



Nr.26/02.02.2023

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind însușirea Raportului de evaluare pentru imobilul teren parțial și a clădirii aferente "școală veche" în suprafață desfășurată la sol de 448 mp și suprafață utilă de 326 mp. situat în intravilanul satului Dragodănești (zona centrală), comuna Cândești,

PRIMARUL COMUNEI CÂNDEȘTI

Având în vedere :

- Prevederile art. 863 lit. a) și art. 1650 din Codul Civil;

Tinând cont de :

- prevederile HCl. Nr. 47/03.08.2022 – privind acordul de principiu al Consiliului Local Cândești în vederea demarării procedurii pentru concesionare/închiriere imobil, clădire și teren aferent "Școală Dragodănești", în comuna Cândești, jud. Dâmbovița ;
- prevederile art. 1 din HCl. Nr. 69/06.12.2022 – privind schimbarea destinației aprobarea schimbării destinației unor imobile folosite de instituțiile și unitățile de învățământ, aflate în domeniul public al comunei Cândești, județul Dâmbovița ;

Văzând :

- Raportul de specialitate nr. 677/02.02.2023 al Compartimentului de specialitate-domnul Duina Adrian- cu atribuții privind patrimoniul pentru cele mai sus menționate;
- Raportul de evaluare nr. 8591/29.11./2022, întocmit de către Evaluator autorizat ANEVAR, S.C. MERIDIAN TEHNOEXPERT S.R.L., pentru construcția școala veche;

În temeiul :

- prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică și regimul juridic al acestora cu modificările și completările ulterioare ;
- în temeiul prevederilor art. 129 alin. 2 lit. d, alin. 4 lit. c și ale alin. 7 lit. n, precum și ale art. 139, art. 196 alin. (1) lit. a din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

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;

PROPUN CONSILIULUI LOCAL COMUNAL, CÂNDEȘTI ADOPTAREA HOTĂRÂRII, ÎN FORMA :

Art.1. Se aprobă însușirea Raportului de evaluare înregistrat la Primăria comunei Cândești sub Nr. 8591 /28.11.2022, privind determinarea valorii de piață a terenului în suprafață de 430 mp, (teren perimetral împreună cu o porțiune de acces pe lățime de 5 m. aferent porților duble, pentru acces auto, pe lângă clădirea subiect, din totalul suprafeței de 1347 mp.) înscris în C.F. nr. 71777 și a clădirii aferente "școală veche" în suprafață desfășurată la sol de 448 mp și suprafață utilă de 326 mp. situat în intravilanul satului Dragodănești (zona

centrală), comuna Cândești, aceasta fiind de 12 700 lei, echivalent a 5.280 euro, raport întocmit de expert evaluator, Ing. Gabriela PARNIA Evaluator autorizat ANEVAR, S.C. MERIDIAN TEHNOEXPERT S.R.L., conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

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 .

PRIMAR,
Jr. Georgeta POPA



Avizează pentru legalitate
Secretar general,



Nr. ⁷¹²...../ 02.02.2023

A N U N Ţ

Privind: proiectele de acte normative supuse dezbaterii publice

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, republicată cu modificările și completările ulterioare,

Primăria Comunei Cândești aduce la cunoștința celor interesați următorul proiect de act normativ.

Proiect de hotărâre, din data de 02.02.2023, privind însușirea Raportului de evaluare pentru imobilul teren parțial și a clădirii aferente "școală veche" în suprafață desfășurată la sol de 448 mp și suprafață utilă de 326 mp. situat în intravilanul satului Dragodănești (zona centrală), comuna Cândești .

Inițiator, primar, Jr. GEORGETA POPA .

Proiectul de act normativ a fost afișat la sediul instituției, Primăriei comunei CÂNDEȘTI, în data de **02 FEBRUARIE 2023.**

În termen de 10 de zile de la afișarea prezentului anunț cei interesați pot trimite în scris la Primăria comunei CÂNDEȘTI propuneri, sugestii, opinii privind proiectul de act normativ.



PRIMAR,

CONSILIER - ACHIZIȚII,

SECRETAR,



Nr.27/02.02.2023

Referat de aprobare, al proiectului de hotărâre
Pentru însușirea raportului de evaluate privind imobilul teren
parțial și a clădirii aferente "școală veche" în suprafață
desfășurată la sol de 448 mp și suprafață utilă de 326 mp.
situat în intravilanul satului Dragodănești (zona centrală),
comuna Cândești,

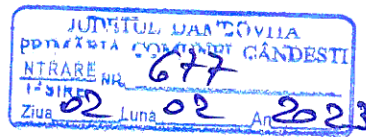
În temeiul prevederilor art. 155, alin.(I) din OUG 57/2019, privind Codul Administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre privind însușirea raportului de evaluare pentru imobilul teren parțial și a clădirii aferente "școală veche" în suprafață desfășurată la sol de 448 mp și suprafață utilă de 326 mp. situat în intravilanul satului Dragodănești (zona centrală), comuna Cândești,

Înregistrat la Primăria comunei Cândești sub Nr. 25/02.02.2023 privind însușirea raportului de evaluare Nr. 8591/29.11.2022 pentru imobilul teren parțial și a clădirii aferente "școală veche" în suprafață desfășurată la sol de 448 mp și suprafață utilă de 326 mp. situat în intravilanul satului Dragodănești (zona centrală), comuna Cândești .

PRIMAR,
Jr. Georgeta POPA



D-NA SECRETAR
SEDINȚA LOCAL
MĂSURI LEGALE
02.02.2023



REFERAT

privind luare act de Rapoartele de evaluare pentru buldoexcavatorul Terex și Clădirea Școlii Dragodănești

Având în vedere:

- Raportul de Evaluare nr. 8590 din 29.11.2022, al buldoexcavatorului Terex din dotarea primăriei întocmit de SC MERIDIAN TEHNOEXPRES SRL
- Raportul de Evaluare nr. 8591 din 29.11.2022, al clădirii Școlii din satul Dragodănești, comuna Căndești,

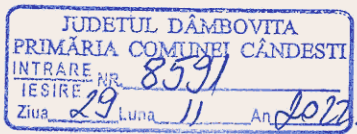
propun luare act de către Consiliul Local al comunei Căndești, în ședința din luna martie 2023.

