



HOTĂRÂRE

privind însușirea Raportului de evaluare pentru efectuarea schimbului de teren situat în punctul "PIRAMIDĂ"

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

Văzând :

- Prevederile HCL Nr. 34/16.07.2021 Privind acordul de principiu pentru aprobarea efectuarea unui schimb imobiliar de terenuri având ca proprietar comuna Cândești reprezentata prin Consiliul local, pe de o parte si dl. Radu-Saracu Cristian, pe de alta parte .
- Raportul de evaluare nr. 2784 /27.04./2022, întocmit de catre Evaluator autorizat ANEVAR, S.C. MERIDIAN TEHNOEXPERT S.R.L., pentru terenul în suprafata de 25010 mp. nr. cadastral 71780, Carte Funciara 71780 ;
- Proiectul de hotarâre, însoțit de raferatul de aprobare al acestui;
- Referatul compartimentului de resort nr. 3421/24.05.2022, întocmit de domnul Dina Adrian- responsabil cu atributii delegate de administrator domeniu public si privat al UAT- Cândești ;

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 modificarile si completarile 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, republicata;
 - art.10, art.24, art.28 din Legea nr.7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara, republicata, cu modificarile si completarile 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 modificarile si completarile ulterioare.

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

CONSILIULUI LOCAL CÂNDEȘTI HOTĂRĂȘTE :

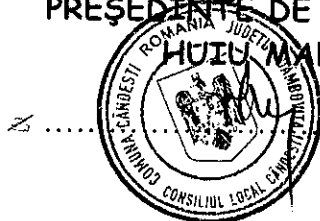
Art.1. Se însușește Raportul de evaluare pentru schimb teren în suprafață de 25010 mp. nr. cadastral 71780, Carte Funciara 71780, înregistrat la Primăria comunei Cândești sub nr. 2784 /27.04./2022, întocmit de către Evaluator autorizat ANEVAR, S.C. MERIDIAN TEHNOEXPERT S.R.L., conform Anexei nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Primarul comunei Cândești, prin compartimentele de specialitate, ale aparatului propriu .

Art.3. 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.26

DATA: 31. 05 . 2022

Prezența hotarare se comunica :

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

Prezența hotarare s-a adoptat :

- cu - 09- voturi pentru;
- cu - 01- voturi abtineri;
- cu - - voturi împotriva;

27.04.2022

RAPORT DE EVALUARE

Bunul evaluat: Proprietate imobiliara, teren extravilan in suprafata de 25010mp
Adresa: judetul Dambovita, comuna Candesti, sat Candesti - Vale
Proprietar / Solicitant: Comuna Candesti
Utilizator desemnat: parteneri comerciali
Numar inregistrare Raport: MTE / 180201/12.04.2022

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:

Comana Candesti

Stimati Domni,

Ca urmare a comenzii dumneavoastra pentru servicii de evaluare, va transmitem, raportul pentru imobilul teren 25010mp propus spre evaluare a drepturilor de proprietate asa cum acestea au fost inscrite 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 parteneriale, 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

Membra Corporati 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, reinoit anual.
Asigurare profesionala	Contract asigurare raspundere civila, limita acoperire 150,000.00 EUR, cu valabilitate 2022, reinoit anual
Solicitantul evaluarii	Persoana Juridica: Comuna Candesti
Proprietar imobil	Persoana Juridica: Comuna Candesti
Utilizator desemnat	Raportul poate fi utilizat in relatii de negociere si tranzactii potentiale cu societati partenere, persoane fizice, alte entitati.
Scopul evaluarii	Informarea proprietarilor asupra valorii de piata a imobilului, pentru potentiala de vanzare, ori echivalare schimb imobiliar, pe piata libera, a terenului subiect.
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluării îl constituie terenul liber, partial plan, nedelimitat cu imprejmuire, in suprafata de 25010mp, categorie de folosinta P(pasune), situat in extravilanul comunei Candesti, judetul Dambovita, intre alte loturi imobiliare de aceeasi categorie si loturi impadurite, fara cale de acces si fara instalatii de utilitati sau retele de utilitati in zona.
Identificare	Nr. Cadastral teren: 71780, Carte Funciara nr. 71780, Candesti, Dambovita
Vecinatati	La Nord si Vest se invecineaza cu TAP Candesti, iar la Est si Sud cu proprietati private; vecinatatile sunt fara hotare trasate, sau marcate punctual.
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 proprietarii 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 comunitare partial de pasunat, avand o mare parte din suprafata neutilizata;_ fiind o lucrare de uz intern, a proprietarilor, acesta isi asuma utilizarea in evaluare a informatiei conferite evaluatorului, cu privire la lipsa permisiunilor de activitati in zona;_ 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

