cont de diferenta in pretul platit fata de un teren cu o utilizare diferita de cea a proprietatii de evaluat.

Ajustari pentru acces

Accesul catre comparabila A (drum public, asfalt) este similar cu cel al proprietatii subiect (acces din doua drumuri publice comunale). Nu se aplica ajustari.

Accesul catre comparabila B (acces din dr comunal) este diferit de cel al proprietatii subiect (acces din doua drumuri publice comunale). Se aplica o ajustare de : -10%.

Accesul catre comparabila C (acces din dr comunal) este similar cu cel al proprietatii subiect (acces din doua drumuri publice comunale). Nu se aplica ajustari.

Accesul catre comparabila D (acces din dr comunal) este similar cu cel al proprietatii subiect (acces din doua drumuri publice comunale). Nu se aplica ajustari.

Valoarea ajustarilor a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferenta dintre diversele tipuri de finisare a suprafetei drumurilor.

Ajustari pentru topografie

Amplasamentul comparabilei A este - plan - similar cu cel al proprietatii subiect (plan). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentul comparabilei B este - variab - diferit de cel al proprietatii subiect (plan). Se aplica o ajustare de : -3

Amplasamentul comparabilei C este - pante / variab - similar cu cel al proprietatii subiect (plan). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentul comparabilei D este - partial incl - similar cu cel al proprietatii subiect (plan). Nu se aplica ajustari.

Valoarea ajustarilor este stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii, dat de diferenta dintre topografia comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

Ajustari pentru utilitati

Comparativ cu proprietatea subiect, comparabila A, dispune de mai multe utilitati, motiv pt care a fost necesara aplicarea unei ajustari de -15%.

Deoarece comparabila B are utilitati similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Deoarece comparabila C are utilitati similare cu cele de care dispune proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Comparativ cu proprietatea subiect, comparabila D, dispune de mai multe utilitati, motiv pt care a fost necesara aplicarea unei ajustari de -10%.
Valoarea ajustarilor tine cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de o echipare utilitara diferita fata de cea de care dispune proprietatea subiect.

Ajustari pentru deschidere (front stradal)

Pentru comparabila A, deoarece are o deschidere mai mica decat cea a proprietatii subiect, se aplica o ajustare de : 10%.
Pentru comparabila B, deoarece are deschiderea similara cu cea a terenului studiat, nu sunt necesare ajustari.
Pentru comparabila B, deoarece are o deschidere mai mica decat cea a proprietatii subiect, se aplica o ajustare de : 10%.
Pentru comparabila D, deoarece are deschiderea similara cu cea a terenului studiat, nu sunt necesare ajustari.
Ajustarile tin cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit fata de un imobil ce dispune de un front stradal diferit fata de cel al proprietatii subiect.

Ajustari pentru cheltuieli de aducere la stadiul de teren constructibil

Deoarece comparabila A prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Deoarece comparabila B prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Deoarece comparabila C prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Deoarece comparabila D prezinta aceleasi amenajari ca si proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustari.
Ajustarilor tine cont de cat recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit pt un imobil cu amenajari diferite de cele ale prop. subiect.

**Date despre vânzări și cotații, descrierea comparabilelor și localizarea/identificarea lor:
DATE SI INFORMATII DE PIATA LOCALA SI ZONALA:**

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/1200-mp-teren-vanzare-candesti-dambovita-1-587704>

Teren 1200 mp Candesti Deal, Dambovita **Detalii** **Preț / m²: 8.33 \$** **Suprafață utilă** **1200 m²** **Clasificare teren:** intravilan **Descriere** **Vând 1200 mp in satul Candesti Deal, Comuna Candesti, Județul Dâmbovița. Acte la zi, utilități - cămin de apa pe teren, lumina la limita proprietății, livada tânăra, de 8 ani, cu peste 130 de pomi fructiferi pe spalieri (migdal, piersic turtit, nectarin, alun, nuc, goji, smochin, peri, gutui, vișini, cireși, pruni, meri și kiwi). Ideal pentru casa de locuit permanent sau casa de vacanța, eventual agroturism. 10000 euro.**

<https://www.storia.ro/oferta/vanzare-teren-intravilan-12-euro-mp-voinesti-dambovita-1dpZcN.html>