Consilier urbanism,
Ing. Dina Adrian



SC MERIDIAN TEHNOEXPERT SRL

Nr.RC: J03/287/2007, CIF: RO 21049333, Romania, jud. Arges, mun. Pitesti, str Orhideelor, nr.25
Tel. 0723674520, mail: meridian.tehnoexpert@gmail.com, <http://www.meridiantehnoexpert.ro>



RAPORT DE EVALUARE

Bunul evaluat: Proprietate imobiliara "Scoala veche"
Adresa: Judetul Dambovita, Comuna Candesti, Satul Dragodanesti
Proprietar / Solicitant: Comuna Candesti, Judetul Dambovita
Utilizator desemnat: parteneri comerciali / investitori
Numar inregistrare Raport: MTE_PJ_ILIFN_91102/17.11.2022

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, judetul Dambovita

Stimati Parteneri,

Ca urmare a comenzii dumneavoastra pentru servicii de evaluare, va transmitem, raportul pentru proprietatea imobiliara din Candesti, sat Dragodanesti, propusa spre evaluarea celei mai bune utilizari si a potentialului acesteia de obtinere venituri din cedarea folosintei. Am procedat la analiza documentelor, inspectarea amplasamentului si a zonei, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori de piata si redactarea lucrarii.

Concluziile au la baza Standardele ANEVAR pentru evaluarea bunurilor introduse cu OG 24 / 2011 aprobat cu Legea 99 / 2013 si metodologia specifica, in versiunile valabile la data de referinta a lucrarii ordonate. Raportul nu trebuie interpretat ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale, sau asupra managementului proprietatii. Nivelul estimat al inchirierii este valabil la data evaluarii, pentru cladirea aflata in stadiul constatat, 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 tranzactia vizata si conditiile ei.

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 extrajudiciare.

Va dorim succes in tranzactie!

SC MERIDIAN TEHNOEXPERT

Membre Corporativ 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, 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 si tranzactii potentiale cu societati partenere, persoane fizice, alte entitati investitoare.
Scopul evaluarii	Evaluarea este realizata pentru scop de informare a proprietarului solicitant si a utilizatorilor desemnati asupra potentialului de venit obtenabil din cedarea folosintei cladirii cu teren partial spre folosinta, pe teremene si conditii determinate, pe piata libera, cu sau fara alte conditii adiacente relative la starea cladirii.
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluării îl constituie clădirea situată în satul Dragodanesti, din comuna Candesti, cunoscuta sub denumirea de „Scoala veche”, având regim de înaltă parter, cu suprafața construită la sol $S_c = 448$ mp și suprafața utilă $S_u = 326$ mp, situată pe un teren de 1347 mp comun cu grădina Dragodanesti, din care se va atribui clădirii școlii doar un spațiu de accesare perimetral clădirii, în folosință parțială.
Identificare	Nr. Cadastral teren: 71777 Nr. Cadastral clădiri: 71777-C1 Scoala veche, 71777-C2 Grădina, 71777-C3 anexa
Ipoteze speciale	_ evaluarea se bazează pe informațiile și documentele în forma necertificată, în copii nelegalizate, așa cum acestea au fost furnizate de către proprietarii imobilului și au fost folosite, fără a se întreprinde verificări sau documentări suplimentare de conformitate cu originalele. Se presupune, în scopul acestei lucrări, conformitatea actelor citate cu originalele; _ se prezumă clădirea ca fiind cu funcțiuni și potențiale permisiuni de utilizare în scopuri administrative, plus alte destinații și în mod similar și terenul aferent; _ fiind o lucrare de uz intern, a proprietarilor, aceștia își asumă utilizarea în evaluare a informației și documentației oferite evaluatorului; _ se prezumă că nu există poluanți și alți factori care ar afecta calitatea terenului evaluat și nu există strabateri de conducte, sau cabluri subterane; _ se efectuează evaluarea în prezumția că imobilul în ansamblu sau este liber de sarcini și servituti, sau alte grevări financiare deductibile;

_se prezuma ca influenta pandemica si contextul european beligerant nu au afectat aspecte fundamentale ale intereselor, ale proprietatii si drepturilor evaluate;

Data inspectiei	09.11.2022 este data la care inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Parnia Gabriela, cu participarea la identificare a unui reprezentant al proprietarului, pentru referinte si acces.
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 (4.9052 RON/EUR).
Tipul valorii	Valoarea chiriei de piata
Declararea valorii	Valoarea de piata estimata pentru potentialul de inchiriere a cladirii analizate: V(ch unitar) = 6.13 Lei/mp.Luna, echivaland cu o chirie medie lunara de 2000Lei/Luna cladire.

SC MERIDIAN TEHNOEXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR



Gabriela N. Parnia

Membru Titular ANEVAR



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: UAT Candesti, judetul Dambovita

Utilizator desemnat: Raportul poate fi utilizat in relatii de negociere si tranzactii potentiale cu societati partenere, persoane fizice, alte entitati investitoare, 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 chiriei imobilului si pentru decizii ulterioare si negocieri ale acestuia in scop cedare folosinta, cu sau fara alte conditii adiacente relative la starea cladirii.

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

4. Identificarea imobilului supus evaluarii

Obiectul evaluării îl constituie clădirea situată în satul Dragodanesti, din comuna Candesti, cunoscuta sub denumirea de „Scoala veche”, având regim de înălțime parter, cu suprafața construită la sol $S_c = 448$ mp și suprafața utilă $S_u = 326$ mp, situată pe un teren de 1347 mp comun cu grădina Dragodanesti, din care se va atribui clădirii școlii doar un spațiu de accesare perimetral clădirii, în folosință parțială.

Toate componentele se considera împreună cu facilitățile lor de bransare la utilități, cale de acces din strada de adresă, instalații de utilități și rețele de zonă.

Nr. Cadastral teren: 71777

Nr. Cadastral cladiri: 71777-C1 Scoala veche, 71777-C2 Gradinita, 71777-C3 anexa

Dintre acestea, subiectul studiului îl constituie clădirea C1, școala veche.

5. Tipul valorii

Se estimează Valoarea de piată. Aceasta este definită ca: *"Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile sunt acționate fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere"*. Valoarea estimată nu va conține TVA.

6. Data evaluarii

09.11.2022 este data la care inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Parnia Gabriela, cu participarea la identificare a unui reprezentant al proprietarului, pentru referinte si acces.

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitant și proprietarul reperului analizat, cu coordonatele și pozițiile relatate din acte, împreună cu informații culese la inspectia vizuală, fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare geomorfologice, sau de rețele, în plus față de cele precizate de proprietari.