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 unui reprezentant al Primariei, 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= 388.300,00 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 stimulente 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 OG24/2011 aprobata cu Legea 99/2013 si cu metodologia specifica, actualizate in decembrie 2021 si valabile la data prezentei analize.

2. Identificarea clientului, solicitantului si a utilizatorului desemnat

Proprietar / Solicitant: Persoana Juridica: Comuna Candesti

Utilizator desemnat: Raportul poate fi utilizat in relatii de negociere si tranzactii potentiale cu societati partener, persoane fizice, alte entitati, parteneri comerciali.

3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru scop de informare a proprietarului solicitant si a utilizatorilor desemnati asupra nivelului **valorii de piata** a imobilului si pentru decizii ulterioare si negocieri ale acestuia in scop vanzare, sau alte tranzactii, ori echivalare schimb imobiliar, pe piata libera, 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 liber, partial plan, nedelimitat cu imprejmuire, in suprafata de 25010mp, categorie de folosinta P(pasune), situat in extravilanul comunei Candesti, judetul Dambovita, intre alte loturi imobiliare de aceeasi categorie si loturi impadurite, fara cale de acces si fara instalatii de utilitati sau retele de utilitati in zona.

Nr. Cadastral teren si nr. Carte funciara: 71780

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 liber, este neutilizat, iar limitele si configuratia corespund inscrierilor din actele de proprietate si identificare, fiind estimat astfel

8. Natura si sursa informatiilor pe care se 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:

- 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 atat initial, cat si la completare, fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentar de conformitate cu originalele. Se presupune conformitatea acestora cu originalele.
- 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 corespunzatoare categoriei de folosinta;
- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile, 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.

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie initial, 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 prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat;

- raportul de evaluare este valabil în condițiile 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 proprietarii 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 comunitare partial de pasunat, avand o mare parte din suprafata neutilizata;

_ fiind o lucrare de uz intern, a proprietarilor, acesta isi asuma utilizarea in evaluare a informatiei conferite evaluatorului, cu privire la lipsa permisiunilor de activitati in zona;

_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 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:

- contractul de cumparare teren, (f.n. necomplet);
- documentatia cadastrala inregistrata la OCPI, sub numarul 162867/21.12.2021; numarul cadastral conferit proprietatii este 71780.
- extras de Carte Funciara nr cerere 162867/20.12.2021;
- incheierea nr. 162867/20.12.2021 de inregistrare in CF 71780;

In conformitate cu inscrierile 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.

