



Nr. înregistrare 382 / 17.08.2023

**EVAL-PROCONS S.R.L.**

TÂRGOVIȘTE

R-DUL EROILOR, NR. 15, BLC 4A

CUI: 24512725, ORC: J15.1279.24.09.2008

Tel: 0245 214 178, 0721321878

E-Mail: [eval.procons@yahoo.com](mailto:eval.procons@yahoo.com)

# **RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ**

## ***TEREN intravilan în suprafață de 1.143 mp***

*(NC 72868- 1.143 mp curți construcții)*

*în vederea vânzării*



**Adresa :** Sat Iazu, strada Rampa, nr. 460, cod poștal 137117, comuna Cojasca, județ Dâmbovița

**Client:** PRIMĂRIA COMUNEI COJASCA

**Utilizatori:** CONSILIUL LOCAL Cojasca

**Persoană juridică care autentifică vânzarea**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului **EVAL-PROCONS SRL** al clientului PRIMĂRIA COMUNEI COJASCA și al utilizatorilor desemnați

August 2023

## CUPRINSUL

Pagina de titlu .....	1
Cuprinsul .....	2
Sinteza raportului.....	3
Certificarea Evaluatorului.....	6
<b>CAPITOLUL I</b>	
<b>1. Termenii de referință ai evaluării .....</b>	<b>8</b>
1.1. Identificarea și competența evaluatorului .....	8
1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați .....	8
1.3. Scopul evaluării .....	8
1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării .....	8
1.5. Tipul valorii .....	8
1.6. Data evaluării .....	8
1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării .....	8
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea .....	9
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale .....	9
1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	10
1.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR .....	11
1.12. Descrierea raportului .....	11
<b>CAPITOLUL II</b>	
<b>2. Prezentarea datelor .....</b>	<b>14</b>
2.1. Identificarea bunurilor subiect. Descrierea juridică .....	14
2.2. Identificarea eventualelor bunuri imobile evaluate.....	14
2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare .....	14
2.4. Informații despre amplasament.....	15
2.5. Descrierea terenului .....	15
2.6. Date privind impozitele și taxele .....	15
2.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente .....	15
<b>CAPITOLUL III</b>	
<b>3. Analiza pieței imobiliare.....</b>	<b>17</b>
<b>CAPITOLUL IV</b>	
<b>4. Analiza pieței imobiliare.....</b>	<b>19</b>
4.1. Cea mai bună utilizare .....	19
4.2. Abordări în evaluare .....	19
4.3. Evaluarea .....	19
<b>CAPITOLUL V</b>	
<b>5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii .....</b>	<b>21</b>
<b>CAPITOLUL VI</b>	
<b>ANEXE .....</b>	<b>22</b>
6.1. Evaluare teren.....	23
6.2. Hartă.....	33
6.3. Documente/acte .....	34

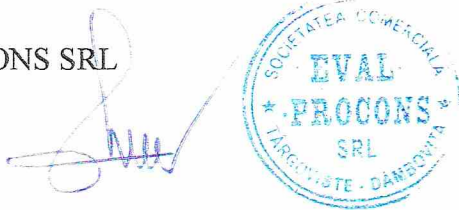
## SINTEZA RAPORTULUI

Client/ Utilizator	Persoană juridică Primăria Comunei Cojasca - Dâmbovița, CIF: 4280086, cu sediul: strada Principală, nr. 277, județ Dâmbovița, cod poștal 137115, telefon/fax 0245671565, e-mail: <a href="mailto:primar@primariacojasca.ro">primar@primariacojasca.ro</a>			
Data editării raportului	17.08.2023			
Data inspecției	02.08.2023			
Data evaluării	04.08.2023			
Evaluator autorizat	<p>Eval-Procons SRL membru corporativ ANEVAR cu autorizația nr. 170 valabilă 2023; CUI 24512725, cu sediul: Târgoviște, b-dul Eroilor, nr. 15, cod poștal 130115; poliță de asigurare profesională emisă de Societatea Allianz-Țiriac Asigurări SA cu Certificatul nr. 43520 din 27.12.2022 valabilă 01.01.2023-31.12.2023.</p> <p>Autorului raportului: ing Ionescu Gabriela- evaluator autorizat, membru titulat, specializarea evaluarea proprietății imobiliare (EPI) atestat de ANEVAR, legitimație nr.13369, valabilă 2023, Certificat de asigurare de răspundere profesională nr. 43505 din 23.12.2022.</p> <p>Competențe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Evaluatorul oferă o evaluare obiectivă și imparțială;</li> <li>-Evaluatorul nu are nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea;</li> <li>-Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională și are competența de a realiza prezenta evaluare;</li> <li>-Evaluatorul nu a primit asistență profesională în elaborarea raportului din partea altor evaluatori.</li> </ul>			
Tip proprietate	Proprietate imobiliară-teren din domeniul privat al Comunei Cojasca-Dâmbovița;			
Suprafata	1.143,00 mp, destinație intravilan, categoria de folosinta curti constructii;			
Amplasament /Localizare	În intravilanul UAT Cojasca, <b>T 16. P778.2</b> , categoria de folosință:			
	<i>ategorie de fol sinta</i>	<i>Suprafata mp</i>	<i>Nr. cadastral</i>	<i>Nr. carte funciară</i>
	Teren intravilan-curți construcții din domeniul privat al UAT Cojasca	1.143	72868	72868
	și următoarele vecinătăți:			
	Nord: Grigore Marin	pe o distanță de	13,55 m	
	Est : Neloi Florin	pe o distanță de	80,01 m	
	Sud: NC 72557 – strada Rampa	pe o distanță de	13,58 m	
	Vest: Dragomir Ion	pe o distanță de	80,44 m	
Adresă poștală	Sat Iazu, strada Rampa, nr. 460, cod poștal.137117, comuna Cojasca, județ Dâmbovița			
Sarcini înregistrate	Nu			
Drept de proprietate	UAT Cojasca, considerat deplin, ca fiind liber de sarcini, valabil și marketabil.			

Obiectul evaluării	Imobil-teren în suprafață de 1.143,00 mp, destinație intravilan, categoria de folosință curți construcții în ipoteza de teren liber. Terenul este înscrisă în cartea funciară (CF) nr.72868 UAT Cojasca. Comuna Cojasca, satul Iazu, strada Rampa, nr. 460, cod poștal 137117, județ Dâmbovița													
Scopul evaluării	<p>Scopul evaluării este tranzacționarea imobilului-teren în ipoteza liber, iar cerința este estimarea valorii de piață a terenului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022 ANEVAR (în vigoare la data evaluării).</p> <p>Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, editia 2022: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ SEV 100 – Cadru general (IVS Cadrul general)</li> <li>✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)</li> <li>✓ SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)</li> <li>✓ SEV 103 – Raportare (IVS 103)</li> <li>✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii ( IVS 104)</li> <li>✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare</li> <li>✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 1.143)</li> <li>✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile</li> <li>✓ Glosar , Abrevieri , Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat</li> </ul> </li> </ul>													
<p><b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ nu include t.v.a</b></p>	<p><b>Valoarea de piață a imobilului teren</b> în suprafață 1.143,00 mp, a fost estimată la:</p> <table border="1" data-bbox="448 1088 1422 1245"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Denumire</th> <th rowspan="2">Suprafață mp</th> <th colspan="3">Valoarea de piață estimată</th> </tr> <tr> <th>Eur/mp</th> <th>Euro</th> <th>Lei</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Teren intravilan-curți construcții</td> <td>1.143,00</td> <td>2,10</td> <td>2.400</td> <td>11.890</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;"><i>curs BNR 04.08.2023: 1 euro=4.9527</i></p> <p>Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;</li> <li>➤ Valoarea estimată se referă la un imobil teren liber;</li> <li>➤ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;</li> <li>➤ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului teren;</li> <li>➤ Valoarea este o predicție.</li> </ul> <p>Raportul a fost elaborat pe baza standardelor de evaluare, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).</p>	Denumire	Suprafață mp	Valoarea de piață estimată			Eur/mp	Euro	Lei	Teren intravilan-curți construcții	1.143,00	2,10	2.400	11.890
Denumire	Suprafață mp			Valoarea de piață estimată										
		Eur/mp	Euro	Lei										
Teren intravilan-curți construcții	1.143,00	2,10	2.400	11.890										
Necesitatea evaluării	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Solicitarea de cumpărare de către persoană fizică, ce a avut și are un drept de folosință a terenului de evaluat, pe acest teren persoana fizică a edificat o construcție rezidențială, care poate avea dreptul de preempțiune [dreptul de preempțiune poate să fie constituit prin lege sau printr-un act (prin convenția părților)].</li> </ul>													