Cu excepția aspectelor reliefate în raport la Cap. Ipoteze speciale, nu au existat limitări sau restricții referitoare la inspectia, documentarea și analizele necesare pentru scopul declarat al evaluării.

Conform constatarilor la inspectie, se consemnează ca amplasamentul subiect, este neutilizat, poate fi funcțional cu unele intervenții de reabilitare, este în conservare în prezent, dar poate fi amenajat, dotat, iar

limitele si configuratia corespund inscriurilor din actele de proprietate si identificare, fiind estimat astfel cum a fost vizualizat la data de referinta.

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 s-au preluat din surse publice si autoritatea locala;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din site-uri specializate in anunturi imobiliare, notariate, agentii, presa locala, etc fiind sortate exclusiv informatiile asumate, verificabile si verificate;
- 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 si statisticile acestora pe marile orase;

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 si trendurilor 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 suplimentare 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, arile, detaliile, din documente si informatiile furnizate din masuratorile de cadastru si releveele sunt autorizate, ele fiind baza identificarii.

Structuri

- nu s-a realizat o analiza structurala a cladirii, rezistentei acesteia, eventualelor retele subterane, idem cu privire la calitatea solului, informatia fiind cea generala din documentele primite si 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 structurale a cladirilor.

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.

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 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 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 cladirea ca fiind cu functiuni si potentiale permisiuni de utilizare in scopuri administrative, plus alte destinatii si in mod similar si terenul aferent;

_ fiind o lucrare de uz intern, a proprietarilor, acestia isi asuma utilizarea in evaluare a informatiei si documentatiei oferite 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 imobilul in ansamblul sau este liber de sarcini si servituti, sau alte grevuri financiare deductibile;

_se prezuma ca influenta pandemica si contextul european beligerant nu au afectat aspecte fundamentale ale intereselor, ale proprietatii si drepturilor evaluate.

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:

- Incheierea nr. 162842/20.12.2021 de intabulare in Cartea Funciara nr 71777 a comunei Candesti a dreptului de proprietate al Comunei Candesti asupra bunului imobil identificat la numarul cadastral 71777.
- Extras de Carte Funciara, nr. 162842/20.12.2022, care specifica libera sarcina a bunurilor analizate;
- Documentatia cadastrala inregistrata ONCGC Dambovita la nr. 162842/20.12.2022;
- Releveele cladirii "scoala veche", subiectul evaluarii.

In conformitate cu inscrisurile de Carte Funciara proprietatea este libera de sarcini. Data fiind vechimea actului se prezuma ca proprietarii nu au alte obligatii instituite in acest interval, iar evaluarea se face in prezumtia liberei sarcini, urmand ca eventuale deduceri ulterioare sa fie operate, casual, de partile interesate.

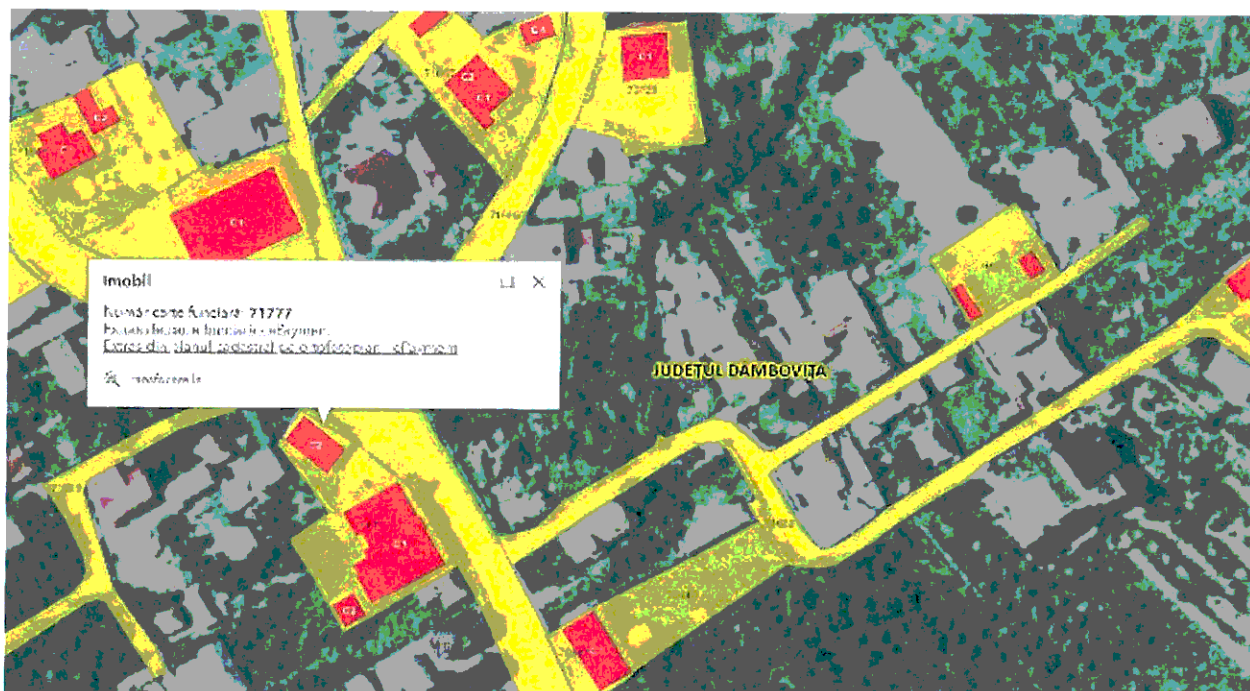
Conform precizarilor proprietarilor, nu exista retele subterane care ar afecta semnificativ proprietatea.

2. Date despre zona, vecinatati si amplasare

In cadrul localitatii terenul este inregistrat intravilan, este in zona mediana a comunei Candesti si in centrul satului Dragodanesti. Zona are utilizari preponderent rezidentiale, dar si frecvente spatii de servicii, institutii de culte, alte institutii si sedii.



Imaginea asupra amplasarii cladirii subiect in cadrul satului Dragodanesti, in zona de centru



detaliu topo-cadastral cu imaginea cadastrala din evidenta OCPI Dambovita

MENTIUNE :

Se observa conformitatea inregistrarilor OCPI cu documentatia prezentata, deoarece pe evidenta cadastrala figureaza atat terenul, cat si cladirile reliefate cadastral in documentatia individuala.