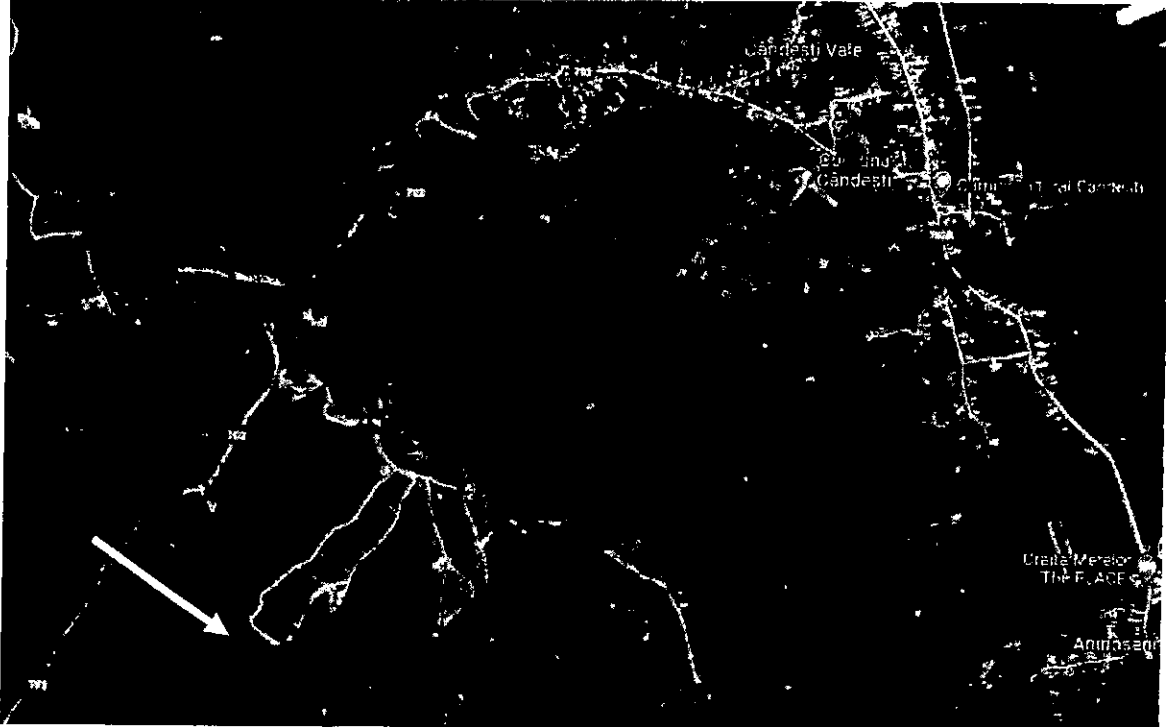
Conform precizarilor proprietarilor, nu exista retele subterane, iar conform vizualizarii la data inspectiei, in

identificarea conform coordonate clarificate, exista traversari supraterrane de retele vizibile de utilitati, respectiv LEA de medie tensiune.

2. Date despre zona, vecinatati si amplasare

In cadrul localitatii terenul este inregistrat extravilan, este in zona marginala a comunei, cu 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:



Detaliu topo-cadastral cu imaginea terenului



Se observa conformitatea inregistrarii OCPI Dambovitza cu documentatia prezentata.

Prezentarea modului in care terenul figureaza pe harta OCPI si a traversarii LEA de medie tensiune



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 ale laturilor greu de organizat, acestea fiind neregulate, avand o suprafata foarte generoasa, liber, plan, neimprejmuit la data inspectarii, invecinat cu alte terenuri ce constituie obiect al unor proiecte de dezvoltari pe proiecte pentru agricultura.
- Areal traversat de magistrale LEA de medie tensiune, cu afectarea de suprafete relativ major din terenul analizat:

4. Descriere

- Forma terenului: neregulata;
- Inclinare: partial denivelat;
- Tip drum de acces: drum neasfaltat, foste drumuri de exploatare agricola ;
- Vecinatati: alte terenuri libere
- Imprejmuirea: nu este realizata.

Acces

- Accesul la proprietate nu se poate face decat indirect, prin alte proprietati;
- Acces la proprietate nu este intabulat pentru alte entitati, insa proprietarul de retele are acces legal, pana la obiectivele de interes national;

Date generale

- teren intravilan cu suprafata si forma geometrica identificate conform documentelor de proprietate
- zona libera pana la zona de protectie fata de LEA;

Practic, partea utilizabila a terenului este partea 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.

6. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Pe piata imobiliara locala, sunt vizate numeroase terenuri, aferent atat pentru scop de tranzactii cat si selectiv, pentru activitate servicii si productie agricola

In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, insa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza deci ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita numarului relative generos de oferte, mai ales dupa perioada de pandemie, dar si pentru faptul ca in privinta finantarilor, rigorile se mentin la accesul acestora, inclusiv pentru situatii de dezvoltari ulterioare profitabile. Se poate considera ca piata terenurilor agricole este o piata lenta in aceasta zona in cazul proprietatilor de tip pasunat, neamenajate si este una relative active, in general transparenta, in cazul proprietatilor de tip livada, gradina. Aceasta piata nu agreeaza insa locatii care in mod current sunt afectate de restrictionari si constrangeri, terenurile cu linii aeriene peste suprafetele lor fiind percepute oarecum limitativ, restrictionat. Pe piata imobiliara locala si in toata localitatea, exista putine tranzactii 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.

Se apreciaza ca bunul evaluat ar putea fi mediu atractiv pe o piata zonala, aspecte care induc in prezenta evaluare necesitatea unui studiu de piata.

Orice adresare la piata a proprietatilor solicitate spre evaluare, induce prezumtia ca sunt cu atractivitate pentru investitori dispusi sa edifice activitati agricole de la stadiul de *green-field*, ori sa dezvolte in alte domenii de productie si servicii agricole in mod direct, astfel incat orice investitor (prezumtiv aici, in scenariul de determinare valoare de piata) 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 relative dezvoltata, cu economie conturata pe aproape toate ramurile, activa, cu populatie de varsta medie si mare, grad foarte bun de ocupare, rata de somaj in general mai redusa fata de media pe tara. Trendul de afaceri este lent, trendul imobiliar este bun, insa preponderent pe parte amplasamente in scop residential, fiind dominante marile dezvoltari de cartiere de locuit; pe termen lung este prognozata o revigorare a pietei imobiliare odata cu revigorarea economiei datorita in principal profilului de servicii din ultimii ani al localitatii.

Exista in derulare proiecte imobiliare de servicii si industrii noi, centre de servicii, dezvoltarile imobiliare recente au fost in majoritate vandute, iar trendul se mentine chiar daca a fost usor afectat de perioada de pandemie.

Determinarea utilitatii si atractivitatii terenului subiect, raportat la oferta de terenuri din zona, se face pe baza caracteristicilor de ordin fizic, legal sau de localizare, care determina utilizările potențiale ale terenului. Acesta este in prezent liber, cu situatie juridica negrevata, clara.

Astfel, avand in vedere toate aceste se poate aprecia tipul de interes catre terenul subiect, in cadrul zonei:

Caracteristici ale terenului evaluat	Efectul caracteristicilor asupra dezvoltării				
	Agricultura	Servicii pentru agricultura	comerciale	amenajărilor sportive și de agrement	construcțiilor de servicii și industrii
Regim economic și tehnic	pozitiv	pozitiv	neutru	neutru	neutru
Utilizarea terenurilor în zonă	neutru	neutru	neutru	neutru	neutru
Mărime și configurație	pozitiv	pozitiv	pozitiv	pozitiv	pozitiv

Topografie	neutru	neutru	neutru	neutru	neutru
Acces	negativ	negativ	negativ	negativ	negativ
Mediu	pozitiv	pozitiv	pozitiv	pozitiv	pozitiv

Concluzii:

caracteristicile influențează pozitiv o gama foarte larga de potentiale dezvoltări, iar concluzia acestei analize si restrictiile implicate de retele, va influenta pregnant analiza cmbu.

delimitarea ariei de piata pentru imobilul analizat: piata terenurilor extravilane similare celui analizat, precum si a terenurilor libere situate in mediana din localitate, ca si proprietatea subiect raport, este atat locala, cat si regionala. Este vorba de piata spatiilor cu destinatii sau potential agricol sau servicii pentru agricultura, din comuna de adresa si comune invecinate.

Deci se vor cerceta: date si informatii de piata despre tranzactii si oferte pentru toate terenurile situate in aria descrisa de toate zonele din imediata vecinatate a pasarelelor de intersectie ale Splaiului cu drumurile catre cartierele orasului. In masura in care comparabilele sunt cu supratraversari se va analiza grevarea si proportia de afectare valorica.

Analizând piața prin prisma profilului cumpărătorului, putem decide ca orice amplasament de dimensiuni comparabile, care are acces anulat la infrastructura rutiera, dar si o expunere foarte buna cu apropiere de utilitati, constituie un bun comparabil, ajutat apoi in raport cu restrictionarile. In cazul terenului analizat, aria de piata se definește ca piață a terenurilor agricole, amplasate în zonele marginale, indepartate ale comunei, consacrate in servcii agricole.

cercetarea conditiilor pietei imobiliare specifice pentru bunul subiect: piața specifica pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a terenurilor pretabile la ansambluri de productie, conturata ca preferinta a investitorilor din industrii, fiind deparatate de asezari urbane si deci cu cel mai bun potential de a primi avize de mediu.

Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în acelasi areal.

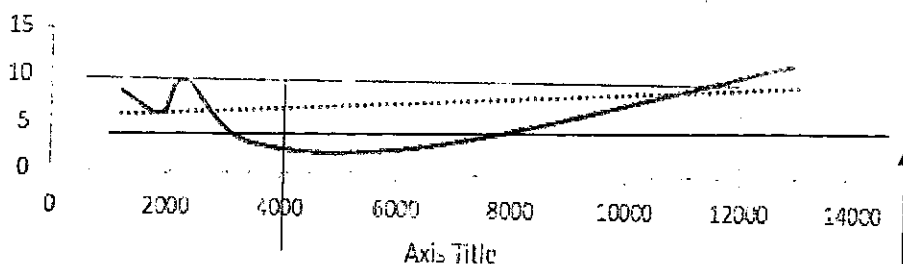
analiza cererii: majoritatea tranzactiilor efectuate pe piata locala au drept subiect terenuri libere si terenuri de categorie livada, lipsite de constrangeri, de dimensiuni medii, dar imobilul analizat este de mari proportii, lesne organizabil.

Terenurile de dimensiuni mici nu sunt rentabile pentru dezvoltari de culturi agricole si ca atare nu sunt avantajos cotate pe piata locala, care este una cu puternic specific horticol.

analiza ofertei competitive: avand in vedere analiza pe tipul proprietatii, se poate observa ca segmentul de piata caracteristic amplasamentului analizat, in piata locala a proprietatilor din perimetrul respectiv, in, in acest areal, este raportat la urmatorul algoritm: cu cat suprafata este mai mare, cu atat amplasamentul este adresabil unui grup de investitori, iar un alt principiu de competitivitate, pe zona subiect, este ca piata sanctioneaza terenurile pentru cateva situatii potentiale de interes national.

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

(EUR/m²)



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 cotație cu atat mai buna, cu cat suprafata lor este de dimensiuni mai profitabile sim ai organizabile, mai obisnuite pentru locatiile de dezvoltari agricole productive si cu reale posibilitati de accesare. Conform graphic, valoarea terenului analizat poate fi masurata direct pe graphic, 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 horticoltura in sisteme intensive, caz in care valorile negociate pot ajunge pana la 3...5eur/mp extravilan ajustat.

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 concesiile 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), fara a lua aici in calcul pierderea de atractivitate ca urmare a restrictiilor LEA. Terenul subiect are o atractivitate destul de buna daca ar fi permisibila schimbarea categoriei de folosinta din pasune in destinatii livezi, 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 horticoale.

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 *comparația directă*.

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.

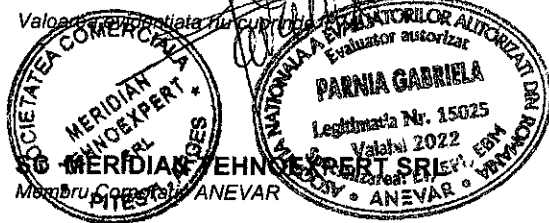
ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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 consecvente, 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= 388.300,00 RON

Valoarea de piata nu cuprinde:



Gabriela N. Parnia
Membri Titular ANEVAR



ANEXE INSERATE

Localizare
Fotografii
Anexe de calcul
Date despre vânzari si cotate
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	
0	1	2	3	4	5	6	
	Suprafata (mp)	25,010.00	13,000	6,700	3,500	2,300	
Elemente specifice tranzactiei							
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		12	3	3	5	
	Tip preț		oferta	oferta	6	oferta	
	Cuantiu ajustare %	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	
	Cuantiu ajustare (Euro/mp)		-0.60	-0.15	-0.14	-0.23	
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		11.40	2.85	2.7	4.34	
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	
	Cuantiu ajustare %		0%	0%	0%	0%	
	Cuantiu ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		11.40	2.85	2.72	4.34	
3	Restricții utilizare / reglementare urbanistică		similar	similar	similar	similar	
	Cuantiu ajustare %		0%	0%	0%	0%	
	Cuantiu ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		11.40	2.85	2.72	4.34	
4	Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash	
	Cuantiu ajustare %		0%	0%	0%	0%	
	Cuantiu ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		11.40	2.85	2.72	4.34	
5	Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent	
	Cuantiu ajustare %		0%	0%	0%	0%	
	Cuantiu ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		11.40	2.85	2.72	4.34	
6	Condiții ale pietei	data evaluarii	actual	actual	actual	actual	
	Cuantiu ajustare %		0%	0%	0%	0%	

Raport evaluare – proprietate imobiliara teren

Quantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (Euro/mp)		11.40	2.85	2.72	0.00	4.34
Elemente specifice proprietății						
7	Localizare	Candesti , extravilan	Voinesii, intravilan	Voinesii extravilan	Voinesii, extravilan	Dragodanesti, int
	Comparativ cu subiectul		locatie mai buna	locatie similara	locatie inferioara	locatie mai buna
	Quantum ajustare %		-10%	0%	15%	-5%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		-1.14	0.00	0.41	-0.22
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		10.26	2.85	3.12	4.12
Caracteristici fizice						
	Suprafata (mp)	25,010.00	13,000	6,700	3,500	2,300
	Valoarea ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	Destinatia (utilizarea terenului)	agr., horticol, pasune, pensiuni, alte	agr., horticol, pasune, pensiuni, alte	liber, potential agr, hort, alte	pt livada, alte conversii	pt livada, alte conversii
	Quantum ajustare %		-20%	10%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		-2.05	0.29	0.00	0.00
	Acces	fara acces din drum public (acces pe alte proprietati private		acces din dr comunal	acces din dr comunal	acces din dr comunal
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	Topografie	denivelat/ partial inclinat	drept	pante / variab	pante / variab	partial incl
	Quantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Quantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	Utilitati	traversat de LEA; fara racorduri la utilitati, fara acces la retele clasice	utilitati la distante medii	fara	fara	utilitati la distante medii
	Quantum ajustare %		-15%	0%	0%	-10%

Raport evaluare – proprietate imobiliara teren

13	Cuantum ajustare (Euro/mp)								
	Deschidere (front stradal)			-1.54	0.00	0.00	similar	0.00	-0.41
	Cuantum ajustare %			similar	similar	similar	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare (Euro/mp)			0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Total ajustare caracteristici fizice %			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)			-35%	10%	0%	0%	0%	-10%
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)			-3.59	0.29	0.00	0.00	0.00	-0.41
15	Cheft. aducere la stadiul de teren constructibil	nu		6.67	3.14	3.12	3.12	3.71	3.71
	Cuantum ajustare %			nu	nu	nu	nu	nu	nu
	Cuantum ajustare (Euro/mp)			0%	0%	0%	0%	0%	0%
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			6.67	3.14	3.12	3.12	3.71	3.71
	Ajustare totala procent. absoluta (%)			4.7	0.3	0.4	0.4	0.6	0.6
	Numar de ajustari			42%	10%	15%	15%	15%	15%
	Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			3	1	1	1	2	2
				B					
	VALOAREA PROPUA (Euro/mp) - rotund			3.14	eur/ mp			4.9463	lei/euro
	VALOARE DE PIATA :			78,500 €	, echivalent a			388,300 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 decontate cu un procent de -5%, intrucat in urma discutiiilor 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 restrictii de utilizare iar reglementarile urbanistice sunt similare.

Raport evaluare – proprietate imobiliara teren

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

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

Ajustare pentru localizare

Pozitia comparabilelor in cadrul localitatii, este:

A: Voinesti,
intravilan

B: Voinesti extravilan

C: Voinesti, extravilan

Locatie comparabile vs. locatie subiect:

A: mai buna

B: similare

C: mai slaba

Ajustarile aplicate pentru localizare:

pt A: -10%

pt B: 0%

pt C: 15%

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 B, nu necesita ajustari.

Comparabila C, nu necesita ajustari.

Comparabila D, nu necesita ajustari.

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

Ajustari pentru destinatia (utilizarea) terenului

Destinatia terenului A (agr., horticool, pasune, pensiuni, altea) este diferita de cea a proprietatii subiect. Din acest motiv este necesara aplicarea unei ajustari de -20%

Destinatia terenului B (liber, potential agr, hort, altea) este diferita de cea a proprietatii subiect. Din acest motiv este necesara aplicarea unei ajustari de 10%

Destinatia terenului C (pt livada, alte conversii) fiind similara cu cea a proprietatii subiect, nu se impun ajustari.

Destinatia terenului D (pt livada, alte conversii) fiind similara cu cea a proprietatii subiect, nu se impun ajustari.

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 aceeași 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 (fara acces din drum public (acces pe alte proprietati private). Nu se aplica ajustari

Accesul catre comparabila B (acces din dr comunal) este similar cu cel al proprietatii subiect (fara acces din drum public (acces pe alte proprietati private). Nu se aplica ajus
Accesul catre comparabila C (acces din dr comunal) este similar cu cel al proprietatii subiect (fara acces din drum public (acces pe alte proprietati private). Nu se aplica ajus
Accesul catre comparabila D (acces din dr comunal) este similar cu cel al proprietatii subiect (fara acces din drum public (acces pe alte proprietati private). Nu se aplica ajus

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 - drept - similar cu cel al proprietatii subiect (denivelat/ partial inclinat). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentul comparabilei B este - pante / variab - similar cu cel al proprietatii subiect (denivelat/ partial inclinat). Nu se aplica ajustari.

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

Amplasamentul comparabilei D este - partial inci - similar cu cel al proprietatii subiect (denivelat/ partial inclinat). 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 strada)

Pentru comparabila A, deoarece are deschiderea similara cu cea a proprietatii subiect, nu se aplica ajustari.

Pentru comparabila B, deoarece are deschiderea similara cu cea a terenului studiat, nu sunt necesare ajustari.

Pentru comparabila C, deoarece are deschiderea similara cu cea a proprietatii subiect, nu se aplica ajustari.

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 construibil

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 vânzari si cotatei, descrierea comparabilelor si localizarea/identificarea lor:
DATE SI INFORMATII DE PIATA LOCALA SI ZONALA:**

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/3500-mp-teren-vanzare-voinesti-dambovita-2932640>

Teren de vânzare in Voinești la 10.000 € Preț / m²:2,86 €Suprafață utilă3500 m²Clasificare teren:ExtravilanDescriereVand livada in comuna Voinești, judetul Dambovita, suprafața 3500m patrati, cu pruni anul 6, fantana pe teren ingradita cu gard.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/1200-mp-teren-vanzare-candesti-dambovita-1-687704>

Teren 1200 mp Candesti Deal, DambovitaDetaliiPreț / m²:8,33 €Suprafață utilă1200 m²Clasificare teren:IntravilanDescriereVând 1200 mp in satul Candesti Deal, Comuna Candesti, Judetul Dâmbovita. 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 spaiieri (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 agraturism. 10000 euro.