	<p>○ Raportul de evaluare a fost întocmit ținând cont de de toate informațiile furnizate de către client, precum și pe baza datelor culese cu ocazia inspecției proprietății, iar opinia este exprimată în baza scopului evaluării, a condițiilor limitative și a ipotezelor menționate în cadrul raportului de evaluare.</p>
Constatări în urma inspecției	<p>Referitoare la teren în suprafață de de 1.143,00 mp, destinație intravilan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Imobilul teren este înscris în cartea funciară (CF) numărul 72868 a Unității Administrativ Teritoriale (UAT) Cojasca;</li> <li>• Terenul este neîmprejmuit;</li> <li>• Terenul este plan de formă aprox. dreptunghiulară;</li> <li>• Terenul este în zona periferică a localității;</li> <li>• Terenul este înscris în inventarul domeniului privat al UAT Cojasca;</li> <li>• Pe teren este edificată o clădire cu destinația locuință care nu face obiectul evaluării;</li> <li>• Pe teren <b>nu</b> sunt utilități, la limita proprietății este curent electric.</li> </ul>

EVAL-PROCONS SRL



IONESCU GABRIELA

Evaluator Autorizat EPI



## CERTIFICAREA EVALUATORULUI

## CERTIFICARE

Subsemnata ing Ionescu Gabriela, evaluator autorizat, în specialitatea evaluarea proprietății imobiliare, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✓ Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- ✓ Sunt membru titular al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- ✓ La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

IONESCU GABRIELA

Evaluator Autorizat EPI-MTA



## CAPITOLUL 1 TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

**Evalprocons**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului autorizat EVAL-PROCONS SRL, al clientului și al utilizatorului-  
PRIMĂRIA COMUNEI DRAGOMIREȘTI.

## Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării

### 1.1. Identificarea și competența evaluatorului

#### Identificare

Eval-Procons SRL membru corporativ ANEVAR cu autorizația nr. 0170/2023; CUI 24512725, cu sediul: Târgoviște, b-dul Eroilor, nr. 15, cod postal 130115, poliță de asigurare de răspundere profesională emisă de Societatea Allianz-Țiriac Asigurări SA cu Certificatul nr. 43520 din 27.12.2022 valabilă 01.01.2023-31.12.2023.

*Competența autorului raportului de evaluare:*

Ing. Ionescu Gabriela

-expert evaluator autorizat, întreprinderi și evaluare proprietatea imobiliară atestat de ANEVAR prin certificatul nr. 0003826, seria A /1995, emis de Ministerul Învățământului, legitimație 13369, valabila 2023;

-certificat de asigurare de răspundere profesională nr. 43505 din 23.12.2022.valabilă 01.01.2023-31.12.2023 emis de societatea Allianz-Țiriac Asigurări SA.

### 1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

*Clientul:* ► Persoană juridică, Primăria Comunei Cojasca-Dâmbovița, CIF: 4280086, cu sediul: strada Principală, nr. 277, județ Dâmbovița, cod poștal 137115, telefon/fax 0245671565, e-mail: [primar@primariacojasca.ro](mailto:primar@primariacojasca.ro), reprezentată prin: Primar, dl. Marcel BAMBOI

*Utilizatorul raportului:* ► Primăria Comunei Cojasca.

► Consiliul Local al Comunei Cojasca.

► Persoana juridică care autentifică tranzacția

### 1.3. Scopul evaluării

Tranzacție ce urmărește a răspunde cerinței de *“estimare a valorii de piață pentru terenul în suprafață de 1.143 mp”*.

### 1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Imobilul-teren supus evaluării a fost identificat la adresa: comuna Cojasca, sat Iazu, strada Rampa, nr. 460, județul Dâmbovița iar ca amplasament: intravilanul UAT Cojasca, nr. cadastral (NC) 72868, carte funciară (CF) nr. 72868 UAT Cojasca.

### 1.5. Tipul valorii

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a bunurilor- ANEVAR 2022 (în vigoare la data evaluării)– SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard *“valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”*

Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR: SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

### 1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 04.08.2023, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna august 2023.

### 1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

În cadrul procesului de evaluare s-a procedat la interviuarea reprezentanților în vederea stabilirii datelor tehnice, modul de utilizare, aspecte de natură juridică și economică, informații

culese cu prilejul inspectării proprietății supuse evaluării care a fost efectuată în data de 02.08.2023 de către evaluatorul autorizat Ionescu Gabriela și administratorul societății EVAL-PROCONS Ionescu Gheorghe în prezență d-lui Primar și d-lui Viceprimar.

La baza lucrării de evaluare au stat următoarele documente:

- ✓ Materiale metodologice ANEVAR
- ✓ Standardele de Evaluare a bunurilor-ediția 2022 și ghiduri de evaluare ANEVAR-GEV
- ✓ Documentele beneficiarului privind dreptul asupra bunului imobil evaluat: hotărâri.
- ✓ Propria bază de date ;
- ✓ Materiale privind piața specifică/imobiliară din România, site-uri internet etc .

### 1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Documentele la dispoziție de către proprietar, respectiv:

- ✓ PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITAREA IMOBILULUI –NC 72868 vizat de OCPI Dâmbovița –BCPI cu nr. 76117/13.08.2019;
- ✓ EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE CF nr. 72868
- ✓ Hotarare Consiliul Local Cojasca nr. ....

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Publicații privind piața imobiliară-tranzacții și oferte ;
- ✓ Articole din presă.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

### 1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Analizele efectuate, opiniile și concluziile sunt limitate numai de ipotezele prevăzute și de ipotezele speciale, fiind analize, opinii și concluzii profesionale obiective și personale ale evaluatorului.

#### Ipoteze

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că documentul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au

## Evalprocons

fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- ✓ Acest raport este confidential și poate fi utilizat numai de către destinatarul lucrării în scopul precizat la pct. 1.3. Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță.

#### Ipoteze special

- ✓ **Evaluare terenului în ipoteza de teren liber (fără construcții).**

#### **1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al societății EVAL PROCONS SRL și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

#### **1.11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR**

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor-ANEVAR ediția 2022 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea bunului a fost determinată în

### **Evalprocons**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului autorizat EVAL-PROCONS SRL, al clientului și al utilizatorului-PRIMĂRIA COMUNEI DRAGOMIREȘTI.

conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR- ANEVAR ediția 2022:

- ✓ SEV 100 – Cadru general (IVS Cadrul general)
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- ✓ SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- ✓ SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 1.143)
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- ✓ Glosar , Abrevieri , Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

Evaluatorul declară pe propria răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu obiectul și scopul evaluării sau cu persoanele fizice/juridice implicate.

Acest raport de evaluare este valabil, atât timp cât nu se schimbă condițiile inițiale care au stat la baza elaborării lui.

Evaluatorul are responsabilitate numai față de client și nu acceptă nici o responsabilitate față de alte persoane, în nici o circumstanță.

### **1.12. Descrierea raportului**

#### ***Drepturi de proprietate evaluate***

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra bunului analizat, în baza documentelor avute la dispoziție.

Dreptul de proprietate asupra imobilului-teren este înscris în Cartea Funciară a localității Cojasca, județul Dambovită.

Asupra proprietății nu sunt înscrise sarcini.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este liber de sarcini.

#### ***Baza de evaluare. Tipul valorii estimate***

Evaluarea realizată conform prezentului raport, este în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a bunurilor -ANEVAR 2022– SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, “valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR: SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

#### ***Procedura de evaluare***

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția proprietății;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice activelor de care trebuie să se țină seama;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportună/e pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

#### ***Riscul evaluării***

În opinia evaluatorului, riscul nerealizării valorii estimate în cadrul unei tranzacții conform

condițiilor date de definiția valorii de piață sunt la un nivel minim pe un orizont de timp rezonabil. La data evaluării piața pentru proprietăți similare prezintă o perioadă de stagnare sau chiar blocaj datorită condițiilor economice naționale și mai ales internaționale, putând apărea, în perioada următoare, riscul unor corecții de prețuri care sunt însă greu de cuantificat la momentul evaluării atât în ceea ce privește amploarea cât și perioada de timp în care se vor manifesta.

În conformitate cu prevederile SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare au fost analizate următoarele aspecte:

- *activitatea curentă și tendințele pieței relevante*
  - în prezent, piața imobiliară specifică este timid activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
  - tendințele pieței sunt de reducere a trendului descendent al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.
- *cererea anterioară, curentă și viitoare pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare*
  - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
  - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- *orice cerere potențială sau probabilă pentru alte utilizări, care există sau care poate fi anticipată la data evaluării*
  - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- *impactul oricăror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare.*
  - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor.