Vanzare teren intravilan, 12 euro/ mp- Voinesti Dambovita **169 000 €** **Dambovita (Judet), Voinesti** sau **13 €/m²** **Prezentare generala** **Suprafata** **13.000 m²** **Tip teren** teren intravilan **Inclinatie** informatii **Tip vanzator** agentie **Descriere** anunt **Va prezentam spre vanzare un teren intravilan in suprafata de 13.000 mp, situat in localitatea Voinesti, judetul Dambovita. terenul are o deschidere de 65 mp. Pe o latura terenul are deschidere si la drum comunal pe o distanta de 200 mp.**

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/2300-mp-teren-vanzare-dragodanesti-4-1537712>

Teren de vânzare in Dragodanesti la 22.000 € **Teren intravilan 2300mp** **Detalii** **Preț / m²: 9.57 \$** **Suprafață utilă** **2300 m²** **Clasificare teren:** intravilan **Tip teren** Constructii **Descriere** **Se vinde teren intravilan in suprafata de 2300 mp, situat in satul Dragodanesti, com. Candesti, jud. Dambovita. In prezent, pe acest teren sunt plantati peste 80 de pruni. Terenul se afla intre case, are deschidere foarte mare si utilitati la poarta. Zona linistita de deal, cu vecini harnici si respectuosi!**

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/1900-mp-teren-vanzare-dambovita-1-3129501>

Teren 1900 mp **Detalii** **Preț / m²: 6 \$** **Suprafață utilă** **1900 m²** **Clasificare teren:** Extravilan **Descriere** **Vand teren 1900 mp situat in zona Dragodanesti, intr-un peisaj mirific de deal si padure, la aer curat** **Terenul este situat atat pe plan drept cat si pe plan inclinat, are deschidere 20 m, iesire la doua drumuri. PREȚUL 6 euro/mp.**

Verificare prin abordarea pe venituri.
Determinare potential inchirieri si verificare nivel cu practica de piata zonala

PROPRIETATE DE TIP TEREN LIBER, INTRAVILAN potential convertibil ca destinatie/categorie/permisiuni de utilizare		DATE DE CALCUL
Valoare randament pentru tot terenul, in forma prezenta		13,300.00
		13,300.00
	valoare unitara pe mp util	7.89
	Curs Valutar 1 Euro =	4.95
Costuri amenajare imediat dupa preluare (EUR/mp util)	curatire, nivelare, prelucrari pe contur, consolidare taluz catre albia rau, si zona acces 4m stradal	7.00
	EUR/SPATIU	11,800.00
Valoare randament (eur)		10,582.07
Rata de capitalizare		0.125
Total VNE (eur/an)		1,322.76
Venit net efectiv (eur/an)		1,322.76
Venit net efectiv (eur/an)		1,322.76
Cheltuieli variabile		
- Management		-
- Administrator		-
- Salarii personal intretinere	o persoana, o zi pe luna, program 8 ore, mentenanta la mantinela si curatire de suprafata	444.78
- Utilitati spatii comune	iluminat public, apa de menenanta din raul Dambovita	-
- Altele		-
Subtotal cheltuieli variabile		444.78
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)		498.12
Cheltuieli fixe		EUR
- Taxe proprietate	impozitul se determina la suprafata, categorie si zona fiscale	53.34
- Asigurare	fara constructii cu factori de risc pe suprafata	-
- Altele	nu este cazul	-
Subtotal cheltuieli fixe		53.34
Total VBE (eur/an)		

		1,820.88
Total VBP (eur/an)		2,023.20
Grad de ocupare estimat		0.90
Venituri brute efective VBE(eur/an)		1,820.88
Alte venituri externe		-
Suprafata (mp)		1,686.00
Venituri brute potentiale VBP (EUR/an)		2,023.20
Chiria lunara (EUR/luna)		168.60
Chiria lunara (EUR/mp/luna)		0.10

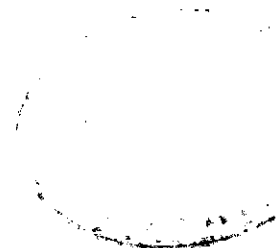
SC MERIDIAN TEHNOEXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR



Gabriela N. Parnia

Membru Titular ANEVAR



Documentele de propriete si cadastru: