

RAPORT EVALUARE BUNURI IMOBILE

Teren extravilan

Apartinând:

**UAT COMUNA VALEA ARGOVEI,
JUD.CALARASI**

**Beneficiar: Primăria Comunei VALEA ARGOVEI,
județul CALARASI**

Către,
COMUNA VALEA ARGOVEI

Raport de Evaluare: Evaluarea bunurilor imobile – Teren extravilan în suprafața de 1.278 situat în comuna Valea Argovei, județ Calarasi aflat în proprietatea Primăria Comunei Valea Argovei.

Stimați Domni / Stimate Doamne,

Conform datelor puse la dispoziție de către proprietar Comuna Valea Argovei, județ Calarasi plan de amplasament și delimitare a imobilului, secțiunea BUNURI IMOBILE.

Inspekția proprietății a fost efectuată în prezența proprietarului. Datele și informațiile adunate au ajutat la întocmirea prezentului raport de evaluare, scopul acestui raport constând în stabilirea valorii de piață pentru informarea clientului.

Tipul raportului de evaluare: explicativ (narativ), conform SEV 103 din Standardele de Evaluarea Bunurilor 2022.

În calitate de evaluator, vă transmit raportul de evaluare întocmit în scop informativ pe care îl anexez prezentei scrisori și care este înmănat în exemplar original.

Obiectivul raportului de evaluare este estimarea valorii de piață a imobilelor – teren extravilan așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 (SEV 100 - Cadrul general), tipul valorii este valoarea de piață.

Data evaluării – 08.03.2023

Valoarea de piață a fost stabilită având la bază standardele și metodologia recomandată de ANEVAR, respectiv Standardele de Evaluare, ediția 2022. În completarea misiunii de evaluare am utilizat informațiile și documentele furnizate de către client, cât și date furnizate din piața de sector. Inspekția proprietății a fost realizată de evaluator membru titular specializare EPI, Prune Julia Ioana Veronica.

Rezultatele evaluării și concluzia asupra valorii: adecvarea, precizia, cantitatea și calitatea informațiilor sunt criteriile pe baza cărora s-a formulat opinia finală clară și fundamentată asupra valorii.

Analizând informațiile deținute, credibilitatea și calitatea acestora, după aplicarea metodelor de estimare a valorii de piață, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare la data evaluării, 08.03.2023 este estimată :

- **Teren extravilan în suprafața de 1.278 mp**
- **1.291 Euro, 6.345 Ron**

Destinatar,

PRIMARIA COMUNEI VALEA ARGOVEI
Leg nr. 15585

Întocmit de: Prune Julia Ioana Veronica
Evaluator titular EPI,



CUPRINS

Capitolul 1. SINTEZA EVALUARII CERTIFICARE

Capitolul 2. □ PREZENTARE GENERALA

- 2.1 Identificarea si competenta evaluatorului
- 2.2 Identificarea clientului, utilizatori desemnati - definirea temei, scopul si data evaluarii
- 2.3 Scopul evaluarii
- 2.4 Identificarea proprietatii imobiliare subiect.
- 2.5 Drepturi de proprietate evaluate
- 2.6 Tipul valorii
- 2.7 Date calendaristice de referinta
- 2.8 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii
- 2.9 Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea
- 2.10 Ipoteze si ipoteze speciale
 - 2.10.1. Ipoteze generale
 - 2.10.2. Ipoteze speciale
- 2.11 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare
- 2.12 Declararea conformitatii cu SEV
- 2.13 Descrierea raportului

Capitolul 3. □ PREZENTAREA DATELOR

- 3.1 Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare
- 3.2 Acces
- 3.3 Descrierea situatiei juridice
- 3.4 Descrierea avizelor urbanistice si a restrictiilor de dezvoltare
- 3.5 Descrierea terenului
- 3.6 Istoricul proprietatii subiect

Capitolul 4. □ ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- 4.1. Informatii generale
- 4.2. Delimitarea pietei specifice
- 4.3. Analiza cererii
- 4.4. Analiza ofertei
- 4.5. Analiza echilibrului pietei.
- 4.6. Concluziile analizei pietei specifice.

Capitolul 5. □ ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

- 5.1 Definirea celei mai bune utilizari
- 5.2 Cea mai buna utilizare a proprietatii

Capitolul 6. □ EVALUAREA PROPRIETATII

- 6.1 Date generale
- 6.2 Metoda comparatiei directe
- 6.3 Grila comparatiei directe
- 6.4 Justificarea ajustarilor
 - 6.4.1 Ajustari specifice tranzactionarii
 - 6.4.2 Ajustari specifice proprietatii

Capitolul 7. □ ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- 7.1 Date generale
- 7.2 Argumente
- 7.3 Concluzia asupra valorii

Anexe:

- **OFERTE TERENURI DE VANZARE**
- **DOCUMENTATIE**

Capitolul 1

SINTEZA EVALUARII

Tipul proprietatii: Teren extravilan in suprafata de 1.278 mp neinscris in C.F situat in comuna Valea Argovei, judet Calarasi aflat in proprietatea Primaria Comunei Valea Argovei.

Localizare: Comuna Valea Argovei , judet Calarasi.

Scopul evaluarii: Evaluarea bunului in vederea adoptarii de consiliu local privind declararea ca fiind bun de uz si interes public local.

Tip raport Raport explicativ (narativ)

Dreptul evaluat: Absolut

Evaluator: Evaluator titular EPI: Prune Jula Ioana Veronica;

Beneficiar: **PRIMARIA COMUNEI VALEA ARGOVEI**

Data evaluarii: 08.03.2023

Data inspectiei: 08.03.2023

Data raportului: 08.03.2023

Tipul valorii Valoarea de piata

Curs valutar de referinta valabil la data evaluarii: 1 EUR = 4,9157 LEI (08.03.2023)

Declararea valorii

VALOARE PROPRIETATE (Comparatia directa)		
Valoarea de piata		
➤ Teren extravilan in suprafata de 1.278 mp	1.291 Euro	6.345 Ron

Valoarea de piata estimata a bunurilor supuse evaluarii care apartin PRIMARIEI COMUNEI VALEA ARGOVEI la data de 08.03.2023, estimate prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,9157 lei /EURO.

Scurta identificare a proprietatii:

- Teren extravilan in suprafata de 1.278 mp , neinscris in C.F , situat in comuna Valea Argovei, judet Calarasi, aflate in proprietatea Primaria Comunei Valea Argovei.
Proprietatea nu are racordari la utilitati.

Terenul este situat într-o zonă periferică a localității .

Din analiza de piață, pentru proprietatea subiect cea mai bună utilizare este cea actuală, extravilan.

Concluzia asupra valorii definite se fundamentează pe adecvarea, precizia, cantitatea și calitatea datelor colectate în procesul de evaluare. Evaluatorul s-a bazat pe rezultatul cel mai credibil, corelat cu scopul evaluării. Compararea directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea proprietăților și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții sau oferte comparabile. Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este cea prin comparația directă, în urma aplicării careia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la:

➤ **Teren extravilan în suprafața de 1.278 mp
1.291 Euro, 6.345 Ron.**

Valoarea estimată este valabilă numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport.

Estimarea făcută reprezintă valoarea de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu am luat în calcul condiții atipice de limitare a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Certificare

Subsemnatul SC INCORSO CONSULT SRL membru corporativ ANEVAR, CUI: RO 19242870, Nr.ordine la Reg. Comertului: J32 / 1781 / 2006, cu sediul in Sibiu, str.Vasile Milea, bl.10A, ap.12 - prin evaluator desemnat pentru intocmirea raportului, evaluator autorizat EPI PRUNE JULIA IOANA VERONICA, Membru Titular ANEVAR, nr.legitimatie: 15585, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmățiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la activele care fac obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunurile evaluate sau de părțile implicate.
- Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.
- Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Am realizat personal, inspecția activelor supuse evaluării.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale certificării.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este evaluator autorizat, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la OMNIASIG . Firma SC INCORSO CONSULT SRL. are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Data:
08.03.2023

Semnatura evaluatorului
PRUNE JULIA IOANA VERONICA



Capitolul 2

TERMENI DE REFERINTA

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul autorizat acționează în calitate de evaluator extern și este:
SC INCORSO CONSULT SRL membru corporativ ANEVAR, CUI: RO 19242870, Nr.ordine la Reg. Comerțului: J32 / 1781 / 2006, cu sediul în Sibiu, str.Vasile Milea, bl.10A, ap.12 - prin evaluator desemnat pentru întocmirea raportului, evaluator autorizat EPI PRUNE JULA IOANA VERONICA, Membru Titular ANEVAR, nr.legitimatie: 15585. Evaluatorul, conștient de misiunea care îi revine, furnizează beneficiarului raportului de evaluare o evaluare obiectivă și imparțială, o estimare a valorii, valabilă la data evaluării, respectiv oferă propria sa opinie cu privire la valoarea proprietății.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate. Evaluatorul nu are nevoie să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști.