Zona:

- In cadrul localitatii este in zona centrala, intravilana;
- Alte arii adiacente: spatii rezidentiale in mare majoritate, spatii de servicii, administrative si in toata zona sunt resedinte private;

Utilitati:

- Toate utilitatile unui amplasament modern, urban exista si sunt la poarta si/sau bransate pe proprietate, idem pe toate amplasamentele din zona;

Artere de circulatie:

- Auto: drumuri asfaltate; cladirea se afla la intersectia tuturor arterelor de circulatie ale satului Dragodanesti;
- Feroviar: linii legatura si gara amplasate la distanta mare
- Amenajari hidrografice: cursul Raului Dambovita, nesistematizat.

Ambient

- Ambient rural rezidential, agreabil, zona de case;
- Trafic auto riveran, in cea mai mare parte;

3. Context

Date generale

- Cladire scoala, parter, cu proportii ale laturilor bine echilibrate, acestea fiind de forma rectangulara, avand o suprafata generoasa, pe un teren comun cu alte bunuri patrimoniale ale UAT Candesti, invecinat cu alte terenuri ce constituie obiect al unor resedinte private.

4. Descriere

Accesul la proprietate se poate face direct din strada principala a satului Dragodanesti. Terenul este construit in proportie de peste 50% cu scoala si cu gradinita, impreuna cu o constructie auxiliara ce le deserveste.

Cladirea subiect este realitata din zidarie portanta de caramida, pe fundatie de piatra si beton, avand regim de inaltime parter, structuri robuste portante, mix structural cu consolidari realizate la ultima renovare, care dealtfel a si schimbat destinatia spatiilor pe anumite perioade limitate.

Scoala veche a avut mai multe intrebuintari in ultimii ani, a fost modernizata si apoi din nou deteriorate din diferite alte destinatii impropii.

5. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al Primariei Candesti, impozitele pe teren si cladiri, sunt aplicate criterial, conform cod fiscal. Desi acestea nu sunt aplicabile entitatilor de stat, ele se iau in considerare pentru calcul.

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

Pe piata imobilara locala, sunt vizate putine cladiri si in ultimul an niciuna de aceasta dimensiune, pentru scop de tranzactii, sau selectiv, pentru activitate servicii si dezvoltari locale.

In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, insa oferta are ca referinta maim ult resedinte private sip rea putine spatii comerciale, servicii, productie, logistica. Se apreciaza deci ca in general piata echilibrata, iar perioada de pandemie nu a avut o influenta masiva in aceasta sfera.

Se poate considera ca piata cladirilor multifunctionale, asa cum poate fi considerat subiectul, datorita dimensiunilor sale generoase, este o piata lenta in aceasta zona si nu agreeaza locatii care in mod current sunt afectate de restrictionari sau constrangeri.

Pe piata imobilara locala si in tot sectorul, exista un numar foarte redus de tranzactii de transfer proprietate pentru amplasamente de acest tip. De aceea, o perspectiva mai probabila decat vanzarea este aceea a cedarii folosintei cladirii, cu sau fara conditii de remedieri, la chirias sau la proprietar.

Se apreciaza ca bunul subiect ar putea fi, datorita raritatii, suficient de atractiv pe piata zonala, aspect care induce in prezenta evaluare necesitatea unui studiu de cea mai buna utilizare si un studiu de deduceri pentru lucrarile necesare reabilitarii adecvate celei mai bune utilizari.

Orice adresare la piata a proprietatii solicitate spre evaluare, induce prezumtia ca sunt prezinta interes pentru investitori dispusi sa edifice activitati de acelasi tip, ori sa se dezvolte in alte domenii de microproductie si servicii, nepoluante, 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 amplasamente similare din zona sau din comunele apropiate si sa-l gaseasca competitiv.

Toate gradele de ocupare si coeficientii de construire se vor considera pe situatia data, fiind in cadrul aprobarilor posibile si permisibile de la autoritatea locala.

ANALIZA DE PIATA

analiza preliminara a economiei: cartier al comunei Candesti, satul Dragodanesti este relativ dezvoltat, cu specific conturat aproape in totalitate pe activitati de pomicultura, cu populatie de varsta medie si mare, grad mediu de ocupare, rata de somaj in general redusa fata de media pe tara. Trendul de afaceri in zona este lent, trendul imobiliar asemenea; pe termen lung este prognozata o mentinere a profilului in extindere pe parte comerciala si de servicii.

Exista in derulare microafaceri in sfera alimentara, productie individuala, comert individual sau microsocietati comerciale.

Determinarea utilitatii si atractivitatii cladirii subiect "scoala veche" raportat la oferta de cladiri si constructii de gabarite mari din zona, se face pe baza caracteristicilor de ordin fizic, legal sau de localizare, proprietati care determină utilizările potențiale ale acesteia. Terenul aferent fiind deci construit, cu situatie juridca prezumata negrevata, clara, va urma cea mai buna utilizare a cladirii.

Astfel , avand in vedere toate acestea se poate aprecia tipul de interes, in cadrul zonei, prin urmatoarea analiza criteriala:

Caracteristici ale terenului evaluat	Efectul caracteristicilor asupra dezvoltării				
	Invatamant	Servicii pentru depozitare	Servicii comerciale	amenaiărilor sportive si de agrement	Administrativ
Regim economic și tehnic	pozitiv	negativ	pozitiv	pozitiv	pozitiv
Utilizari în zonă	negativ	neutru	neutru	neutru	negativ
Mărime și configurație	pozitiv	pozitiv	pozitiv	negativ	pozitiv
Topografie	pozitiv	pozitiv	pozitiv	pozitiv	pozitiv
Acces	pozitiv	negativ	pozitiv	pozitiv	pozitiv
Mediu	pozitiv	pozitiv	pozitiv	pozitiv	pozitiv

Concluzii:

caracteristicile influențează pozitiv o gama generoasa de potentiale dezvoltări, cu precadere in zona de activitate comercializare si catre activitati administrative; exista si posibilitatea de utilizare combinata, iar concluzia acestei analize si restrictiile zonei, vor influenta pregnant analiza CMBU.

delimitarea ariei de piata pentru imobilul analizat: piata imobilului subiect analizat este atat locala, cat si zonala. Este vorba de piata spatiilor cu destinatii sau potential mixt din sat, din strada de adresa si strazile invecinate.