#### **Responsabilitatea față de terți**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client/beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizator iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

## CAPITOLUL II PREZENTAREA DATELOR

## Capitolul 2 Prezentarea datelor

### 2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Imobilul supus evaluării a fost identificat la adresa: comuna Cojasca, sat Iazu, strada Rampa, nr. 460, județul Dâmbovița. iar ca amplasament: intravilan UAT Cojasca, nr. cadastral (NC) 72868, carte funciară nr. (CF) 72868.



Din punct de vedere juridic, terenul este înscris în inventarul domeniului privat al Comunei Cojasca la 31.12.2022.

### 2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

### 2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

o Tipul zonei: preponderant zona rezidențială, cu terenuri libere și case/vile.

o Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor de transport în comun (maxi-taxi) și a autovehiculelor personale.

o Unități comerciale în apropiere: Da

o Unități de învățământ: Da,

o Unități de cultură: Nu

o Unități medicale: Nu

o Instituții de cult: Da

o Sedii de bănci: Nu

o Instituții guvernamentale: Nu

o Muzeu: Nu

o Parcuri: Nu

o Lacuri: Da (în apropiere ("bălți"))

o Cursuri de apă: Da (Ialomița)

Cojasca este o comună în județul Dâmbovița, Muntenia formată din

satele **Cojasca** (reședința), **Fântânele** și **Iazu**. Comuna se află pe malul drept al Ialomiței, la vest de șoseaua națională DN1A, satul său de reședință fiind străbătut de șoseaua județeană DJ711 ce leagă **Târgoviște** de **Bejoreanca**. Comuna Cojasca se învecinează cu următoarele comune:

- Nord – comuna **Cornești** și comuna **Bilciurești**,
- Est – DN1 A și comuna **Butimanu**,

• Sud

## Evalprocons

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului autorizat EVAL-PROCONS SRL, al clientului și al utilizatorului-PRIMĂRIA COMUNEI DRAGOMIREȘTI.

- comuna Butimanu,
- Vest – orașul Răcari.

#### 2.4. Informații despre amplasament

Comuna se află pe malurile Dâmboviței, la vest de Târgoviște, și este traversată de șoseaua națională DN72A care leagă acest oraș de Câmpulung.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei se ridică la 8.276 de locuitori.

#### 2.5. Descrierea terenului de evaluat

*Caracteristici fizice:*

Terenul în suprafață de 1.143 mp, destinație intravilan, categoria de folosință curți construcții, este în raza UAT Cojasca, identificator topografic: număr cadastral (NC) 72868, carte funciară (CF) nr. 72868, vecinătăți:

Nord: Grigore Marin	pe o distanță de	13,55 m
Est : Neloî Florin	pe o distanță de	80,01 m
Sud: NC 72557 – strada Rampa	pe o distanță de	13,58 m
Vest: Dragomir Ion	pe o distanță de	80,44 m

Utilități pe teren: curent și apă pe teren

***Terenul este descris în anexa 1, capitolul 6.1, anexă parte integrantă din raport.***

*Caracteristici juridice:*

- o Utilizare legală: pentru subiec: domeniu privat.

*Caracteristici economice:*

- o Impozite asupra terenurilor: -
- o Taxe locale de construire: -
- o Avantaje fiscale: -

#### 2.6. Date privind impozitele și taxele

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotărâri ale consiliului local.

#### 2.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

- Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății sunt disponibile în contractele de vânzare-cumpărare (a se vedea la compartimentul registru agricol, ...):

- Data: -
- Vânzător: -
- Preț vânzare: -

### CAPITOLUL III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

### Capitolul 3 Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Piața imobiliară specifică proprietății din acest raport este activă la data evaluării, deoarece pe terenurile cu suprafețe mici similar/asemănătoare cele care fac obiectul evaluării, se pot dezvolta investiții cu utilizare, rezidențială cât și comerciale.

Pe piața locală nu s-au identificat tranzacții sau de închiriere imobile similare cu subiectul de evaluat, dar, atunci când nu există vânzări recent finalizate sau când accesul evaluatorilor la vânzările recent finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, "evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare (oferte), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată."

*conform SEV 105 Abordări și metode de evaluare-Metoda comparației vânzărilor din Standardele de evaluare a bunurilor, iar la paragraful 37. "Vânzarea este procesul de la ofertare până la încheierea tranzacției și poate include oricare etapă din proces. Oferta poate fi luată în considerare și utilizată ca tranzacție atâta timp cât a fost analizată din perspectiva unei tranzacții, adică au fost aplicate ajustări de tip negociere și/sau au fost verificate relevanța și gradul de realism al acesteia".*

Avem o piața locală de terenuri, acestea au caracteristici care nu o fac diferită față de alte localități din zonele învecinate. Oamenii nu vând teren decât în situații deosebite sau de constrângere (datorii nerambursate).

S-au analizat ofertele din perioada iulie-august 2023 (pentru care a fost posibilă verificarea) și s-a constatat că în fiecare din aceste perioade s-au identificat puține oferte de terenuri și câteva oferte de teren cu case/construcții (unele scoase la licitație).

Prețurile ofertelor credibile pentru terenuri similare/asemănătoare cu cele analizate, în arie (arie definite de UAT Cojasca și satele din imediata vecinătate) se regăsesc între 1 €/mp și 14 €/mp, iar în zonă (zonă definite de UAT Cojasca) se regăsesc între 1 €/mp și 8 €/mp; preț ce variază în funcție de localizare, mărimea suprafeței și caracteristici fizice.

Tranzacții din surse publice nu s-au identificat și nu s-au identificat oferte de închiriere (publice) pe piața locală. În urma analizei informațiilor de piață identificate și a discuțiilor cu agenți imobiliari și alți participanți la piața imobiliară, s-a constatat că intervale analizate ajustarea pentru negociere practică uzual pentru ofertele expuse de terenurile cu suprafețe până la 5000 mp, poate ajunge la 20%, și deprecierea economică externă se situează la cca. 5%.

Din analiza generală a ofertelor s-a constatat că la dublarea suprafeței terenurilor, apare o decotare de cca. 2%.

## Evalprocons

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului autorizat EVAL-PROCONS SRL, al clientului și al utilizatorului- PRIMĂRIA COMUNEI DRAGOMIREȘTI.

## CAPITOLUL IV EVALUAREA

## Capitolul 4 Evaluare

### 4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

**Cea mai bună utilizare** este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- o Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- o Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie: o permisă legal, o fizic posibilă, o fezabilă financiar, o maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

*În cazul imobilului subiect, cea mai bună utilizare este cea existent, având în vedere scopul și cerința evaluării în acest raport.*

### 4.2. Abordări în evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Având în vedere tipul proprietății și informațiile disponibile privind oferte/tranzacții cu proprietăți similare s-au aplicat abordarea prin piață pentru imobilul teren.

### 4.3. Evaluarea terenului

Valoarea terenului este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

*Comparația directă* (a vânzărilor) este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect.

În cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

În anexa 1, sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

*În anexa nr. 1 este prezentată procedura de aplicare a metodei și Grila comparațiilor de piață..*

*Anexele fac parte integrantă din raport*

**CAPITOLUL V**  
**ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

## Capitolul 5

### Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Abordarea prin piață-analiza pe perechi de date pentru TEREN: 11.890 Lei

Abordarea prin venit-capitalizarea directă = nu s-a aplicat

Abordarea prin cost- nu este aplicabilă la terenuri

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

#### Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

#### Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

#### Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren) și scopul evaluării, este metoda comparației directe-analiza pe perechi de date din cadrul abordării prin piață.

Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că valoarea de piață a evaluat, a fost estimată la:

Denumire	Suprafață mp	Valoarea de piață estimată		
		Eur/mp	Euro	Lei
Teren intravilan- curți construcții	1.143,00	2,10	2.400	<b>11.890</b>

*curs BNR 04.08.2023: 1 euro=4.9521*

17.08.2023

SC EVAL-PROCONS SRL



Expert autorizat EPI și EI

Ing. Gabriela IONESCU



**Evalprocons**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului autorizat EVAL-PROCONS SRL, al clientului și al utilizatorului- PRIMĂRIA COMUNEI DRAGOMIREȘTI.