2.2. Identificarea clientului, utilizatori desemnați

Client: **PRIMARIA COMUNEI VALEA ARGOVEI**

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

Nu îmi asum răspunderea decât față de client și utilizator și în scopul agreed între părți, adică estimarea valorii de piață pentru informarea clientului.

Utilizator desemnat: **PRIMARIA COMUNEI VALEA ARGOVEI, JUDET CALARASI**

2.3 Scopul evaluării

Scopul raportului de evaluare este informarea clientului asupra valorii terenului în vederea adoptării de consiliu local privind declararea ca fiind bun de uz și interes public local.

Prezentul raport de evaluare nu va fi utilizat și folosit de către client/utilizator desemnat decât în scopul precizat și solicitat.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect.

- Teren extravilan în suprafața de 1.278 mp situat în comuna Valea Argovei, județ Călărași aflat în proprietatea Primăriei Comunei Valea Argovei.

Proprietatea subiect a putut fi identificată pe baza documentelor puse la dispoziție de către proprietar.

Proprietatea va fi evaluată în ipoteza că este liberă de sarcini.

2.5 Drepturi de proprietate evaluate

Pentru proprietățile evaluate, dreptul de proprietate este integral, deplin, liber de sarcini. Evaluatorul a avut la dispoziție planul de amplasament și delimitare a imobilului.

2.6 Tipul valorii

Tipul valorii: - valoare de piață – aceasta fiind în concordanță cu scopul evaluării – asistența clientului în vederea adoptării de consiliu local privind declararea ca fiind bun de uz și interes public local. Acesta trebuie să fie adecvat scopului evaluării și se bazează pe nevoile de informații ale clientului și ale utilizatorului desemnat în legătură cu valoarea unui drept de proprietate asupra proprietăților imobiliare subiect. Moneda în care este exprimată valoarea se utilizează moneda Euro corelată cu menționarea cursului de schimb valutar din data de referință a evaluării.

Baza de evaluare în prezentul raport este în conformitate cu Standardele de Evaluare Anevar 2022 iar valoarea de piață este definită astfel:

Valoarea de piață (definiție conf. SEV – 2022): ”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 au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.”

2.7 Date calendaristice de referinta

Scopul evaluarii

Scopul raportului de evaluare este informarea clientului asupra valorii terenului in vederea adoptarii de consiliu local privind declararea ca fiind bun de uz si interes public local

Moneda în care este exprimată valoarea de piata este EURO. Curs valutar 08.03.2023: 4,9157 RON/EUR.

Data evaluării

Evaluarea s-a făcut pe baza informațiilor corespunzatoare datei de 08.03.2023 (data evaluării), data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de către evaluator. Inspecția a fost realizată de către Prune Julia Ioana Veronica evaluator titular ANEVAR specializare EPI, în prezența proprietarului.

Data raportului: 08.03.2023.

Moneda în care este exprimată valoarea de piata este EURO. Curs valutar 08.03.2023: 4,9157 RON/EUR.

2.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Identificarea proprietăților imobiliare au fost efectuate pe baza documentelor puse la dispoziție de către proprietar.

- inspecția directă a proprietății imobiliare s-a efectuat în prezența proprietarului, membru desemnat Primaria COMUNEI Valea Argovei.
- s-au utilizat suprafețele indicate în documentele puse la dispoziție
- s-a studiat dreptul de proprietate
- s-au solicitat de la proprietar informații legate de proprietatea imobiliară
- s-a descris proprietatea imobiliară pe baza informațiilor furnizate de proprietar și a documentelor puse la dispoziție
- s-au selectat, verificat, prelucrat și sintetizat informațiilor obținute de la proprietar sau din piață
- s-a analizat piața imobiliară specifică
- s-au aplicat abordările adecvate scopului și tipului de proprietate de evaluat
- s-a estimat opinia evaluatorului asupra rezultatelor evaluării
- nu s-au constatat contaminări ale solului, iar raportul de evaluare a fost efectuat în ipoteza lipsei acestora
- în timpul inspecției nu au fost constate vizual probleme legate de sol, iar raportul de evaluare a fost efectuat în ipoteza lipsei acestora.

Documentele sunt atașate în Anexă.

2.9 Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

- Evaluarea terenului s-a realizat atât pe baza informațiilor primite de la proprietar, a informațiilor adunate în urma inspecției cât și pe baza informațiilor de piață colectate din diverse surse.
- Pentru a identifica unele comparabile utilizate, s-a efectuat inspecția în teren, s-a discutat cu proprietarii. Toate comparabilele utilizate au fost verificate și sunt de actualitate.

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR (editia 2022) cu directionare pe:

- **Standarde generale**
 - SEV 100 – Cadrul general
 - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
 - SEV 102 – Implementare;
 - SEV 103 – Raportare;
 - SEV 104 – Tipuri ale valorii.
- **Standarde referitoare la active**
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- **Ghiduri metodologice de evaluare**
 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;
 - Abordări în evaluare:
 - abordarea prin piață;
 - abordarea prin cost;
 - abordarea prin venit.

Nu s-au făcut abateri de la standardele enumerate mai sus.

Inspectia la fata locului a proprietatilor imobiliare implicate;

Informațiile de piață au fost culese din următoarele surse: site-uri de publicitate imobiliară; ; www.olx.ro , discuții cu vecini și agenți imobiliari locali.

2.10 Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, avute in vedere de care evaluator , care sunt prezentate in continuare:

Ipoteze generale:

Ipotezele: sunt aspecte care sunt acceptate ca fapte în mod rezonabil în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Acestea sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare.

Identificarea proprietății și analiza dreptului de proprietate se bazează pe informațiile din documentele furnizate de către proprietar. Evaluatorul a studiat documentele transmise și informează utilizatorul despre orice neconcordanță între situația din acte și situația din realitate.

Pentru scopul evaluării s-a presupus că:

- Dreptul de proprietate este evaluat ca fiind liber de orice sarcini.
- Amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările legale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport.
- Legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare.
- Nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Nu am făcut investigații nici nu am fost informat că ar exista și nici nu am observat la momentul inspecției existența unor contaminări naturale sau chimice sau alte limitări de dezvoltare a terenului, nu exclud aceasta posibilitate, nu am competența necesară pentru a vedea existența contaminanților sau amploarea acestora.
- Nu am avut în vedere nici un fel de poluare și nici nu știu să existe în zona factori poluanți.
- Proprietatea are la gard toate utilitățile municipalității: electricitate, apă, canalizare și gaz și se prezintă într-o stare foarte bună.
- Nu am făcut măsurători legate de calitatea și debitul utilitatilor care mi-au fost prezentate de a exista pe teren.
- Există o finanțare normală
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.
- În abordările de evaluare utilizate, evaluatorul a luat în considerare toate informațiile de care a dispus la data evaluării, informații obținute atât din documentele puse la dispoziție de către proprietar, cât și din propria cercetare privind proprietatea evaluată. S-a considerat că toate informațiile sunt adevărate și de actualitate.
- Nu am măsurat proprietatea subiect, dimensiunile proprietății subiect au fost luate din planul de amplasament și delimitare a imobilului.
- Situația juridică a terenului liber a fost luată din documentele puse la dispoziție de către proprietarul terenului PRIMARIA COMUNEI VALEA ARGOVEI.
- Localizarea terenului este conformă cu documentele puse la dispoziție;
- Consider faptul că terenul este în concordanță cu vecinătățile și consider că nu există situații atipice prin prisma terenului de fundare.
- După caz, consider că accesul pe alee este nerestricționat și este deplin fără costuri suplimentare;

Ipoteze speciale:

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 (SEV 101)- Termenii de referință ai evaluării) “o ipoteză specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către participant tipic de pe o piață într-o tranzacție , la data evaluării”.