Deci se vor cerceta: date si informatii de piata despre tranzactii si oferte pentru toate cladirile situate in aria descrisa de toate satele din imediata vecinatate. In masura in care comparabilele sunt cu specificatii 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 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 intravilane construibile, amplasate în zonele rurale, dar care pot avea inters pe utilizari într-un spectru de mai multe tipuri de destinatii autorizabile.

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 servicii, microproductie, administrative, conturata ca preferinta a investitorilor din societati medii si micro. 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 spatii de dimensiuni mici, sau terenuri libere, lipsite de constrangeri, iar imobilul analizat este cu bune proportii, mari, generoase, lesne organizabil.

Cladirile de dimensiuni mici nu sunt rentabile pentru dezvoltari , sau pentru cheltuieli de refinisari si ca atare nu sunt avantajos cotate pe piata locala, care este una inca in dezvoltare.

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 rurale din perimetrul respectiv, este raportat la urmatorul algoritm: cu cat suprafata este mai mare, cu atat amplasamentul este adresabil unui grup de investitori, spre deosebire de locatiile mici si medii care sunt adresabile mai mult catre persoane fizice individuale, sau firme singulare. Cladirea poate fi simultan ocupata de mai multe entitati, cu activitati distincte si folosita pe loturi.

Piata locala are un fluctuant lin, dependentele figurate exponential arata interesul pe imobilele 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 organizabile, mai obisnuite pentru locatiile de dezvoltari microproductive si cu reale posibilitati de accesare.

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 , aceasta este însoțită de o supraofertă relativă deci genereaza concesii largi in negocieri.

estimarea atractivitatii cladirii 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). Imobilul subiect, desi necesita unele remedii de refinisare si redotare are o atractivitate destul de buna, iar exunerea sa avantajoasa in localitate, precum si caracteristicile sale ar putea 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.

Imobilul 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, administrative, sau utilizari combinate, ce pot fi dezvoltate simultan de catre mai multe entitati fizice si/sau juridice.

EVALUARE

Avand in vedere scopul prezentei evaluari, valoarea determinata va fi o valoare de potential venit net obtenabil in conditiile in care ar fi cedata folosinta cladirii "scoala veche" spre investitori cu potential si resurse de dezvoltare de activitati utile si necesare in comunitatea locala.

Amplasamentul poate dezvolta o gama larga de afaceri, in forma si dimensiunile sale, implicand insa si alte interventii de finisaj, amenajari, mentenanta a cladirii, in cazul in care ar interveni schimbarea ocuparii.

Acest scenariu este prezumtiv si se bazeaza pe atractivitatea imobilului in ansamblul sau, asa cum a fost reliefata mai sus.

Valoarea chiriei se estimeaza având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Metoda de evaluare in cazul abordarii prin venit poate prezuma fie activitatea in sine, deja derulata, dar avand in vedere scopul declarat al lucrarii, se va lua in considerare un scenariu general abordabil, de catre orice investitor, indiferent de experienta, anume cel al cedarii folosintei si obtinerii de profit din acest serviciu.

Capitalizarea respectivelor venituri prezumate va indica in buna masura valoarea si interesul. Pornind de la o valoarea minima a cladirii, care in mediul rural nu este sub limita de cost net de inlocuire, in sensul rationamentului, se va deduce un venit net potential care sa acopere orice eforturi de remedii si mentenanta. Prognoza se va face la un an de calcul, perioada de cedare a cladirii fiind o variabila negociabila de catre parti, dar nu mai mica decat valoarea amortizarii investitiei de reabilitare a cladirii si o marja suplimentara profitabila de timp de exploatare.

Valoarea de randament a unei locatii date include desigur valoarea terenului afferent, astfel incat acesta se va determina distinct, prin comparatii directe de piata, apoi se va deduce din ansamblu; avand in vedere tipul de teren subiect, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza, aceasta este considerata abordarea cea mai adecvata.

Se prezuma o suprafata de teren de 430 mp care poate fi inchiriata, fiind atribuita exploatarei cladirii. Aceasta s-a reliefat de catre solicitatii evaluarii, la data inspectiei si a fost verificata cadastral, astfel:



Se poate conferi terenul perimetral impreuna cu o portiune acces pe latimea de 5 m aferent portilor duble de acces auto, pe langa cladirea subiect, in total 430mp din 1347 mp aferent ansamblului format de cladirile scoala, gradinita si anexa gospodareasca (depozit lemne).

Terenul ramas gradinitei ii asigura functionalitate si poate fi exploatarea si aceasta cladire, in conditii de conform logistic al spatiului ramas. analiza, Terenul atribuit subiectului de calcul va fi perimetral cladirii se presupune (numai pentru aceasta analiza) liber si disponibil pentru cea mai buna utilizare a sa. Pentru evaluare 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 acestuia, 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. Rezultatul s-a verificat in grila de piata zonala si corespunde unui *middle* din domeniul estimat practicat local.

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 sustenabil, moderat si echilibrat, este obtenabil si de incredere, avand in vedere criteriile care au stat la baza validarii analizei.

**Concluzionand, valoarea de piata estimata pentru potentialul de inchiriere a cladirii analizate:
V(ch unitar) = 6.13 Lei/mp.Luna, echivaland cu o chirie medie lunara de 2000Lei/Luna cladire.**



SC MERIDIAN TEHNOEXPERT SRL

Membru Corporativ ANEVAR

Gabriela N. Parnia
Membru Titular ANEVAR



ANEXE INSERATE

Localizare
Fotografii
Anexe de calcul
Date despre vânzari si cotatii
Documentele de proprietate si de identificare

Grile de calcul si justificari operatiuni, pentru metodele sortate:

Valoare de piata teren estimat aferent cladirii cedate, perimetral si cale laterala de acces auto - determinari in cadrul metodelor abordate ciadirii "scoala veche"		TERENURI COMPARABILE					
ELEMENTE DE COMPARATIE		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D (lotizabil)	
0	1	2	3	4	5	6	
	Suprafata (mp)	430.00	1,200	2,300	1,900	13,000	
Elemente specifice tranzactiei							
1	Pret oferta/vanzare (Euro/mp)		8.33	9.57	6.00	12.00	
	Tip preț		oferta	oferta	6	oferta	
	Cuantum ajustare %	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-1.25	-1.44	-0.90	-1.80	
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		7.08	8.13	5.1	10.20	
2	Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%	
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		7.08	8.13	5.10	10.20	
3	Restricții utilizare / reglementare urbanistică		similar	similar	similar	similar	
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%	
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		7.08	8.13	5.10	10.20	
4	Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash	
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%	
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		7.08	8.13	5.10	10.20	
5	Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent	
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%	
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00	
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		7.08	8.13	5.10	10.20	