**CAPITOLUL VI**  
**ANEXE**

**6.1. Anexa 1. Evaluarea terenului****Evaluarea terenului n suprafață de 1.143 mp****A. FIȘĂ DE INSPECȚIE****IDENTIFICARE TEREN**

Proprietar la data evaluării	Primăria Comunei Cojasca - Dâmbovița, CIF: 4280086, cu sediul: strada Principală, nr. 277, județ Dâmbovița, cod poștal 137115, telefon/fax 0245671565, e-mail: <a href="mailto:primar@primariacojasca.ro">primar@primariacojasca.ro</a>												
Adresă poștală teren	Comunei Cojasca, sat IAZU, strada Rampa, nr. 460, cod poștal 137117, județ Dâmbovița.												
Localizare/ Amplasament	În intravilanul UAT Cojasca, T 16. P778 2, terenul în suprafață 1.143 mp, destinația: intravilan, categoria de folosință curți construcții Indicator topografic NC 72868, CF nr. 72868 UAT Cojasca												
													
	<p>Vecinătăți:</p> <table> <tr> <td>Nord: Grigore Marin</td> <td>pe o distanță de</td> <td>13,55 m</td> </tr> <tr> <td>Est : Nelo Florin</td> <td>pe o distanță de</td> <td>80,01 m</td> </tr> <tr> <td>Sud: NC 72557 – strada Rampa</td> <td>pe o distanță de</td> <td>13,58 m</td> </tr> <tr> <td>Vest: Dragomir Ion</td> <td>pe o distanță de</td> <td>80,44 m</td> </tr> </table>	Nord: Grigore Marin	pe o distanță de	13,55 m	Est : Nelo Florin	pe o distanță de	80,01 m	Sud: NC 72557 – strada Rampa	pe o distanță de	13,58 m	Vest: Dragomir Ion	pe o distanță de	80,44 m
Nord: Grigore Marin	pe o distanță de	13,55 m											
Est : Nelo Florin	pe o distanță de	80,01 m											
Sud: NC 72557 – strada Rampa	pe o distanță de	13,58 m											
Vest: Dragomir Ion	pe o distanță de	80,44 m											

**DATE REFERITOARE LA TEREN**

Suprafață măsurată (mp)	1.143 mp conform PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI
Destinația	Intravilan
Categoria de folosință	Curți construcții 1.143 mp, cu deschidere 34,00 m la stradă
Utilizare imobil	Rezidențială - pe teren este edificată o clădire cu destinația locuință, care nu face obiectul evaluării-proprietar clădire persoană fizică.
Amenajări	Împrejmuire
Acces la drum/stradă	Direct din stradă pietruită: strada Rampa
Topografia terenului	Teren plan
Forma terenului	Dreptunghiulară
Utilități	Pe teren: Da: current și apă
Zona de amplasare a terenului	Amplasat în zona periferică a localității IAZU, în vecinătatea extravilanului
Tipul zonei	Zona preponderant cu terenuri libere și în procent mic locuințe
Gradul de poluare	În procent scăzut (trafic ponderat)

**Evalprocons**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului autorizat EVAL-PROCONS SRL, al clientului și al utilizatorului-PRIMĂRIA COMUNEI DRAGOMIREȘTI.

**B. ALGORITM EVALUARE TEREN**

Metoda de evaluare utilizata	Abordarea prin piață – metoda comparației vânzărilor
------------------------------	---

**DETERMINAREA VALORII DE PIAȚĂ.****Modul de abordare**

- Am consultat publicații de profil: “ANALIZA PIETEI IMOBILIARE-Produs unic dezvoltat în platforma EPI” <https://www.analizeimobiliare.ro/analiza-pietei/> (platformă publică).
- Am studiat tranzacții și oferte cu vânzări de terenuri oferite pe siteurile naționale și analizat ofertele disponibile pe piață din zona UAT Cojasca și din imediata vecinătate.
- Informațiile recente, extrase din cercetarea de piață locală și zonală, despre terenuri similar/asemănătoare (*fiecare proprietate imobiliară este unică*) cu imobilul subiect, din unitatea administrativ teritorială UAT Cojasca și din imediata vecinătate.

**În concluzie :**

- situația pietei imobiliare specifice:
  - până la 31.07.2023 teoretic este staționară, dar în realitate este în ușoară scădere;
- oferta: există, dar puține și sunt prezente de o perioadă lungă pe piață;
- cererea: satisfăcătoare;
- durata de tranzacționare: 6- 18 luni și uneori mai mult;
- interes de achiziție: satisfăcător, pentru proprietăți imobile teren;
- interes de închiriere: timid.

**Abordarea aplicată:** prin comparație/piață care este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

**Metoda aplicată:** comparația vânzărilor cunoscute și sub denumirea de comparația directă, ceste cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea imobilelor și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

*Precizare privind Metoda comparației vânzărilor la pag. 37 din Standardele de evaluare a bunurilor:*

“30.3 Dacă există puține vânzări recent finalizate sau când accesul evaluatorilor la vânzările recent finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare (oferte), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

*1 Vânzarea este procesul de la ofertare până la încheierea tranzacției și poate include oricare etapă din proces. Oferta poate fi luată în considerare și utilizată ca tranzacție atâta timp cât a fost analizată din perspectiva unei tranzacții, adică au fost aplicate ajustări de tip negociere și/sau au fost verificate relevanța și gradul de realism al acesteia.”*

**Tehnici aplicate în cadrul metodei:** analiza pe perechi de date- în cadrul acestei tehnici, vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate în suma de bani sau în procente, pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat, obținându-se astfel un indicator de valoare pentru proprietatea analizată.

Elementele/unitățile de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non imobiliare ale vânzării.

În continuare vor fi prezentate: datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată (aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului) și **Grila comparațiilor de piață.**

**Am studiat următoarele oferte credibile recente, din zona imobilului subiect și din**

**Evalprocons**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului autorizat EVAL-PROCONS SRL, al clientului și al utilizatorului- PRIMĂRIA COMUNEI DRAGOMIREȘTI.

## vecinătatea imediată:

Comuna Cojasca se învecinează cu: • Nord – comuna Cornești și comuna Bilciurești, • Est – DN1 A și comuna Butimănu, • Sud – comuna Butimănu, • Vest – orașul Răcari.

Comuna Cojasca este formată din satele **Cojasca** (reședința), **Fântânele** și **Iazu**.

Oferit pe	Oferite de	Localizare	St (mp)	Categorie teren	C-ție Scd (mp)	Preț ofert €/mp	Preț ofertă €
<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/dambovita/butimanu/teren-agricol-de-vanzare-X76K0304N?utm_source=imoradar24.ro&amp;utm_medium=redirect&amp;utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-butimanu&amp;utm_term=58960-0-26800">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/dambovita/butimanu/teren-agricol-de-vanzare-X76K0304N?utm_source=imoradar24.ro&amp;utm_medium=redirect&amp;utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-butimanu&amp;utm_term=58960-0-26800</a>	agentie Marcel Iamandei 0722 1143 220 verificat	Cojasca (limită cu Butimănu)	6.800	intravilan		2,20	
<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/dambovita/butimanu/teren-agricol-de-vanzare-X6Q11302U?utm_source=imoradar24.ro&amp;utm_medium=redirect&amp;utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-butimanu&amp;utm_term=61.143-0-4999">https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/dambovita/butimanu/teren-agricol-de-vanzare-X6Q11302U?utm_source=imoradar24.ro&amp;utm_medium=redirect&amp;utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-butimanu&amp;utm_term=61.143-0-4999</a>	agentie Andra- Georgiana Costina 0722 516 940 verificat	Butimănu	4.999	intravilan		1,28	61.143
<a href="https://www.storia.ro/ro/ oferta/teren-intravilan-butimanu-jud-dambovita-IDS0jU.html">https://www.storia.ro/ro/ oferta/teren-intravilan-butimanu-jud-dambovita-IDS0jU.html</a>	agentie 0736 333 078 verificat	Butimănu	1.454	intravilan		4,00	6.200
<a href="https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/dambovita-cojasca/?clid=EAJaiQobChMIqNkSITfGAMYXTkGABUJaw9pEAMYAIAAEglSafD_BwE">https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/dambovita-cojasca/?clid=EAJaiQobChMIqNkSITfGAMYXTkGABUJaw9pEAMYAIAAEglSafD_BwE</a>	vânzător Florentina Bintile nu s-a verificat	Cojasca	1.200	intravilan cc	casă 100 (PIF 1974)		30.000
<a href="https://www.storia.ro/ro/ oferta/oportunitate-lichidare-casa-fantanele-cojasca-jud-dambovita-IDm4e.html">https://www.storia.ro/ro/ oferta/oportunitate-lichidare-casa-fantanele-cojasca-jud-dambovita-IDm4e.html</a>	agentie 0735 088 052 verificat Echipa CEC	Fantanele	334	intravilan cc	casă 71 (PIF)		6.921
<a href="https://www.executan.com/licitatie-148882-casa-165m-teren-1-014m-cojasca-cojasca.html">https://www.executan.com/licitatie-148882-casa-165m-teren-1-014m-cojasca-cojasca.html</a>	Casa Fantanele (14-31) 05.2023	Fantanele Cojasca	1.014	intravilan (cc 686)	casă 165 (PIF 1997)		25.152
<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/dambovita/fantanele/casa-de-vanzare-4-camere-X6Q111004?listm=12831102&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;inoidviz=1669504378">https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/dambovita/fantanele/casa-de-vanzare-4-camere-X6Q111004?listm=12831102&amp;listing=1&amp;pagina=lista&amp;inoidviz=1669504378</a> <a href="https://www.storia.ro/ro/ oferta/casa-de-lichidare-anece-si-teren-IDiqlP.html">https://www.storia.ro/ro/ oferta/casa-de-lichidare-anece-si-teren-IDiqlP.html</a>	agenție Mircea Agheorghesei 0728 011 497 verificat lichidare degenere	Fantanele	1.032	intravilan cc	casă 144 (PIF 2002)		42.560
<a href="https://www.renimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/casa/casa-la-tara-anunt/casa-de-vanzare-cojasca-dambovita/9f5e42f1562e7663d7d10d7gd373gief.html">https://www.renimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/casa/casa-la-tara-anunt/casa-de-vanzare-cojasca-dambovita/9f5e42f1562e7663d7d10d7gd373gief.html</a>	vânzător Ioana 0728 076 344 verificat	Cojasca Fântânele	1.800	intravilan cc	casă Su=60		65.000
<a href="https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/dambovita/butimanu/casa-de-vanzare-3-camere-XCD011008?inoidviz=1669504378&amp;lista=6197966&amp;listing=1&amp;pagina=lista">https://www.imobiliare.ro/vanzare-case-vile/dambovita/butimanu/casa-de-vanzare-3-camere-XCD011008?inoidviz=1669504378&amp;lista=6197966&amp;listing=1&amp;pagina=lista</a>	agentie	Butimănu	870	intravilan cc	100 (PIF 1965 renovata in anul 2015)		42.000
<a href="https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-in-butimanu-jud-dambovita-IDgwCID.html">https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-in-butimanu-jud-dambovita-IDgwCID.html</a>	privat Andreea 0748 056 944 verificat	Butimănu, lângă primărie	784	intravilan		12,00	