În cazul de față – nu sunt.

Clientul/utilizatorul desemnat cunoaste aspectele cu privire la efectul ipotezelor și ipotezelor speciale, însușindu-și-le integral considerându-le rezonabile și relevante.

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza că imobilul subiect este liber de sarcini.

Proprietatea este evaluată în ipoteza specială că este liberă, fara constructii.

2.11 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara.

Raportul de evaluare se adresează doar clientului și utilizatorului desemnat specificați în prezentul raport. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau mentionat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificația formei și a contextului în care ar urma să apară. Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Publicarea parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de catre alte persoane decât cele menționate în raport atrage după sine încetarea obligațiunilor contractuale. Concluziile pot fi valabile numai la data evaluării.

Utilizatorii desemnati nu pot utiliza raportul in afara procedurii(aferente scopului destinat) si regulamentelor de publicitate ale acesteia.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea fata de utilizatorii nedesemnati si fata de orice utilizare care nu a fost avuta in vedere.

Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de raspundere pentru informatiile puse la dispozitia sa de catre proprietar(inclusiv prin intermediul clientului si/ sau al destinatarului) si nici pentru rezultatele obtinute, in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Estimarea costurilor nu este valida pentru scopuri de asigurare.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru orice modificare neautorizata adusa raportului.

Pentru validitate este necesara semnatura originala.

2.12 Declararea conformității evaluării cu Standardele de Evaluare

Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare.

Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare sunt Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022:

Cadru legal:

- Contractul de prestari servicii de evaluare intre destinatar, solicitant si evaluator;
- Reglementari legale privind urbanismul, piata constructiilor si piata imobiliara

Standarde aplicate (Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2022)

Standarde generale

- SEV 100 - Cadrul general
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 - Raportare
- SEV 104 - Tipuri ale valorii

Standarde referitoare la active

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare

Aplicatii ale evaluarii

- SEV 400: Verificarea evaluarii

Ghiduri metodologice de evaluare

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

- Abordari in evaluare:

Abordarea prin piata

Declar că, prezentul raport de evaluare a fost realizat respectând Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 cu normele și metodologia recomandată . Precizez faptul că nu există devieri de la standarde.

2.13 Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare a fost realizat la cererea beneficiarului în scopul informarii clientului asupra valorii de piata a proprietatii imobiliare in vederea adoptarii de consiliu local privind declararea ca fiind bun de uz si interes public local.

Acest raport de evaluare trebuie considerat ca fiind un raport explicativ, prin contractul încheiat cu clientul/ utilizatorul desemnat nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare.

Raportul de evaluare s-a întocmit conform SEV 103 „Raportare” formatul raportului este de tip narativ.

Raportul este finalizat cu opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății.

Capitolul anexe cuprinde actele pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție pentru realizarea raportului, fotografii ale proprietății subiect, planșe si schițe.

Moneda în care este exprimată valoarea de piata este EURO.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103- Raportare convenite în prealabil cu clientul/ utilizatorul desemnat.

Capitolul 3

DELIMITAREA SI PREZENTAREA PROPRIETATILOR DE EVALUAT

3.1. Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare

Situat în sud-estul României, pe cursul Dunării și al brațului Borcea, județul **Călărași** este intersectat de paralela 44° 20' latitudine nordică și meridianul de 27° longitudine estică, ocupând o parte din Câmpia Munteniei.

Se învecinează:

- la nord cu județul Ialomița
- la est cu județul Constanța
- la vest cu județul Giurgiu și județul Ilfov
- la sud cu Bulgaria

Cu o suprafață de 5088 km², reprezentând 2,1% din teritoriul României, județul Călărași ocupă locul 28 ca mărime în rândul județelor țării.

Din punct de vedere al organizării administrative a teritoriului, la data de 31.12.2016, județul Călărași cuprinde:

- 2 Municipii :
- Călărași – reședința județului; •

Oltenița.

– 3 Orașe :

- Budești;
- Fundulea;
- Lehiul Gară.

- 50 Comune

- 160 Sate

Reședința județului Călărași este municipiul Călărași care, la 1 iulie 2017, avea o populație după domiciliu de 76918 locuitori (date provizorii). Județul Călărași dispune de un **relief** în care caracteristica predominantă o reprezintă câmpia, luncile și bălțile. Relieful este dominat de câmpie, grupându-se în patru unități mari: Câmpia Bărăganului Mostiștei (Bărăganul Sudic), Câmpia Vlăsiei, Câmpia Burnazului, Lunca Dunării.

Clima este temperat continentală cu regim omogen, ca urmare a uniformității reliefului de câmpie, caracterizat prin veri foarte calde și ierni relativ reci. În extremitatea sudică a județului se individualizează topoclimatul specific al Luncii Dunării, cu veri mai calde și ierni mai blânde decât în restul câmpiei. În anul 2016, temperatura medie anuală a fost de 12,70 C, maxima anuală de 37,70 C (în data de 1 august 2016), iar minima anuală de -19,10 C (în data de 25 ianuarie 2016).

Temperatura maximă absolută înregistrată până în prezent pe teritoriul județului a fost de 44 C la Valea Argovei (10 august 1957), iar minima absolută a fost înregistrată la Călărași, pe 9 ianuarie 1938 (-30,00 C).

Rețeaua hidrografică se compune din două bazine hidrografice, al Dunării și al Argeșului și dintr-un subbazin, cel al Mostiștei. Fluviul Dunărea, care delimitează teritoriul județului în sud și sud-est de la km 300 (Cernavodă) la km 450 (Gostinu), se desparte în două brațe - Borcea pe stânga și Dunărea Veche pe dreapta - care închid între ele Balta Ialomiței . Râul Argeș traversează zona de sud-vest a județului, pe o lungime de 37 km, vărsându-se în Dunăre la vest de municipiul Oltenița, după confluența cu Dâmbovița, în dreptul orașului Budești. Alte râuri, cu izvoare de câmpie, ce brăzdează teritoriul județului sunt: Valea Berza, Furciturii, Cucuveanu, Vânăta, Argova, Călnău, Colceag, Milotina, Rasa, Jegălia, Belciugatele, râuri cu luciu de apă permanent, care au amenajate pe ele mici acumulări piscicole. În afara acestora, există și câteva mari acumulări de apă, destinate atenuării viiturilor , irigațiilor și pisciculturii , cu un volum permanent de apă de circa 580 milioane mc. Acestea sunt: Iezer-Mostiștea, Frăsinet, Gălățui, Gurbănești, Fundulea și Măriuța.

Resurse naturale. Principala bogăție naturală o constituie terenurile agricole care ocupă cca. 84% din suprafața județului. Solurile, constituite în cea mai mare parte din diferite tipuri de cernoziomuri și din soluri aluvionale, au o fertilitate ridicată, ceea ce permite practicarea pe scară largă a agriculturii, predominant fiind caracterul cerealier al producției vegetale. Vegetația forestieră, care ocupă 4,4 % din suprafața județului este formată îndeosebi din speciile: plop euro-american, salcâm, stejar brumăriu, salcie albă, frasin de câmp, stejar peduncular, ulm, tei, arțar tătăresc. Fauna cuprinde specii de interes cinegetic, dintre care sunt de menționat: mistrețul, căpriorul, fazanul, iepurele, vulpea. Pe bălți și lacuri se întâlnesc rața și gâsca sălbatică. Dintre speciile de pești care populează apele lacurilor și bălților amintim carasul, crapul, plătica, bibanul, șalăul și știuca, iar în apele Dunării și Borcei întâlnim somnul, sturionii și scrumbia de Dunare.

Delimitarea ariei de piață:

Aria de piață reprezintă delimitarea din punct de vedere geografic sau al localizării privind o anumită categorie de proprietăți imobiliare. Aria de piață se referă la zona în care există proprietăți comparabile sau similare într-o concurență eficientă cu proprietatea subiect , în gândirea utilizatorilor sau ai potențialilor cumparatori.

Proprietatea subiect este situata in zona periferica a localitatii.

Zona:

Zona din imediata vecinătate a proprietății poate fi caracterizată ca fiind o zonă cu trafic mediu. Amplasarea proprietății în cadrul zonei este favorabilă. Ambientul este civilizat, străzile sunt asfaltate, rețelele de utilități sa află în condiție bună. Nu sunt probleme cu salubritate în zonă.

Zona proprietatii este una linistita beneficiind de protectie din partea pompierilor si politiei.

Accesul este facil, se poate realize atat pietonal cat si rutier.

Exista acces la mijloacele de transport in comun inspre principalele zone ale localitatii.

Suprafata terenului este de : Teren extravilan in suprafata de 1.278 mp

3.2 Acces

Accesul se face din drum public asfaltat

Transportul public:

Transportul public se desfășoară cu microbuze care fac legătura între toate punctele comunei.

3.3 Situatia juridica

Am considerat dreptul de proprietate integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de sarcini ori alte aspect litigioase care pot afecta valoarea. Dreptul de proprietate a fost considerat marketabil, iar accesul auto, pietonal si accesul la utilitati asigurate.

A fost supus evaluarii intregul drept de proprietate al Primariei COMUNEI Valea Argovei asupra terenului.

Proprietatea este considerata si evaluata ca fiind libera de sarcini, solicitantul punand la dispozitia evaluatorului planul de amplasament si delimitare a imobilului.

3.4 Descrierea avizelor urbanistice si a restrictiilor de dezvoltare

In acest raport de evaluare este evaluat un teren, titularul dreptului de proprietate detine urmatoarele documente:

Planul de amplasament si delimitare a imobilului.

Conform documentelor de proprietate puse la dispozitie, Primaria COMUNEI Valea Argovei detine dreptul de proprietate real principal asupra proprietății studiate.

Nu exista diferențe între situația scriptică și cea faptică. Situatia juridica din inscrisurile prezentate nu difera fata de cele gasite la proprietate in momentul inspectiei pe teren.

A fost evaluat intregul drept de proprietate apartinand Primaria COMUNEI Valea Argovei care se presupune ca are intregul drept de proprietate : posesie, folosinta si dispozitie asupra proprietatii imobiliare. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza –liber de sarcini.

Teren extravilan in suprafata de 1.278 mp , afferent statie de epurare ape uzate situat in comuna Valea Argovei, judet Calarasi.

Terenul este in proprietatea Primariei COMUNEI Valea Argovei.

Dreptul de proprietate transmis este deplin, fara restrictii de utilizare.

Din punct de vedere topografic, terenul este plan cu forma regulata.

Accesul la proprietate se face drum asfaltat.

Categoria de folosinta este : Teren extravilan in suprafata de 1.278 mp neinscris in C.F, situate in comuna Valea Argovei, judet Calarasi.

3.5 Descrierea terenului

Teren extravilan in suprafata de 1.278 mp neinscris in C.F, situate in comuna Valea Argovei, judet Calarasi.

Terenul este neimprejmuit, situat in zona periferica unde predomina terenuri similare.

Terenul are categoria de folosinta extravilan si nu este inclinat in relief. Terenul are drenaj bun, forma regulat, fiind imprejmuit.

Terenurile sunt situate periferic unde predomina terenuri similare.

Starea proprietății: La data inspectiei si in timpul inspectiei vizuale a imobilului nu s-a observat nici o neconcordanță.

3.6 Istoricul proprietății subiect

Proprietar Prmaria Comunei Valea Argovei– in calitate de proprietar

Capitolul 4

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1 Informatii generale

Analiza pieței imobiliare reprezintă procesul de identificare și studiere a pieței unei anumite proprietăți imobiliare. Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) , pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării celor trei abordări în evaluare. Majoritatea analizelor de piață pot fi realizate utilizând un proces în șase pași (etape). Ele sunt:

1. Analiza productivității proprietății
2. Delimitarea pieței specifice
3. Analiza cererii
4. Analiza ofertei
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață.

Piata imobiliara se definește ca fiind interacțiunea între persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri.

Analiza productivității proprietății

Proprietatea subiect este Teren extravilan în suprafața de 1.278 mp situat în comuna Valea Argovei, județ Calarasi. Conform documentelor de proprietate puse la dispoziție, Primaria comunei Valea Argovei deține dreptul de proprietate real principal asupra proprietăților studiate, în cota actuală 1/1.

4.2 Delimitarea pieței specifice

În **analiza pietelor specifice** proprietăților de evaluat s-au investigat aspecte legate de situația economică a fiecărei localități în cauză, populația sa, proiecte de dezvoltare zonala, cererea specifică și oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Pe o piață eficientă, prețurile sunt relativ uniforme și stabile. Ele reprezintă de cele mai multe ori criterii primordiale în deciziile de cumpărare sau vânzare, pentru că la un anumit preț, calitatea tinde să fie aceeași. Piața specifică a proprietății subiect este cea a terenurilor libere cu suprafață de 5.000-70.600 mp, situate în zonă periferică.

În cazul proprietății subiect, se vor utiliza comparabile de piață a terenurilor cu suprafață de 5.000-70.594 mp, situate în zonă periferică.

Pentru a identifica piața specifică proprietății imobiliare subiect, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Astfel, ținând cont de specificul zonei - periferică, zonă care se compune din terenuri similare.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea imobilelor similare cu imobilul subiect, amplasate în zone asimilabile ca atractivitate.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru această analiză a pieței imobiliare specifice au fost luate în considerare aspecte legate de situația economică a zonei de dispunere a proprietății, populația, cererea solvabilă și oferta competitivă pentru tipul de proprietate, precum și a celor din jurul acesteia, tendințele ultimilor ani.

4.3 Analiza cererii

Cererea pentru un bun sau serviciu este creată de utilitate și este afectată de raritate. Cererea mai este influențată de dorință și de forțele care creează și stimulează dorința. Deși atracția oamenilor pentru diferite lucruri ar putea fi nelimitată, dorința este restricționată de puterea efectivă de cumpărare. De exemplu, imposibilitatea de a cumpăra bunuri scumpe va afecta cererea pentru astfel de bunuri. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate imobiliară pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare și / sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață imobiliară specifică, într-un anumit interval de timp.

Cererea, privită calitativ și cantitativ, este influențată și de oferta specifică, influențând semnificativ prețurile de tranzacționare.

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

Cererea solvabilă este reprezentată în acest caz de persoanele care fie au posibilitatea financiară de a achiziționa acest tip de proprietate cu plata integrală, fie prin intermediul accesării unor credite imobiliare.

Piața prognozează și se așteaptă la o scădere a prețurilor de vânzare, acest aspect nefiind sesizabil în acest moment, dar în ceea ce privește evoluția pieței imobiliare pe parcursul ultimului an în care întreaga țară a fost afectată de apariția și răspândirea cazurilor de Covid – 19 până la data evaluării nu se simte o schimbare sesizabilă a prețurilor de vânzare a terenurilor pe piața specifică proprietății imobiliare subiect.

4.4 Analiza ofertei

Oferta unui bun sau serviciu influențată de utilitate și limitată de raritate, iar dorința afectează disponibilitatea. O putere de cumpărare redusă va crea o presiune asupra ofertei. Dacă puterea de cumpărare crește, oferta unui bun sau serviciu relativ rar se deschide și se creează o cerere datorată pieței, ceea ce va duce la creșterea ofertei.

Caracteristicile competitive ale proprietății subiect sunt următoarele: poziționarea periferică, zona liniștită.

RAPORT DE EVALUARE

La o primă analiză a ofertei pentru terenurile, cu suprafață între 5.000-70.594 mp, zona periferică, prețurile sunt între 15.000 euro – 141.200 euro.

În zona subiect – periferică – există terenuri similare.

În ceea ce privește chiria, nivelul ofertelor/tranzacțiilor recente sunt inexistente, terenurile fiind în proprietate privată în aceeași zonă, nu există terenuri în arenda.

Din punctul de vedere al chiriilor, situația nu s-a schimbat spectaculos. Nu există o cerere mai mare, care să justifice majorări foarte importante de chirii. Pe piață se întâlnesc mai puține tranzacții și este de așteptat că în perioada următoare tot mai mulți agenți economici să-și restrângă activitatea, sau chiar să o închidă, fapt care va duce la o supraofertă pe segmentul de piață imobiliar și va conduce la accentuarea pieței cumpărătorului. Nu au fost identificate oferte de terenuri pentru închiriere în zona analizată.

Pe piață, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pe piața din Valea Argovei cererea vine în special din partea persoanelor fizice sau a altor persoane din afara care doresc să se stabilească în zonă, etc. Cererea de bunuri imobile nu este foarte ridicată, oferta este medie datorită condițiilor actuale economice .