6	Conditii ale pietei	data evaluarii	actual	actual	actual	actual
	Cuatum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuatum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		7.08	8.13	5.10	10.20
Elemente specifice proprietății						
7	Localizare	Sat Dragodanesti, comuna Candesti, intravilan	Candesti Deal, intravilan	Candesti / Dragodanesti, intravilan	comuna Voinești, intravilan, periferic	Candesti / Dragodanesti, intravilan
	Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie mai departata	locatie similara
	Cuatum ajustare %		0%	0%	15%	0%
	Cuatum ajustare (Euro/mp)		0.00	0.00	0.77	0.00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		7.08	8.13	5.87	10.20
Caracteristici fizice						
8	Suprafata (mp)		430.00	1,200	1,900	13,000
	Valoarea ajustare %			0%	0%	-10%
	Valoarea ajustare (Euro/mp)			0.00	0.00	-1.02
9	Destinatia (utilizarea terenului)		comercial, rezidential	agricol, rezidential		pt livada, alte conversii
	Cuatum ajustare %			0%	15%	-5%
	Cuatum ajustare (Euro/mp)			0.00	0.88	-0.51
10	Acces		acces din drum public comunal	drum public, asfalt	acces secund din dr comunal	acces din dr comunal
	Cuatum ajustare %			0%	-10%	0%
	Cuatum ajustare (Euro/mp)			0.00	-0.81	0.00
11	Topografie		plan	plan	pante / variab	parțial incl
	Cuatum ajustare %			0%	-3%	0%
	Cuatum ajustare (Euro/mp)			0.00	-0.24	0.00
12	Utilitati		la limita de proprietate	parțial	la limita de proprietate	la limita de proprietate
	Cuatum ajustare %			-15%	0%	-10%

Raport evaluare – inchirieri proprietate imobiliara

13	Cuquantum ajustare (Euro/mp)				0.00	0.00			
	Deschidere (front stradal)						desch la str		-1.02
	Cuquantum ajustare %				10%	10%			acces stradal si la doua dr exploatare
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)				0.00	0.00			0%
	Total ajustare caracteristici fizice %				-13%				0.00
	Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)				-0.35	1.47			-25%
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)				6.73	7.08			-2.55
15	Chelt. Suplim amenajari								7.65
	Cuquantum ajustare %				nu	nu			nu
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)				-10%				-10%
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)				-0.67	-0.71			-0.77
	Ajustare totala bruta absoluta (Euro)				6.05	6.37			6.89
	Ajustare totala procent. absoluta (%)				2.4	1.8			3.3
	Numar de ajustari				35%	22%			33%
	Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:				3	3			4
					B				
	VALOAREA PROPUSA (Euro/mp) - rotund				6				lei/euro
	VALOARE DE PIATA :				2,580 €	, echivalent a		12,700 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 -15%, 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 reglementările urbanistice sunt similare.

Condiții de finanțare

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

Condiții de vanzare

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

Condiții 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: Candesti Deal,
intravilan

B: Candesti / Dragodanesti, intravilan

C: comuna Voinești, intravilan, periferic

Locație comparabile vs. locație subiect:

A: similare

B: similare

C: mare

Ajustările aplicate pentru localizare:

pt A: 0%

pt. B: 0%

pt. 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 B, nu necesita ajustari.

Comparabila C, nu necesita ajustari.

Comparabila D, cu suprafata mai mica

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 (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 conversii) 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 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 (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 strada)

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 C, 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 construibil

Deoarece comparabila A beneficiaza de amenajari mai ample decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de -10%.

Deoarece comparabila B beneficiaza de amenajari mai ample decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de -10%.

Deoarece comparabila C beneficiaza de amenajari mai ample decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de -10%.

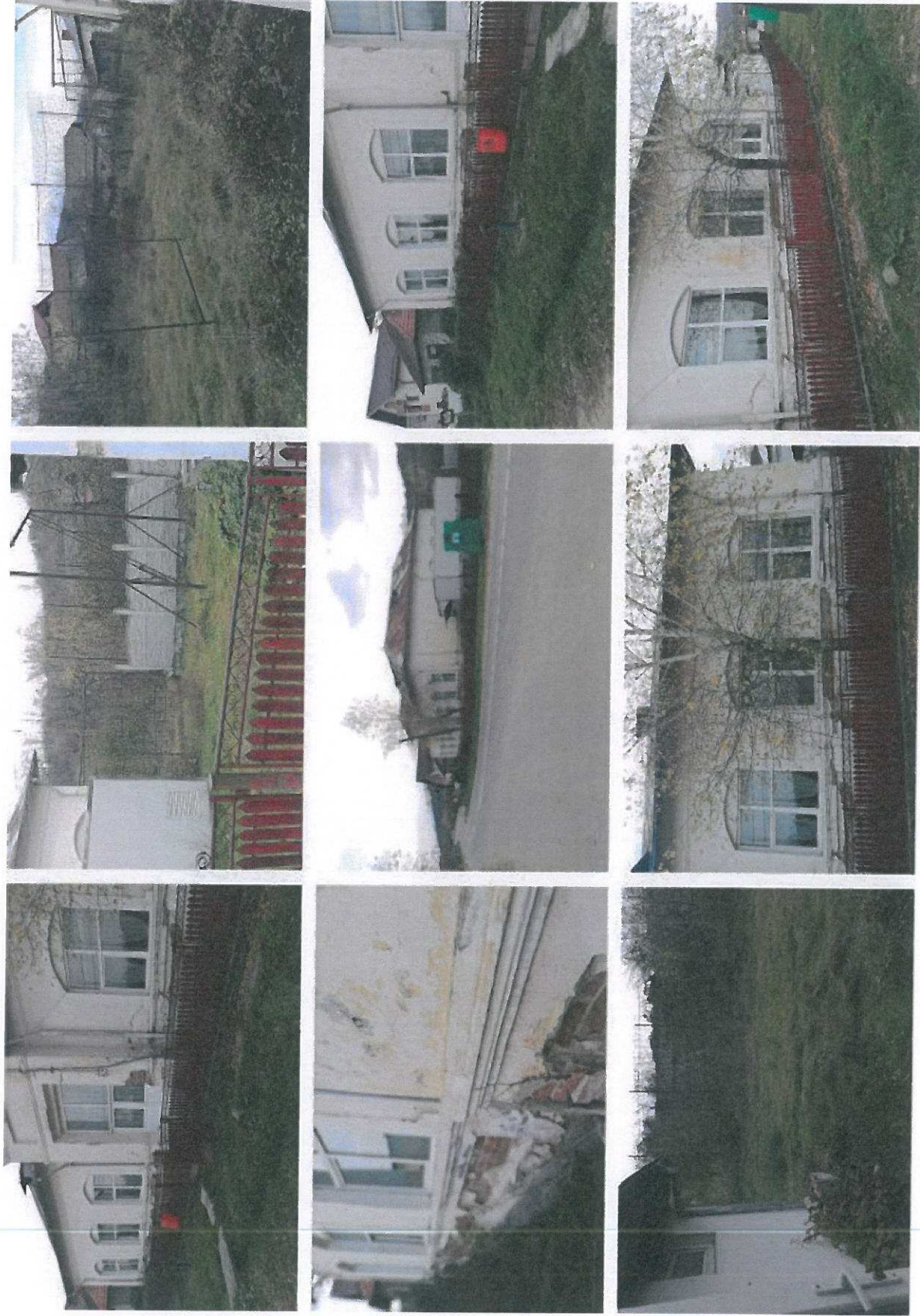
Deoarece comparabila D beneficiaza de amenajari mai ample decat proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de -10%.