## Evalprocons

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului autorizat EVAL-PROCONS SRL, al clientului și al utilizatorului-PRIMĂRIA COMUNEI DRAGOMIREȘTI.

<a href="https://www.publi24.ro/anunturi imobiliare/de-vanzare-terenuri-teren-ptr-casa-anunt-butimanu-teren-de-casa-450-mp-intravilan-3-999-euro-7b006e74716d6153.html">https://www.publi24.ro/anunturi imobiliare/de-vanzare-terenuri-teren-ptr-casa-anunt-butimanu-teren-de-casa-450-mp-intravilan-3-999-euro-7b006e74716d6153.html</a>	vânzător Marius 0755 522 225 verificat	Butimanu larga DN1A,	450	intravilan construibil		8,89	
<a href="https://www.publi24.ro/anunturi imobiliare/de-vanzare-terenuri-teren-ptr-casa-anunt-butimanu-760-mp-vsv-de-primarie-asfalt-toate-utilitatile-zonci-9-499-euro-neg-7b006e74716d6750.html">https://www.publi24.ro/anunturi imobiliare/de-vanzare-terenuri-teren-ptr-casa-anunt-butimanu-760-mp-vsv-de-primarie-asfalt-toate-utilitatile-zonci-9-499-euro-neg-7b006e74716d6750.html</a>	vânzător Marius 0755 522 225 verificat	Butimanu larga DN1A, vis a vis de Primărie	760	intravilan construibil		12,50	
<a href="https://www.publi24.ro/anunturi imobiliare/de-vanzare-terenuri-teren-intravilan-anunt-teren-intravilan-35343e45b4fa7d07de4f00bd65af6531.html?utm_source=Oferta260.ro">https://www.publi24.ro/anunturi imobiliare/de-vanzare-terenuri-teren-intravilan-anunt-teren-intravilan-35343e45b4fa7d07de4f00bd65af6531.html?utm_source=Oferta260.ro</a>	vânzător Cristi Badea 0782 385 567 verificat	Butimanu	846	intravilan construibil		14,18	
<a href="https://www.storia.ro/oferta-teren-intravilan-21-010-mp-butimanu-jud-dambovita-IDx5D3.html">https://www.storia.ro/oferta-teren-intravilan-21-010-mp-butimanu-jud-dambovita-IDx5D3.html</a>	agentie Isabela Raducan 0730 286 187 verificat	Butimanu	1.437	intravilan agricol		3,00	
<a href="https://www.olx.ro/oferta-teren-intravilan-de-vanzare-in-comuna-bilciuresti-judetul-dambovita-IDfA1K.html">https://www.olx.ro/oferta-teren-intravilan-de-vanzare-in-comuna-bilciuresti-judetul-dambovita-IDfA1K.html</a>	vânzător Ion 073 288 4248 verificat	Bilciurești	1.994	intravilan construibil		5,00	

### Etapa următoare

Am analizat ofertele credibile disponibile pe piață și am selectat (eliminând extremele): 4 unități de comparație (asemănătoare cu terenul de evaluat) din zona subiectului de evaluat și din vecinătatea imediată a acestuia, care au fost comparate și corectate în suma de bani sau în procente, pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat, obținându-se astfel un indicator de valoare pentru proprietatea analizată.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non imobiliare ale vânzării.

În continuare vor fi prezentate: datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată (aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului) și Grila comparațiilor de piață, pentru:

### UNITATEA DE COMPARAȚIE A

[https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/dambovita-butimanu/teren-agricol-de-vanzare-X76K0304N?utm\\_source=imoradar24.ro&utm\\_medium=redirec&utm\\_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-butimanu&utm\\_term=58900-0-26800](https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-agricole/dambovita-butimanu/teren-agricol-de-vanzare-X76K0304N?utm_source=imoradar24.ro&utm_medium=redirec&utm_campaign=imoradar24.ro-vanzare-terenuri-butimanu&utm_term=58900-0-26800)

04.08.2023

Jud. Dambovita Loc. Lunguletu - teren investit de vânzare în Cojasca, judetul Dâmbovița - X3T601.143A - 18.000 EUR

### Pozitie La Limita Intravilan

### 2,20 €/mp

Cojasca - **Vezi hartă** ID Anunț: X76K0304N Actualizat în 01.08.2023

Anunț publicat de: agentie

Marcel Iamandei

0722 1.143 220

0722 668 023

verificat

### Evalprocons

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului autorizat EVAL-PROCONS SRL, al clientului și al utilizatorului-PRIMĂRIA COMUNEI DRAGOMIREȘTI.



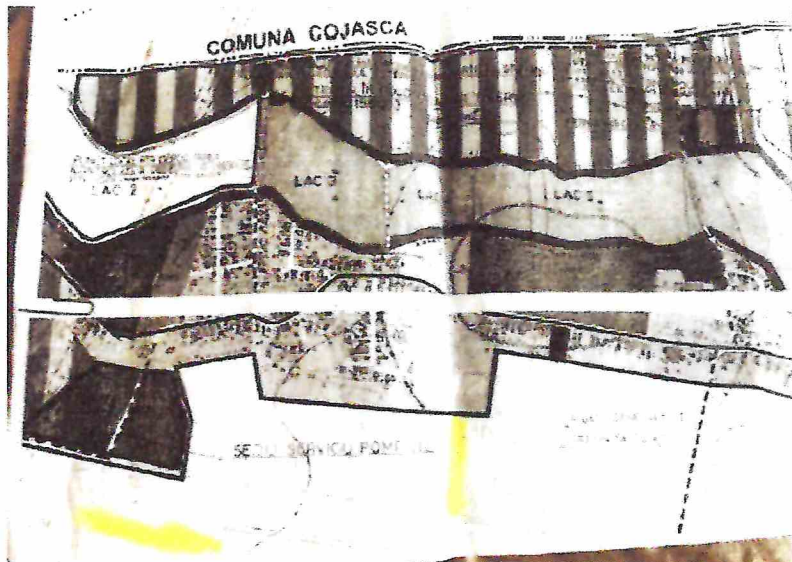
**Specificații**

lot de 6800 mp  
 Tip teren: agricol  
 Clasificare teren: intravilan  
 constructibil  
 Front stradal: 20 m  
 Nr. fronturi: 2

Acces la: stradă pietruită  
 DE de pământ

**UTILITĂȚI**

-la limita proprietății cces  
 rutier  
 Retea 110 Kw in apropiere,  
 maxim 150 m