În urma analizei am ales ofertele cu cele mai asemănătoare caracteristici cu terenul studiat:

Oferte de vânzare sau tranzacții de terenuri din zona analizată:

<i>Nr.crt</i>	<i>Data anunt</i>	<i>Localizare /adresa</i>	<i>Suprafata mp</i>	<i>Pret EUR/mp</i>	<i>Destinatie/ CMBU</i>	<i>Acces</i>	<i>Utilitati</i>	<i>Restrictii legale</i>	<i>Dreptul de proprietate si cond.de vanzare</i>	<i>Alte mentiuni</i>	<i>Link 1</i>	<i>Link 2</i>
<i>1</i>	<i>Propr. subiect</i>	<i>Valea Argovei</i>	<i>1.278</i>		<i>extravilan</i>	<i>asfaltat</i>	<i>Nu sunt</i>	<i>Nu sunt</i>	<i>Deplin</i>	<i>-</i>		
<i>2</i>	<i>08.03.2023</i>	<i>Nucetu</i>	<i>70.594</i>	<i>2 EUR</i>	<i>extravilan</i>	<i>asfaltat</i>	<i>Nu sunt</i>	<i>Nu sunt</i>	<i>Deplin</i>	<i>-</i>		<i>Olx.ro</i>
<i>3</i>	<i>08.03.2023</i>	<i>Lehliu-Gara</i>	<i>5.000</i>	<i>2.99 EUR</i>	<i>extravilan</i>	<i>pamant</i>	<i>Nu sunt</i>	<i>Nu sunt</i>	<i>Deplin</i>	<i>-</i>		<i>Olx.ro</i>
<i>4</i>	<i>08.03.2023</i>	<i>Ghiselet</i>	<i>15.000</i>	<i>1.50 EUR</i>	<i>extravilan</i>	<i>pamant</i>	<i>Nu sunt</i>	<i>Nu sunt</i>	<i>Deplin</i>	<i>-</i>		<i>Olx.ro</i>

4.5 Analiza echilibrului pietei.

Având în vedere cele prezentate anterior la nivelul zonei de dispunere a proprietății, precum și a celor din jurul acesteia există o piață *într-un relativ echilibru între cerere și ofertă*.

Au fost câțiva factori suficient de importanți care să oprească declinul și să ducă la o redresare lentă a pieței imobiliare:

- - tranzacționarea proprietăților de pe stoc, finalizate sau în curs de finalizare, fapt care a dus în scurt timp la un număr scăzut de oferte pe piață, în raport cu cererea de cumpărare
- - scăderea prețurilor și atingerea pragului inferior al prețurilor încă din anul 2011, a creat un echilibru între așteptările vânzătorului și posibilitățile reale ale cumpărătorului
- - prețurile fiind din ce în ce mai atractive investitorii și clienții obișnuiți, au început din nou să cumpere case și apartamente
- - intervenția statului prin programul guvernamental Prima Casa care permite achiziția de locuințe, terenuri cu un avans din partea cumpărătorului de doar 5% din preț și cu o dobândă mai mică decât în trecut.

Pentru proprietăți similare cu proprietatea subiect profilul potențialului cumpărător este reprezentat de persoane căsătorite cu putere de cumpărare medie, cu unul sau mai mulți copii.

Punctul de echilibru al pietei este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. În concluzie, raportul dintre oferta și cererea de proprietăți imobiliare este într-un dezechilibru total, oferta surclasând cererea, deci este o piață a cumpărătorului.

4.6 Concluziile analizei pietei specifice

Din datele obținute în urma analizei de piață expuse mai sus și datorită faptului că cererea de terenuri este în ușoară creștere iar oferta este relativ bine reprezentată, spunem că există un dezechilibru în favoarea cererii, fiind o piață a cumpărătorului. Tendința se va menține și în viitor. Din analiza făcută și discuțiile cu agențiile imobiliare locale reiese faptul că din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Proprietatea analizată îndeplinește condițiile pieței și poate fi vândută într-o perioadă relativ medie de timp în condiții normale de piață.

Capitolul 5

Analiza celei mai bune utilizari

5.1 Definirea celei mai bune utilitati

Este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. Când scopul unei evaluări este estimarea **valorii de piață**, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care va fi pusă proprietatea.

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare este definita astfel „*Utilizarea probabila rezonabil si legala a terenului liber sau a unei proprietati construite, care este posibila fizic, fundamentata adecvat, financiar fezabila si care determina cea mai mare valoare*”

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii :

- cea mai buna utilizare a terenului considerat liber;
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber, presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea curenta si de toate utilizarile potentiale. Valoarea terenului este determinata de utilizarea potentiala si nu de utilizarea curenta. Conform datelor de pe piata imobiliara, in zona nu exista destule terenuri de vanzare si unele au fost tranzactionate exclusiv in scopul construirii de cladiri industriale sau comerciale. De asemeni langa proprietatea analizata exista constructii cu destinatie industrial iar terenul analizat are o suprafata destul de mare, rezultand că cea mai bună utilizare pentru teren este cea de teren construit.

Cea mai buna utilizare a proprietatii construite, este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. In analiza CMBU a proprietatilor ocupate de proprietar, trebuie luate inconsiderare orice investitii sau modernizari care suntin concordanta cu preferintele pietei. Cea mai buna utilizare este cea de teren construit, utilizarea fiind aceea de teren cu destinatie industrial sau comerciala.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 4 criterii si anume:

- **permisibilă legal** ;
- **posibilă fizic**;
- **fezabilă financiar** ;

- maxim productivă .

“Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării” (GEV 630 / Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022 / ANEVAR.

5.2 Cea mai buna utilizare a proprietatii

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere, cu destinație extravilan, *din Valea Argovei și zone asimilabile ca atractivitate din județul Calarasi.*

În cazul de față, pentru terenurilor care fac obiectul raportului de evaluare, nu se impun/justifică analize complexe, dat fiind faptul că destinația proiectată este și cea actuală – cea mai bună utilizare:

☐ **teren extravilan.**

Prin prisma criteriilor ce definesc notiunea de CMBU, aceasta abordare :

- este permisibila legal;
- indeplineste conditia de fizic posibila;
- este fezabila financiar;
- este maxim productiva, se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

Proprietatea imobiliara „, Teren extravilan in suprafata de 1.278 mp neinscris in C.F, situat in comuna Valea Argovei, judet Calarasi aflat in proprietatea Primariei Comunei Valea Argovei.

Utilizarea este fizic posibilă, permisibilă urbanistic prin PUG si RLU și este estimată ca fiind fezabilă financiar în condițiile pieței imobiliare pe fondul caracteristicilor zonei de amplasare.

Conceptul de cea mai buna utilizare - CMBU reprezinta alternative de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante, posibile care vor constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare –este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila , fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Valoarea terenului trebuie considerata in termeni de cea mai buna utilizare.Chiar daca amplasamentul nu are amenajari functionale, valoarea acestuia este bazata pe cea mai buna utilizare a sa, considerat a fi liber si disponibil pentru dezvoltare ulterioara pentru utilizarea cea mai eficienta. Se spune ca “ terenul are valoare”, iar “constructiile contribuie la valoare”; “ constructiile sunt aferente terenului” si nu invers.

Proprietatea consta din:

- *Teren extravilan in suprafata de 1.278 mp neinscris in C.F, situat in comuna Valea Argovei, judet Calarasi aflat in proprietatea Primariei Comunei Valea Argovei.*

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U , aceasta abordare :

- indeplineste conditiile de mai sus

Utilizari de genul industriale, sunt nepermise legal.

Utilizarea rezidentiala si agricola este permisibila,este fezabila financiar.

Pentru a estima valoarea terenului sunt analizate, comparate si ajustate tranzactiile, ofertele si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. Valoarea terenului este influențată atat de caracteristicile sale fizice cat si de localizare :

-suprafața, dimensiunile,forma, frontul stradal, topografia, localizarea, orientarea;

-existența utilităților cum ar fi: apa, canalizare, energie termica si electrica;

-distanța de parcurs pana la diferite institutii publice, administrative, centre comerciale etc.

Valoarea terenului este afectata in mod substantial de jocul intre oferta si cerere, dar, cea care determina in final valoarea pe o anumita piata este utilizarea economica a amplasamentului.

Capitolul 6

Evaluarea proprietatii

6.1 Date generale

Abordarea prin piață– cunoscută sub denumirea de Comparația directă sau Comparația Vânzărilor, în domeniul evaluării proprietății imobiliare.