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.

Raport evaluare – inchirieri proprietate imobiliara

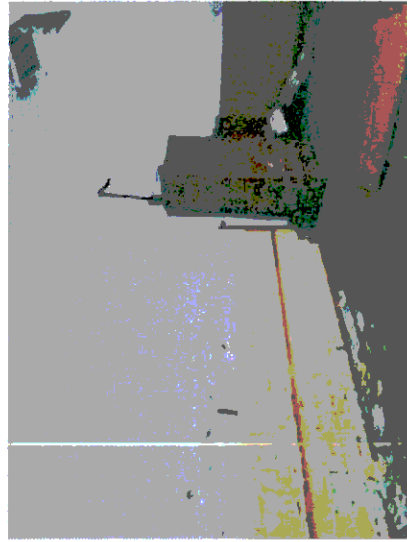
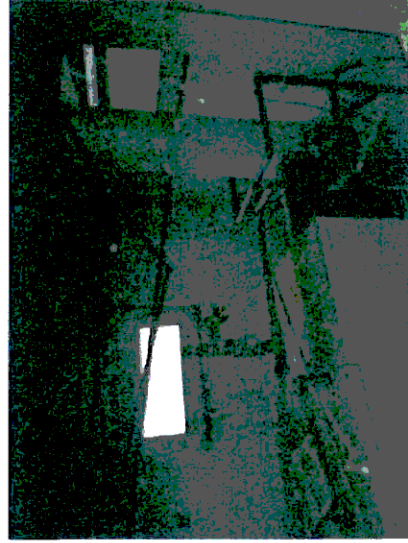
Valoarea ansamblului in stadiu inchiriabil	EUR, rot.	51,000 €
Costuri amenajare adugate valorii imobilului	EUR/mp util	20 €
pentru aducere la stadiul de functional si inchiriabil	EUR/SPATIU	6,520 €
Valoare randament (eur)		44,849
Rata de capitalizare		9.00%
Total VNE (eur/an)		4,036
Venit net efectiv (eur/an)		4,036
Cheltuieli Fixe	EUR	
- Taxe proprietate		636
- Asigurare		120
- Altele		0
Subtotal cheltuieli fixe		756
Cheltuieli Variabile	%	
- Management	1.0%	49
- Administrator	0.0%	0
- Salarii personal intretinere	1.0%	49
- Utilitati spatii comune	0.0%	0
- Reparatii-intretinere	0.0%	0
- Altele	0.0%	0
Subtotal cheltuieli variabile		98
Total cheltuieli de exploatare (EUR/an)		854
Venituri brute efective VBE(eur/an)	17.5%	4,890
Total VBE (eur/an)		4,890
Grad de ocupare	inchiriere permanenta, min 3 ani, cu intabulare	
Venituri brute potientiale VBP (EUR/an)		4,890
Chiria lunara (EUR/luna)		408
Chiria lunara (EUR/mp/luna)		1.25
Aceasta fiind calculata pentru suprafata utila inchiriabila, din suprafata construita(mp)	Sc= 448.00mp	Su = 326.00mp

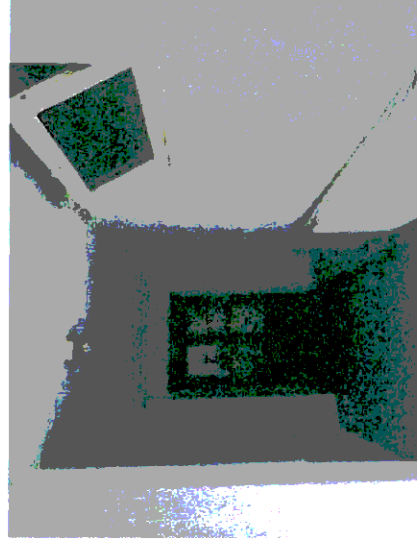
FOTOGRAFII ALE CLADIRII SUBIECT IN STADIUL FIZIC EXISTENT LA DATA EVALUARII SI CONTEXTUL DE POZITIONARE IN LOCALITATE



FOTOGRAFII ALE CLADIRII SUBIECT IN STADIUL FIZIC EXISTENT LA DATA EVALUARII SI CONTEXTUL DE POZITIONARE IN LOCALITATE







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

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

Teren Dragodanesti la 22.000 € Teren intravilan 2300mp **Detalii** Pret / m²: **9,57 €** **Suprafață** utilă **2300 m²** Clasificare teren: **Intravilan** Tip teren: **Construcții** 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/1200-mp-teren-vanzare-candesti-dambovita-1-687704>