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

Vanzare teren intravilan, 12 euro/ mp- Voinești Dambovita169 000 €Dambovita (judet), Voineștisau 13 €/m² Prezentare generalaSuprafata13.000 m²Tip terenteren intravilanInclinatie informatii Tip vanzatoragentieDescriere anuntVa prezentam spre vanzare un teren intravilan in suprafata de 13.000 mp, situat in localitatea Voinești, 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 2300mpDetaliiPreț / m²:9,57 €Suprafață utilă2300 m²Clasificare teren:intravilanTip terenuriConstrucțiiDescriereSe 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-valea-dambovita-1-3129501>

Teren 1900 mp DetaliiPreț / m²:6 €Suprafață utilă1900 m²Clasificare teren:ExtravilanDescriereVand teren 1900 mp situat in zona Gura Vaiii, intr-un peisaj mirific de deal si padure, la aer curatTerenul este situat atat pe plan drept cat si pe plan inclinat, are deschidere 20 m, iesire la doua drumuri. PREȚUL 6 euro/mp.

<https://www.imoradar24.ro/anunturi/670000-mp-teren-vanzare-voinesti-dambovita-2347064>

Terenuri central in Voinești, jud. DambovitaDetaliiPreț / m²:3 €Suprafață utilă6700.00 m²Clasificare teren:ExtravilanDescriereVand terenuri cu pomi fructiferi (meri+pruni) 6700 mp / 6400 mp. Terenurile sunt plane si imprejmuite cu gard din plasa sarma si se afla in centrul comunei Voinești. Pret 3 euro / mp negociabil. Contact / suprafata totala: 6700

Documentele de propriete si cadastru:



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

Dosarul nr. 162867 / 20-12-2021

INCHEIERE Nr. 162867

Registrator: ILEANA FLORINA UNGUREANU

Asistent: MIHAELA MINOI

Asupra cererii introduse de COMUNA CÂNDEȘTI domiciliat în Loc. Cândești-Vale, Jud. Dambovita, - PRIMARIA CANDESTI - privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u. i.) în cartea funciara, în baza:

-Act Administrativ nr.HCL nr. 12/25-02-2021 emis de CONSILIUL LOCAL CANDESTI; HG nr. 1350/2001;

-Act Administrativ nr.8546/14-12-2021 emis de Primaria Candesti;

-Act Administrativ nr.8575/14-12-2021 emis de PRIMARIA CANDESTI;

-Act Administrativ nr.8301/07-12-2021 emis de PRIMARIA CANDESTI;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul având codul 211

Vazând referențul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE -

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 71780

- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea COMUNA CÂNDEȘTI, domeniul public, sub B.1 din cartea funciara 71780 UAT Cândești;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA CÂNDEȘTI

CEGA SABIN-VIOREL

*) Cu drept de examinare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Targoviste, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

22-12-2021

Registrator,

ILEANA FLORINA UNGUREANU

Asistent Registrator,

MIHAELA MINOI

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



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

Nr. cerere 162867
Ziua 20
Luna 12
Anul 2021

Cod verificare

100110689299



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 71780 Căndești

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Căndești-Vale, Jud. Dambovita, Pct. "Desalul lui Istrate"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	71780	25.010	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
162867 / 20/12/2021	
Act Administrativ nr. HCL nr. 12, din 25/02/2021 emis de CONSILIUL LOCAL CANDEȘTI; HG nr. 1350/2001; Act Administrativ nr. 8546, din 14/12/2021 emis de Primaria Candesti; Act Administrativ nr. 8301, din 07/12/2021 emis de PRIMARIA CANDEȘTI; Act Administrativ nr. 8575, din 14/12/2021 emis de PRIMARIA CANDEȘTI;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuața 1/1 1) COMUNA CĂNDEȘTI , CIF:4402663, domeniul public	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privitoare la dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	38.119
15	16	16.462
17	18	26.662
19	20	13.385
21	22	18.338
23	24	17.79
25	26	21.739
27	28	13.695
29	30	29.251
31	1	44.761

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	48.841
16	17	27.055
18	19	24.805
20	21	18.387
22	23	11.571
24	25	18.049
26	27	13.413
28	29	18.007
30	31	40.006

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

22-12-2021

Data eliberării

03 IAN 2022

Asistent Registrator,

MIHAELA MINOI

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)