Abordarea prin piață este un proces prin care se obține indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu alte proprietăți imobiliare similare care au fost vândute recent sau sunt oferite pentru vânzare.

Premisa principală a tehnicilor utilizate în abordarea prin piață este aceea că ”valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile”.

Se bazează pe analiza proprietatilor comparabile pe perechi de date prin metoda comparatiei directe. Aceasta metoda este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare cand exista suficiente tranzactii recente sau oferte, cu date sigure, care sa indice caracteristicile valorii sau tendintelor de piata. S-au analizat informatiile privind oferte sau tranzactii cu proprietati comparabile si s-a ajuns la concluzia ca exista suficiente informatii pe piata cu privire la oferte de astfel de bunuri imobile. Prin urmare abordarea prin piata s-a folosit la evaluarea bunurilor imobile analizate.

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi active similare și comparând aceste active cu cele care trebuie evaluate. Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea unui activ este în relație directă cu prețurile unor active competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între active și tranzacții, care influențează valoarea.

Este o metodă globală care considera ca preturile activelor sunt stabilite de piata si aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Abordarea prin piata se bazeaza pe valoarea unitara rezultata in urma tranzactiilor cu active similare sau asimilabile efectuate.

Aceasta metoda a fost aplicata tinand seama de tipul bunului imobil evaluat si de adecvarea metodei in acest caz. Pentru aplicarea metodei s-a utilizat **analiza pe perechi de date**.

Analiza pe perechi de date consta intr-un proces in care doua sau mai multe tranzactii de piata sunt comparate pentru a se obtine o indicatie despre marimea unei singure ajustari aferente unei singure caracteristici.

Informatiile privind vanzarile sau ofertele comparabile sunt ajustate pentru a reflecta diferentele intre fiecare bun comparabil si bunul de evaluat.

Etapale procedurii de bază în aplicarea abordării prin piață sunt următoarele:

1. *Cercetarea pieței:* au fost analizate diferite oferte și vânzări certe de pe piață, au fost alese (3 comparabile) cele cu cea mai bună utilizare identică cu proprietatea subiect și cu caracteristici de dimensiune, localizare și zonare cât mai apropiate de subiect.
2. *Verificarea informațiilor:* Au fost purtate discuții telefonice și personale cu proprietarii și agenți imobiliari pentru confirmarea faptului că datele obținute există și sunt corecte.
3. *Alegerea unor criterii de comparație relevante:* am ales criteriile de comparație pe care le consider că le recunoaște piața analizată.
4. *Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată:* prin utilizarea perechilor de date am ajustat prețul de vânzare (ofertă) a fiecărei proprietăți comparabile.

5. *Analiza rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii:* ne conduce la valoarea finală.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt: tehnici cantitative și tehnici calitative.

In cadrul prezentului raport de evaluare s-au folosit tehnicile cantitative.

Tehnicile cantitative sunt:

1. analiza pe perechi de date;
2. analiza pe grupe de date
3. analiza datelor secundare;
4. analiza statistică;
5. analiza costurilor;
6. capitalizarea diferențelor de venit

Proprietate subiect: Teren extravilan in suprafata de 1.278 mp neinscris in C.F , situat in comuna Valea Argovei, judet Calarasi aflat in proprietatea Prmariei Valea Argovei Metodele de evaluare a terenului liber, sau considerat liber, utilizate in practica profesionala, sunt derivate din cele trei abordari ale valorii: **abordarea prin piata (comparatia directa); prin venit si prin cost.**

Acestea sunt:

1. **Metoda comparatiei directe**
2. **Metode alternative:**
 - Extractia de pe piata
 - Alocarea (proportia)
 - Tehnicile capitalizarii venitului
 - Capitalizarea directa: Metoda reziduala
 - Capitalizarea directa: Capitalizarea rentei funciare
 - Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelarii si dezvoltarii

6.2 Metoda comparației directe

Comparatia directa este metoda recomandata în primul rand pentru evaluarea terenului.

Cea mai utilizata metoda de evaluare a terenului atunci cand exista informatii despre vanzari comparabile este metoda comparației directe.

Metoda presupune selectarea de vânzări comparabile de pe piață (sau oferte de vânzare în lipsa unor informații referitoare la vânzare) și corectarea diferențelor ce nu pot fi eliminate prin procesul de selecție, se colectează informații despre parcele similare de teren vândute care sunt analizate, comparate și corectate pentru a se estima valoarea terenurilor. Se iau în considerare asemănările și deosebirile dintre parcele.

Pentru a estima valoarea de piață a imobilelor subiect s-a efectuat un studiu de piață, în special în zona de amplasare a terenului subiect și s-au selectat informații legate de oferte pentru terenuri similare cu destinație rezidențială.

În cadrul metodei comparației directe, evaluatorul a luat informații extrase din oferte ale unor proprietăți ale căror caracteristici principale sunt prezentate mai jos:

RAPORT DE EVALUARE

Comparabile utilizate:

⇒ Comparabila 1:

- Oferta actuala, verificata
- Teren situat in Nucetu
- Suprafata terenului este de 70.594 mp
- Terenul este plan și are o formă regulată;
- Utilități: nu sunt
- Drum de acces: asfalt
- Destinație: teren extravilan;
- Autorizații existente: nu exista;
- Pret solicitat: 2 EUR/mp;

⇒ Comparabila 2:

- Oferta actuala, verificata
- Teren situat in Lahliu-Gara
- Suprafata terenului este de 5.000 mp
- Terenul este plan și are o formă regulată;
- Utilități: nu sunt
- Drum de acces: pamant;
- Destinație: teren extravilan
- Autorizații existente: nu exista;
- Pret solicitat: 2.99 EUR/mp;

⇒ Comparabila 3:

- Oferta actuala, verificata
- Teren situat in Chiselet
- Suprafata terenului este de 15.000 mp
- Terenul este plan și are o formă regulată;
- Utilități: nu sunt ;
- Drum de acces: pamant;
- Destinație: teren extravilan
- Autorizații existente: nu exista;
- Pret solicitat: 1.5 EUR/mp;

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR DE PE PIATA RELEVANTE

TEREN LIBER

	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata (mp)	1.278 mp	70.494 mp	5.000 mp	15.000 mp
Pret oferta/vanzare(eur/mp)		2 eur/mp	2.99 eur/mp	1.50 eur/mp
Tipul comparabilei(tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Dreptul de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Restrictii legale(reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	Curente	Curente	Curente	Curente
Localizare	loc. Valea Argovei, jud. Calarasi	loc. Nucetu	loc. Lehliu-Gara	loc. Chiselet
Suprafata (mp)	1.278 mp	70.594 mp	5.000 mp	15.000 mp
Destinatia(utilizarea terenului)	extravilan	extravilan	extravilan	extravilan
Amenajari exterioare(strazi,trotuare)	strada asfaltat	Drum asfalt	drum pamnat	drum pamant
Topografie/Relief	plan	plan	plan	plan
Utilitati disponibile	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Forma in plan& deschidere	regulata	regulata	regulata	regulata
Pentru proprietatile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport, PrintScreen-ul cu oferta si datele de contact				

În cazul terenului evaluat, analiza s-a făcut pe baza datelor și informațiilor rezultate din identificarea a 3 oferte de vanzare de terenuri din zona, preturile la oferta ale acestora fiind cuprinse între 15.000 euro și 141.200 euro. Toate terenurile luate drept comparabile au drept absolute de proprietate, cu forma de relief plan regulate.