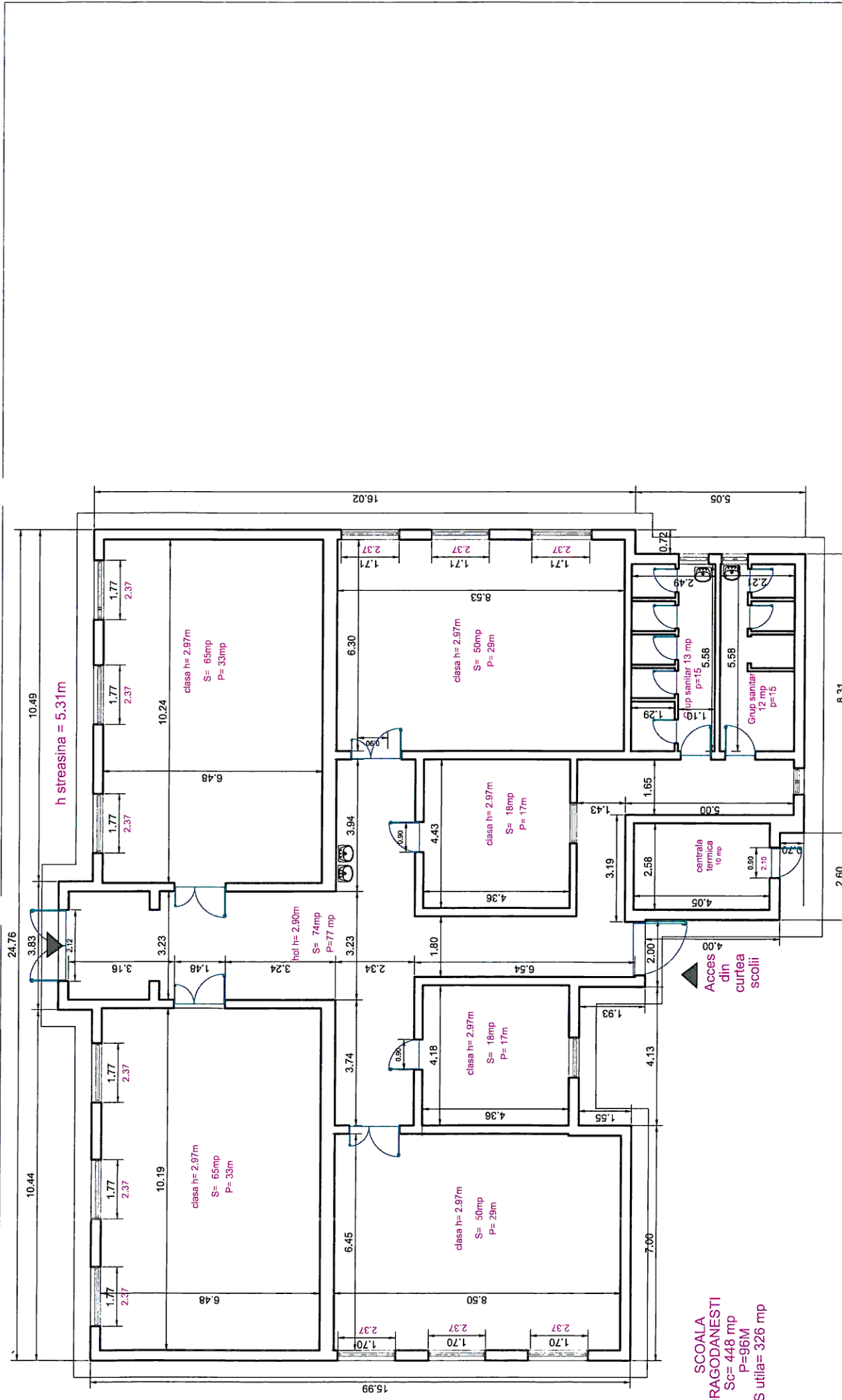
Candesti Deal, Dambovita **Detalii** Pret / m²: **8,33 €** Teren 1200 mp **Suprafață** 1200 m² **Clasificare** teren: **Intravilan** **Descriere** **Vând 1200 mp in satul Candesti Deal, Comuna Candesti, Judetul Dâmbovița. Acte la zi, utilități - cămin de apa pe teren, lumina la limita proprietății, livada 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 vacanță, eventual agroturism. 10000 euro.**

<https://www.storia.ro/oferta/vanzare-teren-intravilan-12-euro-mp-voinesti-dambovita-IDpZcN.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/1900-mp-teren-vanzare-dambovita-1-3129501>

Teren 1900 mp **Detalii** Pret / 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. PRETUL 6 euro/mp.**



SCOALA DRAGODANESTI
 Sc= 448 mp
 P=96M
 S utila= 326 mp

S.C. METAL CONSTRUCT CONSULTING S.R.L. <small>Str. Topolicei nr.6, et.5, sector 6, Bucuresti, tel. 0722 21 12 12 e-mail: metalconstruct@proton.ro</small>		PROIECTANT <small>Arh. MIHAIL LEU</small>	DESENIAT <small>Arh. MIHAIL LEU</small>	SCARA <small>1:200</small>	BENEFICIAR <small>Primaria Candesti Dambovitza</small>
PROIECT <small>INDIAR</small>	3/2013	DATA <small>Iul</small>	2013	FORMAT <small>A04</small>	IMOBILE ADMINISTRATE DE PRIMARIA CANDESTI
ACEST DOCUMENT INTRA SUB INCARCAREA LIGII NR. 81/2001 PRIVIND DREPTUL DE UTILIZAREA SA, TREBUIE SA SE CONFORMEZE PENTRU CAZEA A POST ELABORAT, FARA INTERZICEREA REPRODUCERII SA SI DIFUZAREA PANA LA AUTORIZAREA EXPRESA.					

Denumirea	Fișa mijlocului fix		Categoria: Tractoare pe roți și pe senile				
BULDOEXCAVATOR TERREX			Codul de clasificare: 2.3.2.2.5 Data dării în folosință: Mai 2006 Data amortizării complete: Mai 2012 Norma amortizare: 16,66 % Amortizare lunară: 0,00 Val amortizată cumulată: 239.379,47 Val amortizată rămasă: 0,00 Domeniu: PRIVAT				
Gestiunea: MIJLOACE FIXE							
Magazia: 213.03 - MIJLOACE TRANSPORT - DOMENIU PRIVAT							
Nr. inventar de la număr la număr	Documentul (data, felul, numărul)	Operațiile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Număr bucăți	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105 "Rezerve din reevaluare"
210	01/05/06, Pl. 1	Preluare inițială	1	239.379,47	0,00	239.379,47	0,00

Contabil
Contabil



Director