**UNITATEA DE COMPARATIE B**

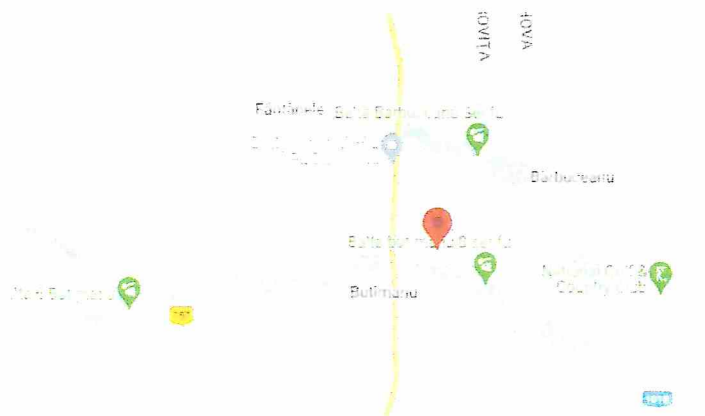
<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-butimanu-jud-dambovita-IDS0jU.html>

04 .08.2023 1 454 m<sup>2</sup>, teren de vanzare - Dambovita (judet), Butimanu - 6866618 • www.storia.ro

**Teren intravilan - Butimanu, Jud. Dambovita**

**6 200 €** 4 €/m<sup>2</sup>

Agent publicat de: agentie  
 Anca Buris  
 0736 333 073  
 verificat



## Prezentare generală

Suprafață 1.454 m<sup>2</sup>

Locație urbana

Tip vânzător agenție

## Descriere

Teren intravilan în suprafața de 1.454 mp, situat în Butimani, Comuna Butimani, tarla 26, parcela 140/6, Județul Dambovită.

Imobilul este amplasat în planul doi, în spatele unei proprietăți rezidențiale, având deschidere la un lac de acumulare.

Zona în care este amplasat imobilul este o zonă de case și terenuri agricole, în partea de vest a DN1A.

Satul Butimani se află la aproximativ 30 de km de partea de nord-vest a orașului București, la aproximativ 4 km de localitatea Fântânele, la aproximativ 3,5 km de localitatea Ungureni și la aproximativ 2,5 km de localitatea Lucianca.

## UNITATEA DE COMPARATIE C

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-21-010-mp-butimani-jud-dambovita-IDv8D3.html>

04.08.2023 21 010 m<sup>2</sup>, teren de vânzare - Dambovită (judet), Butimani - 7659669 • [www.storia.ro](http://www.storia.ro)

**Teren intravilan 21.010 ( împărțit în 3 loturi)mp Butimani jud.**

**Dambovită**

**60 491 € 3 €/m<sup>2</sup>**

Butimani, Butimani, Dambovită

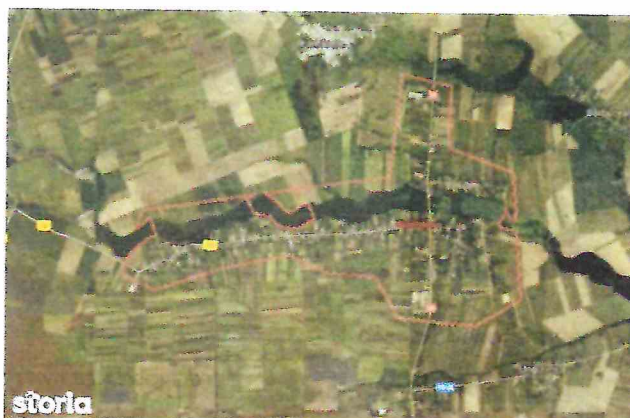
Articlu publicat de: agenție  
Isabela Raducan

## Evalprocons

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului autorizat EVAL-PROCONS SRL, al clientului și al utilizatorului- PRIMĂRIA COMUNEI DRAGOMIREȘTI.



storia



storia



## Descriere

Teren intravilan în suprafață de 21.010 mp, lotizat în 3 parcele cu suprafețe de 8.619 mp, 1.437 mp și respectiv 10.963 mp, situat în Butimani, , jud. Dambovită, tarla 25, parcele 138/1/1, 138/1/2.

## UNITATEA DE COMPARATIE D

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-in-comuna-bilciuresti-judetul-dambovita-IDfAJ1K.html>

04.08.2023 Teren intravilan de vanzare in comuna Bilciuresti judetul Dambovita Bilciuresti • OLX.ro

Teren intravilan de vanzare in comuna Bilciuresti judetul

Dambovita

50 000 lei 5 €/m<sup>2</sup>

## Evalprocons

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului autorizat EVAL-PROCONS SRL, al clientului și al utilizatorului-PRIMĂRIA COMUNEI DRAGOMIREȘTI.

ID. 230397936

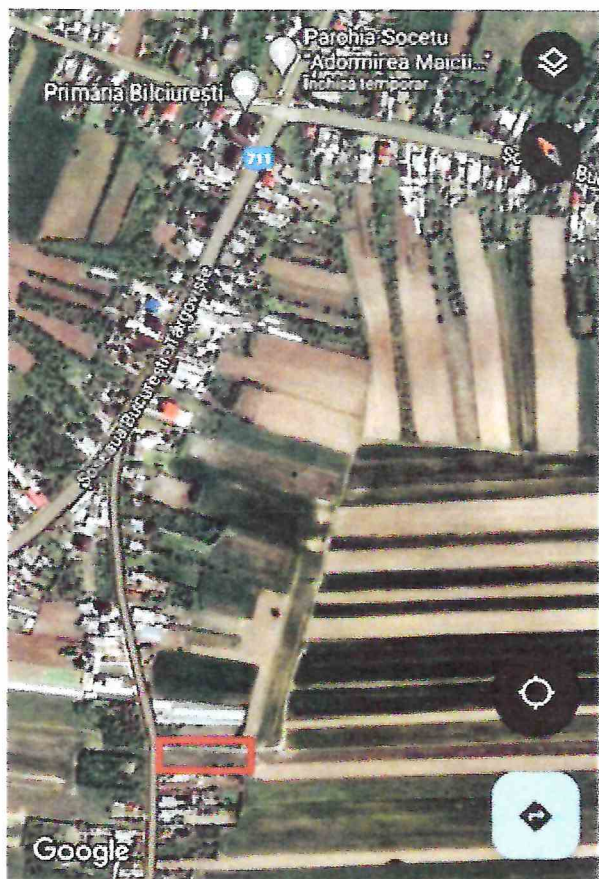
Postat 13 Iulie 2023

Amplasament publicat de: pproprietar

Ion

073 288 4268

verificat



## Descriere

Persoana fizica Suprafata utila: 1 994 m<sup>2</sup> Extravilan / intravilan: Intravilan

Vând teren intravilan în localitatea Bilciurești, județ Dâmbovița.

Poziționat la 47 km de București, 33 km de Ploiești, și 38 km de Târgoviște.

Suprafața: 1994 mp

- situat adiacent DJ 711 aproape de intrarea dinspre Dobra
- are deschidere la drum asfaltat de 24 m
- are acces la rețeaua de apă curentă a localității
- stâlpul de energie electrică foarte aproape (în fața terenului)
- posibilitatea de conectare la internet de mare viteză prin RCS RDS (Digi) sau Vodafone
- în momentul de față se desfășoară studiu de fezabilitate pentru implementarea rețelei de gaze naturale în localitate (nu există încă un termen de finalizare pentru acest proiect)
- s-a aprobat proiectul pentru implementarea sistemului de canalizare în comună (nu există încă un termen de finalizare pentru acest proiect)

Proprietar. Mai multe informații la telefon.