TEREN „extravilan ”				
		1 euro =	4,9157	
Elementul de comparatie	Teren de evaluat	COMPARABILE		
		T1	T2	T3
Suprafata (mp)	1278	70.594	5000	15000
Valoare oferta/preț (euro/mp)	?	2,00	2,99	1,50
Informatii disponibile la data evaluarii		oferta	oferta	oferta
Ajustare marja negociere %		-15 %	-15 %	-10 %
Ajustare (euro)		-0,30	-0,45	-0,15
PREȚ (euro/mp)		1,70	2,54	1,35
Drepturi de proprietate transmise	integral	integral	integral	integral
Ajustare %		0 %	0 %	0 %
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
PREȚ (euro/mp)		1,70	2,54	1,35
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Ajustare %		0 %	0 %	0 %
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
PREȚ (euro/mp)		1,70	2,54	1,35
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare %		0 %	0 %	0 %
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
PREȚ (euro/mp)		1,70	2,54	1,35
Condițiile pieței	Martie 2023	recent	recent	recent
Ajustare %		0 %	0 %	0 %
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		1,70	2,54	1,35
Utilitati disponibile	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare %		0 %	0 %	0 %
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		1,70	2,54	1,35
Amplasare	Valea Argovei	Nucetu	Lehliu-Gara	Chiselet
Ajustare %		-5 %	-15 %	-5 %
Ajustare (euro)		-0,09	-0,38	-0,07
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		1,62	2,16	1,28
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	1278	70594	5000	15000
Ajustare %		-15 %	-5 %	-10 %
Ajustare (euro)		-0,26	-0,13	-0,14
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		1,36	2,03	1,15
Planeitate, Forma	plan, regulata	plan, regulata	plan, regulata	plan, regulata
Ajustare %		0 %	0 %	0 %
Ajustare (euro)		0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (euro/mp)		1,36	2,03	1,15

<i>Drum acces</i>	asfalt	asfalt	pamant	pamant
<i>Ajustare %</i>		0 %	5 %	5 %
<i>Ajustare (euro)</i>		0,00	0,13	0,07
<i>PRET AJUSTAT (euro/mp)</i>		1,36	2,16	1,22
<i>Vecinatati</i>	civilizate	similar	similar	similar
<i>Ajustare %</i>		0 %	0 %	0 %
<i>Ajustare (euro)</i>		0,00	0,00	0,00
<i>PRET AJUSTAT (euro/mp)</i>		1,36	2,16	1,22
<i>Zonare (CMBU)</i>	domeniul public	agricol	agricol	agricol
<i>Ajustare %</i>		-15 %	-15 %	-15 %
<i>Ajustare (euro)</i>		-0,26	-0,38	-0,20
<i>PRET AJUSTAT (euro/mp)</i>		1,11	1,78	1,01
<i>Ajustare totala bruta absoluta - euro</i>		0,60	1,02	0,47
<i>Ajustare totala bruta - %</i>		35 %	40 %	35 %
<i>Valoare estimata - euro/mp</i>	1,01	CONCLUZIE: Comparabila T3 a suportat cea mai mica ajustare absoluta bruta (%) si sustine valoarea terenului de evaluat pe aceasta cale.		
<i>Valoare estimata - lei/mp</i>	4,96			
<i>Valoare totala teren - euro</i>	1.291			
<i>Valoare totala teren - lei</i>	6.345			

Analiza ajustarilor aplicate

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- S-au ajustat toate comparabilele pentru oferta cu -15 % , -15 % , -10%
- Drept de proprietate:
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Restricții legale:
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Condiții de finanțare:
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Condiții de vânzare:
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Condiții de piață:
 - Nu au fost necesare ajustari;
- Utilități disponibile:
 - Nu au fost necesare ajustari comparabilelor T1, T2 si T3.
- Amplasare:
 - Au fost necesare ajustari de -5% pentru comparabilele T1 si T3, iar comparabila T2 a fost ajustata cu -15%.
- Caracteristici fizice – Suprafata:
 - Au fost aplicate ajustari comparabilei T1 de -15 %, T2 de - 10%, T3 de -5%.
- Caracteristici fizice – drum acces:
 - Au fost necesare ajustari comparabilelor T2 si T3 de 5% si pentru T1 nu s-au aplicat ajustari.
- Caracteristici fizice – Planeitate, forma:
 - Nu au fost necesare ajustari
- Vecinatati:
 - Nu au fost necesare ajustari.

Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila comparabilei T3 deoarece acesteia i-au fost aduse cele mai putine ajustari (ajustarea bruta procentuala si bruta absoluta cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate; astfel, valoarea unitara pentru terenul subiect, este cca **1.01 Euro/mp**, resp. **4.96 lei/mp**.

Capitolul 7

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

7.1 Date generale

Proprietatea imobiliara evaluata :

Teren extravilan in suprafata de 1.278 mp neinscris in C.F, situat in comuna Valea Argovei, judet Calarasi aflat in proprietatea Primariei Comunei Valea Argovei.

Evaluarea s-a facut in **scopul** asistentei clientului in vederea adoptarii de consiliu local privind declararea ca fiind bun de uz si interes public local.

Evaluatorul a ales metoda Comparatiei directe ca fiind cea mai propice pentru evaluarea terenului in cauza, deoarece este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari/ ofertari de terenuri comparabile.

7.2 Argumente

Datorită datelor avute la dispoziție, valoarea rezultată **este cea mai adecvata** pentru estimarea **Valorii de Piață** a proprietatilor evaluate. In urma reanalizarii datelor disponibile, a tehnicilor si a rationamentului profesional, avand in vedere relevanta informațiilor si scopul evaluării, în **opinia evaluatorului, valoarea estimata** si recomandata pentru proprietatea imobiliara analizata rezultata din aplicarea **Abordarii prin Piata este urmatoarea:**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- Valorile au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- valoarea estimată include valoarea amenajărilor terenului și a împrejurimilor;
- valoarea estimată este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ, altfel fiind necesară o reevaluare;
- valoarea estimată nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile aferente pentru conformarea la cerințele legale din acest punct de vedere;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori, de natură predictivă și subiectivă.

7.3 Concluzia asupra valorii

Analizând proprietățile comparabile și ajustările aplicate asupra prețurilor acestora, se constată că proprietatea comparabilă T3 are caracteristicile cele mai apropiate de proprietatea subiect, această comparabilă având și ajustarea totală brută procentuală cea mai mică și numărul ajustărilor aplicate cel mai mic. După aplicarea tuturor ajustărilor prezentate anterior a rezultat un interval al valorii de piață de 1.01 euro/mp – 1.78 euro/mp.

Prin urmare se poate concluziona că valoarea de piață a terenului analizat este de:

□ Valoare unitară teren 1.01 EUR/mp- 4.96 LEI/MP;

Nr crt.	Denumire	Nr. Cadastral	Valoarea de piata	
	Curs BNR 08.03.2023 = 4,9157 Lei/1 euro		LEI	EURO
PROPRIETATE IMOBILIARA				
1	Teren extravilan in suprafata de 1.278 mp		6.345	1.291

Criteriile luate in calcul sunt :

- **adecvarea** : tipul proprietatii se incadreaza cel mai bine ca proprietati rezidentiale;
- **precizia** : are in vedere corectitudinea datelor, calculele efectuate si ajustarile aduse ofertelor de vanzare a proprietatilor comparabile; Tine cont de valorificarea proprietatilor imobiliare evaluate in ipoteza dreptului real, liber de sarcini; acest fapt reiese din discutiile telefonice avute atat cu agentii imobiliare cat si cu proprietarii terenurilor selectate ca si comparabile.

- **cantitatea si calitatea informatiilor** : se refera la informatiile evidentiata de elementele de comparatie ale unor bunuri echivalente, certificarea si omologarea acestora in conformitate cu normele si reglementarile legale din domeniu, marimea tranzactiilor sau ofertelor de bunuri similar; acest fapt reiese din discutiile telefonice avute atat cu agentii imobiliare cat si cu proprietarii terenurilor selectate ca si comparabile.

Valoarea se referă la intregul drept de proprietate

- Valoarea proprietatilor imobiliare nu este influențată direct proporțional de evoluția cursului de schimb al monedei naționale în raport cu alte valute ;

- Piese anexate și documentele luate în considerare pe parcursul raportului sunt valabile doar în scop informativ și pentru atingerea scopului evaluării, neputând fi utilizate în alt scop.

- Valoarea de piata a fost estimata fara luarea in considerare a costurilor de vanzare sau de cumparare si fara includerea unor impozite sau taxe.

In urma prezentarii datelor de mai sus, evaluatorul concretizeaza urmatoarele aspecte:

- Cea mai buna utilizare a terenului evaluat este pentru o proprietate extravilan
- Utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung;

Comparabilele au fost selectate dintre proprietatile care au aceasi CMBU, au fost selectate comparabile cu diferente cat mai mici intre proprietatea subiect si proprietatile comparabile, deoarece in acest mod marja de eroare aferenta metodei comparatiei directe este mai mica, iar increderea in rezultat este mai mare; comparabilele selectate sunt tranzactionate recent.

Datele comparabilelor prezentate au fost verificate, centralizate, si analizate fapt ce ne conduce la o mai mare credibilitate asupra valorii rezultate.

Raportul a fost pregatit pe baza **Standardelor de Evaluare a Bunurilor – editia 2022** si a recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Data:
08.03.2023

Cu stima,
Evaluator titular specializarea EPI

Prune Julia Ioana Veronica
Leg.nr. 15585



Anexe

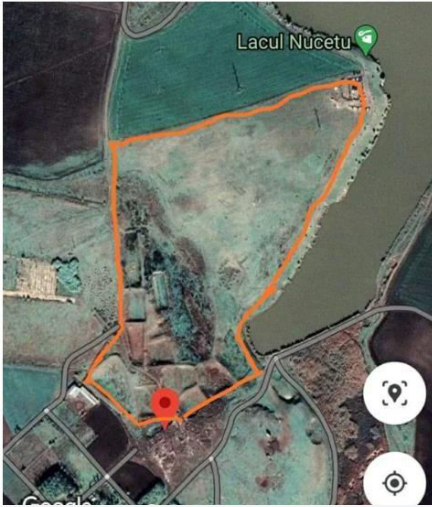
- Anexa nr. 1: oferte vanzare;
- Anexa nr. 2: documente proprietate;



Mesaje

Contul tău

Adauga anunt nou



Privat

**Andreea**
Pe OLX din Iulie 2014
Activ azi la 08:27

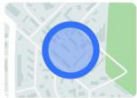
Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

 Nucetu,
Călărași



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Pe baza Legii privind drepturile consumatorilor...

Arată mai multe

Postat 26 februarie 2023

Vând teren extravilan

2 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 70 594 m²

DESCRIERE

Vând teren:
-neagricol 70.000m² - 2€ m²
-agricol 50.000m² - 1€ m²
Terenurile se afla in județul Călărași, sat Nucetu, in vecinătatea autostrăzii A2, acces din DN 3 B

ID: 239829274

Vizualizări: 1236

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Trimite mesaj

Postat 23 februarie 2023

Arată mai multe

Teren extravilan arabil lângă hanul cu salcâmi Lehliu Călărași

2,99 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Extravilan

Suprafata utila: 5 000 m²

DESCRIERE

Teren extravilan arabil
Lângă hanul cu salcâmi în Lehliu / Călărași
Suprafața 5000 m
Taria 32/1
Parcela 34

Toate actele sunt în regula

ID: 250717198

Vizualizări: 62

Raportează



◻ ◻ ◻↶ ↷

Ieren extravilan agricol 15000mp cu CF, Com. Chiselet, Jud. Calarasi

1,50 € Prețul e negociabil

📌 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Extravilan / intravilan: Extravilan Suprafata utila: 15 m²

DESCRIERE

Vand teren extravilan agricol in suprafata de un hectar si jumatate (15.000 mp) in com. Chiselet, Jud. Calarasi. Terenul are forma regulata, latime 54.3 m cu lungime 276 m, se afla in tarlaua 1, parcela 74. Actele sunt la zi, unic proprietar persoana fizica, intabulare, cadastru cu CF, taxe la zi. Terenul are drum de acces pe latura de 54.3 m si se afla la aproximativ 400 m de drumul asfaltat DJ403, toata zona este cadastrata si cu drumuri de acces stabilite de primarie pentru toate loturile din tarlaua respectiva. Zona este foarte frumoasa in apropiere padurii Ciornuleasa.

Pret 1.5 euro/mp.
Locatia terenului in google maps (deschideti google maps si introduceti una dintre coordonatele de mai jos pentru a va pozitiona deasupra terenului):

44°14'46.6"N 26°44'49.6"E

44.246264, 26.747108

PRIVAT ⓘ
 CJ
Pe OLX din august 2017
Activ azi la 10:49

Suna vanzatorul Trimite mesaj

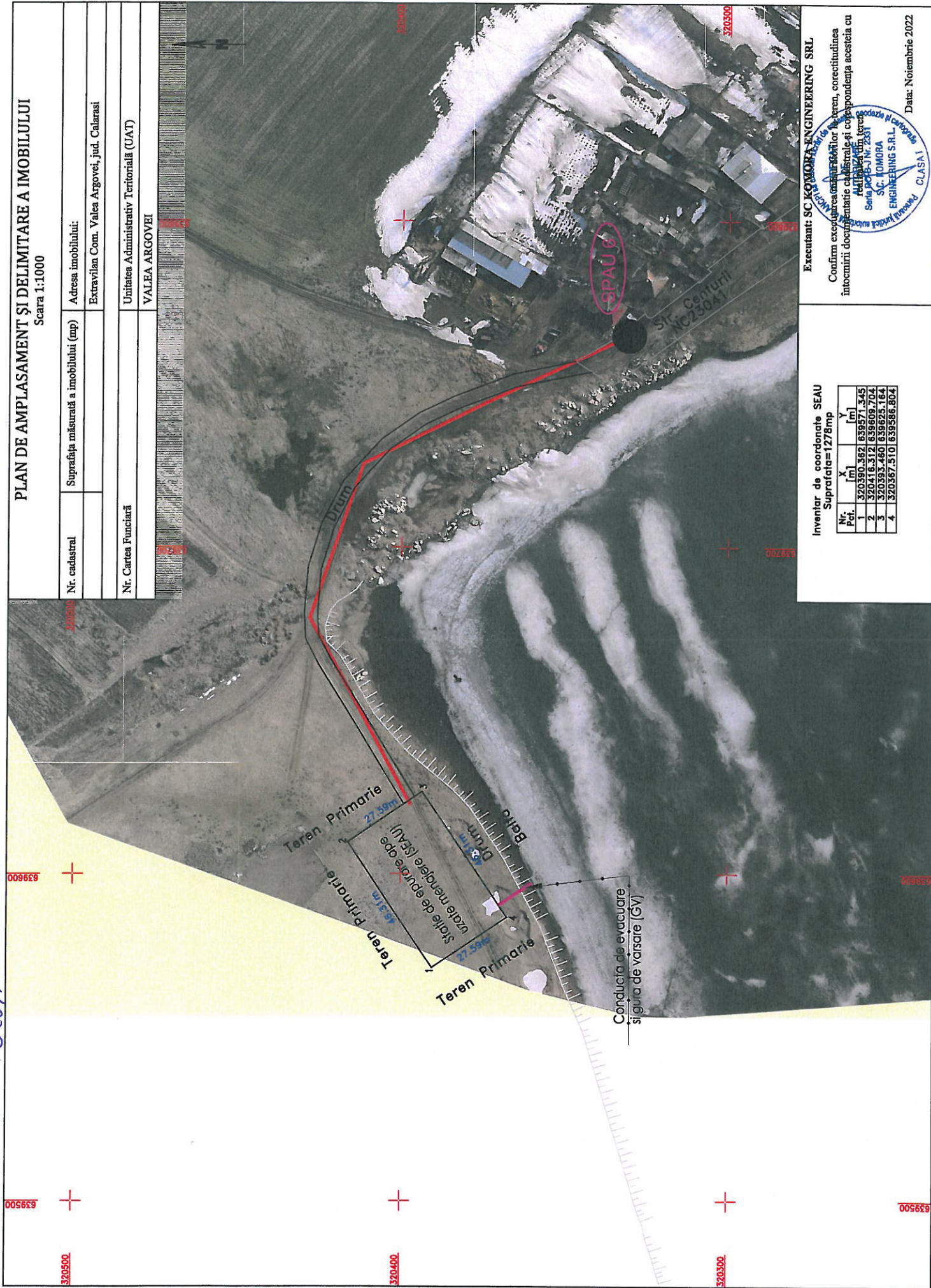
LOCALIZARE
 Chiselet, Calarasi


DREPTURILE CONSUMATORILOR
Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu
Arată mai multe ▼

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
		Extravilan Com. Valea Argovei, jud. Calarasi
Nr. Cartea Funciari	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	VALEA ARGOVEI	



Executant: SC KOMODA-ENGINEERING SRL

Confirm executarea planului în teren, corectitudinea întocmirii documentației și corespondența acesteia cu realitatea terenului.



Inventar de coordonate SEAU
Suprafața=1278mp

Nr.	X [m]	Y [m]
1	320390.362	639571.345
2	320416.312	639609.704
3	320393.460	639625.164
4	320367.510	639566.804

Data: Noiembrie 2022