## Grila comparațiilor de piață teren intravilan-curți construcții, 1.143 mp

Nr. Crt	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE				
		SUBIECT	Unitate de Comparatie A	Unitate de Comparatie B	Unitate de Comparatie C	Unitate de Comparatie D
0	1	2	3	4	5	6
	Suprafata (mp)	1.143,00	6.800,00	1.454,00	1.437,00	1.994,00
<b>Elemente specifice tranzactiei</b>						
0	Pret oferta/tranzacție(Euro/mp)		2,20	4,00	3,00	5,00
	Tipul		oferta	oferta	oferta	oferta
	Marjă de negociere %	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
	Cuantum negociere (Euro/mp)		-0,55	-1,00	-0,75	-1,25
	<b>PREȚ TRANZACȚIE (Euro/mp)</b>		<b>1,65</b>	<b>3,00</b>	<b>2,25</b>	<b>3,75</b>
1	Dreptul de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>PREȚ CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>1,65</b>	<b>3,00</b>	<b>2,25</b>	<b>3,75</b>
2	Restricții de utilizare -avize		similar	similar	similar	similar
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>PREȚ CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>1,65</b>	<b>3,00</b>	<b>2,25</b>	<b>3,75</b>
3	Condiții de finanțare	la piata	la piata	la piata	la piata	la piata
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>PREȚ CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>1,65</b>	<b>3,00</b>	<b>2,25</b>	<b>3,75</b>
4	Condiții de vânzare	independent	independent	independent	independent	independent
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>PREȚ CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>1,65</b>	<b>3,00</b>	<b>2,25</b>	<b>3,75</b>
5	Condiții ale pieței	august 2023	august 2023	august 2023	august 2023	august 2023
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>PREȚ CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>1,65</b>	<b>3,00</b>	<b>2,25</b>	<b>3,75</b>
<b>Elemente specifice proprietatii</b>						
7	Localizare	Iazu (Cojasca) str.Rampa, nr. 460, zonă mediană mai puțin bună	Cojeasca zonă periferică bună	Butimanu zonă centrală	Butimanu zonă periferică bună	Bilciurești zonă centrală
	Cuantum ajustare %		-4%	-8%	-4%	-8%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		-0,07	-0,24	-0,09	-0,30
	<b>PREȚ CORECTAT (Euro/mp)</b>		<b>1,58</b>	<b>2,76</b>	<b>2,16</b>	<b>3,45</b>
<b>Caracteristici fizice</b>						
8	Suprafata (mp)	1.143	6.800	1.454	1.437	1.994
	Cuantum ajustare %		10%	1%	1%	2%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,16	0,03	0,02	0,07
9	Destinația (utilizarea terenului)	intrav. curți construcții	intravilan arabil constructibil	intravilan arabil constructibil	intravilan arabil constructibil	intravilan arabil constructibil
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (Euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00

10	Topografia/formă	plană/ dreptunghiulată	plană/ poligonală	plană/ poligonală	plană/ poligonală	plană/ dreptunghiulată
	Cuquantum ajustare %		2%	2%	2%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,03	0,06	0,04	0,00
11	Utilități	pe teren, curent și apă	nu pe teren, curent la limita proprietății	nu pe teren, în vecinătate	nu pe teren, în vecinătate	la limita proprietății toate utilitățile
	Cuquantum ajustare %		3%	4%	4%	-6%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,05	0,11	0,09	-0,21
12	Acces	drum asfaltat	drum pietruit	drum pământ	drum pietruit	drum asfaltat
	Cuquantum ajustare %		2%	4%	2%	0%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,03	0,11	0,04	0,00
13	Deschidere (m)	13,58	20,00	generoasă	generoasă	24,00
	Cuquantum ajustare %		0%	-2%	-2%	-1%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		0,00	-0,06	-0,04	-0,03
14	Alți factori: tip utilizare	rezidențială	rezidențială și agricol	rezidențială și agricol	rezidențială și agricol	rezidențială și agricol
	Cuquantum ajustare %		-1%	-1%	-1%	-1%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-0,02	-0,03	-0,02	-0,04
Total ajustare caracteristici fizice %			16%	8%	6%	-6%
Total ajustare caracteristici fizice (Euro/mp)			0,25	0,22	0,13	-0,21
PRET CORECTAT (Euro/mp)			1,74	2,88	2,19	3,14
15	Componentele non imobiliare (comision agenție/companie)	nu	oferit de agenție	oferit de agenție	oferit de agenție	oferit de agenție
	Cuquantum ajustare (%)		-3%	-3%	-3%	-3%
	Cuquantum ajustare (Euro/mp)		-0,05	-0,09	-0,07	-0,09
	PRET CORECTAT (Euro/mp)		1,74	2,79	2,12	3,05
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			0,40	0,72	0,42	0,74
Ajustare totala brută procentuala absoluta (%)			24%	24%	18%	20%
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:					C	
VALOAREA PROPUȘA (Euro/mp) rotunjit			2,10	euro/mp		
Valoarea de piață estimată:			2.113,00 euro	10.460,00 lei		

**NOTĂ:**

curs BNR 04.08.2023: 1 euro = 4,9521

În această grila comparațiilor de piață s-a ținut seama că, pe piața imobiliară a localității, pentru terenuri situate în zona analizată, marja de negociere între ofertă și tranzacția efectivă este de max. -25%, pe baza instabilității pieței imobiliare și funcție de timpul de așteptare, disponibilitatea ofertantului de a mai lăsa din preț. Prin aplicarea acestei marje rezultă prețul de tranzacție pentru oferte. Analiza este pentru teren liber a subiectului .

**JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE:**

**Ajustare pentru tip oferta sau tranzacție**

Comparabilele A, B, C, D utilizate pentru estimarea valorii de piață sunt oferte. Astfel, acestea nu fost decontate cu un procent de -25% întrucât în urma discuțiilor telefonice cu proprietarii acestora sunt dispuși să negocieze. Valoarea corectă a fost stabilită pe baza observațiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

**Dreptul de prop. transmis**

Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustări.

**Restricții de utilizare**

Deoarece nu avem cunoștința despre restricții de utilizare atât pentru proprietatea de evaluat, cât și pentru comparabilele utilizate nu sunt necesare ajustări.

**Evalprocons**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului autorizat EVAL-PROCONS SRL, al clientului și al utilizatorului- PRIMĂRIA COMUNEI DRAGOMIREȘTI.

**Condiții de finanțare**

Deoarece condițiile de finanțare sunt similare, nu sunt necesare ajustări.

**Condiții de vânzare**

Condiții de vânzare similare - pentru acest element de comparație nu au fost necesare ajustări.

**Condiții de piață (data)**

În aplicarea metodei comparativelor pentru evaluarea terenului s-au utilizat informații privind oferte recente - nu sunt necesare ajustări pentru condiții de piață.

**Ajustarea pentru localizare**

Zona de amplasare a proprietății subiect este Izuz, str. Raupa, nr. 460, zonă mediană mai puțin bună

Având în vedere poziționarea proprietăților comparabile față de proprietatea subiect s-au avut în vedere următoarele:

Locație comparabile vs. locație subiect: A: mai bună B: mai bună C: mai bună D: mai bună

Ajustările aplicate pentru localizare: pt. A: -4% pt. B: -8% pt. C: -4% și pt. D: -8%

Ajustările procentuale se stabilesc în urma analizei de piață pt. zona de amplasare a proprietății subiect și zonele unde se află proprietățile comparabile,

ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit între zona unde se află proprietatea de evaluat și zona în care se află comparat

**Ajustarea pentru suprafață**

Comparabila A, cu suprafața mai mare, a fost ajustată cu 0% Comparabila B, cu suprafața mai mare, este corectată cu 1%

Comparabila C, fiind mai mare, o corectăm cu 1% Comparabila D, cu suprafața mai mare, o corectăm cu 2%

Valoarea ajustărilor s-a stabilit pe baza observațiilor istorice referitoare la efectul asupra valorii dat de diferența de suprafață dintre suprafața comparabilelor și suprafața proprietății de evaluat. (S-a considerat ca se recunoaște o diferență în prețul plătit doar pentru o diferență semnificativă în suprafața comparabilelor și suprafața proprietății de evaluat)

**Ajustări pentru destinația terenului**

În mod normal comparabilele utilizate trebuie să aibă aceeași utilizare cu cea a proprietății de evaluat - dar, există și situații când nu se găsesc informații despre comparabile cu aceeași CMBU aflate în aceeași zonă, dar se găsesc în zone din imediată apropiere informații despre comparabile asemănătoare ca și cum doar ca au CMBU diferită. Se fac ajustări pentru acest element, ținând cont de diferența în prețul plătit față de un teren cu o utilizare diferită de cea a proprietății

Destinația terenului A - arabil - similară cu a proprietății subiect. - Nu se impun ajustări.

Destinația terenului B - arabil - similară cu a proprietății subiect. - Nu se impun ajustări.

Destinația terenului C - arabil - similară cu a proprietății subiect. - Nu se impun ajustări.

Destinația terenului D - arabil - similară cu a proprietății subiect. - Nu se impun ajustări.

**Ajustări pentru topografie**

Deoarece comparabila A are o formă mai puțin favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : 2%

Deoarece comparabila B are o formă mai puțin favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : 2%

Deoarece comparabila C are o formă mai puțin favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : 2%

Deoarece comparabila D are aceeași formă ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări. 0%

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce are o formă

diferită față de forma terenului de evaluat.

**Ajustări pentru utilități**

Deoarece comparabila A este mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : 2%

Deoarece comparabila B este mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : 4%

Deoarece comparabila C este mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : 4%

Deoarece comparabila D este mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : -6%

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de utilități

diferite față de cele care sunt prezente la proprietatea subiect.

**Ajustări pentru starea terenului (liber/construit)**

Comparabila A - Teren construit de age - diferit de cel al prop. subiect - Se aplică o ajustare de : -3%

Comparabila B - Teren construit de age - diferit de cel al prop. subiect - Se aplică o ajustare de : -3%

Comparabila C - Teren construit de age - diferit de cel al prop. subiect - Se aplică o ajustare de : -3%

Comparabila D - Teren construit de age - diferit de cel al prop. subiect - Se aplică o ajustare de : -3%

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit pentru un teren afectat de o construcție demolabilă

față de terenul subiect evaluat în ipoteza ca este liber de construcții

**Ajustări pentru acces**

Deoarece comparabila A are acces dintr-un singur drum, mai slab amenajat decât proprietatea subiect, am aplicat 2%

Deoarece comparabila B are acces dintr-un singur drum, mai slab amenajat decât proprietatea subiect, am aplicat 4%

Deoarece comparabila C are acces dintr-un singur drum, mai slab amenajat decât proprietatea subiect, am aplicat 2%

Deoarece comparabila D are acces din același tip de drum ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate ajustări. 0%

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de acces

dintr-un drum amenajat diferit față de drumul pe care se face accesul către proprietății subiect.

**Ajustări pentru deschidere**

Deoarece comparabila A are aceeași deschidere ca și proprietatea subiect, nu au fost aplicate corectii.

Deoarece comparabila B are o deschidere mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : -2%

Deoarece comparabila C are o deschidere mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : -2%

Deoarece comparabila D are o deschidere mai favorabilă decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : -1%

Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de o deschidere

diferită față de deschiderea proprietății subiect.

**Ajustări pentru alți factori-tip utilizare**

Deoarece comparabila A beneficiază de utilizări mai ample decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : -1%

Deoarece comparabila B beneficiază de utilizări mai ample decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : -1%

Deoarece comparabila C beneficiază de utilizări mai ample decât proprietatea subiect, am aplicat o corectie de : -1%

Deoarece comparabila D beneficiază de utilizări mai ample decât proprietatea subiect, am aplicat o ajustare de : -1%

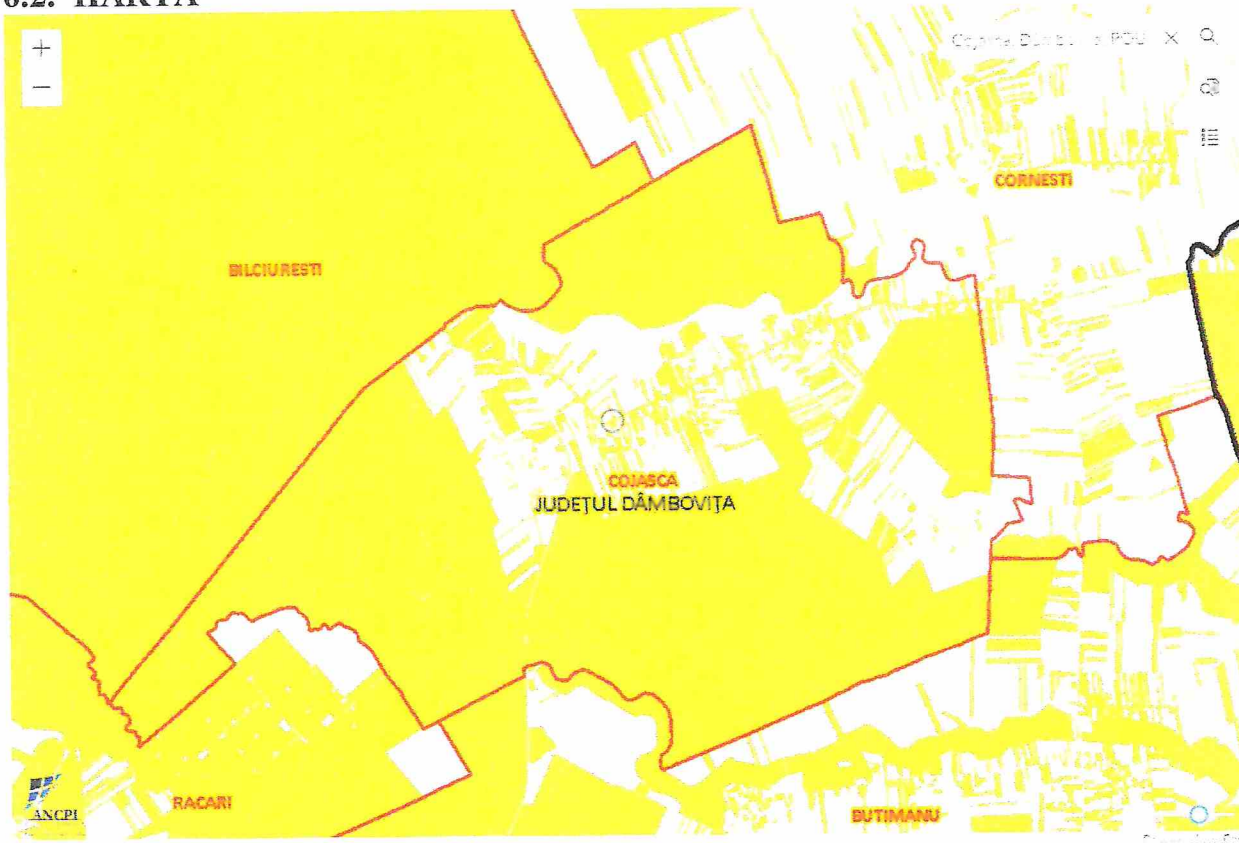
Valoarea ajustărilor ține cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferența în prețul plătit față de un imobil ce dispune de posibilitatea mai multor utilizări

diferite față de proprietatea subiect.

**Evalprocons**

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului autorizat EVAL-PROCONS SRL, al clientului și al utilizatorului- PRIMĂRIA COMUNEI DRAGOMIREȘTI.

### 6.2. HARTĂ



### 6.3. Documente/acte proprietar

#### Evalprocons

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului autorizat EVAL-PROCONS SRL, al clientului și al utilizatorului-PRIMĂRIA COMUNEI DRAGOMIREȘTI.

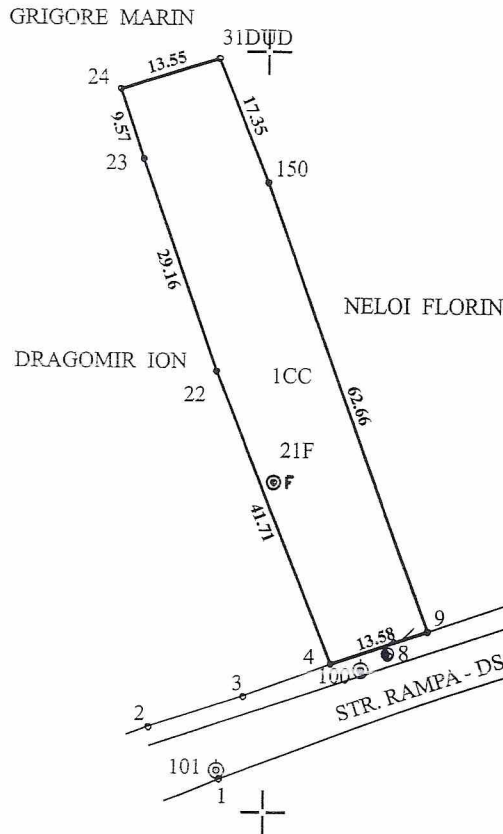
# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 1000

Nr. cadastral <b>72868</b>	Suprafata măsurată 1143 mp	Adresa imobilului Com. Cojasca, loc. Iazu, str. Rampa, nr. 460, T 16 P 778/2 (intravilan), jud. Dambovita.
Cartea funciară	U.A.T.	COJASCA

357900

357900



357800

357800

## A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Descriere imobil	Mentiiuni
1	CC	1143	N - GRIGORE MARIN = 13.55 m - gard plasa E - NELOI FLORIN = 80.01 m - gard lemn S - STR. RAMPA - DS 761 = 13.58 m - gard beton V - DRAGOMIR ION = 80.44 m - gard lemn	-
TOTAL		1143		

## B. Date referitoare la constructii

Cod constructie	Denumire	Nr. nivele	Suprafata construita la sol (mp)	Suprafata desfasurata (mp)	Dstinate constructie
TOTAL					

Executant: LEBADA Adina Ioana  
RO-DB-F 0021

Confirm executarea masuratorilor la teren,  
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si  
corespondenta acesteia cu realitatea din teren

76117 Inspector 13.08.19  
Oficiul de Cadastru și Planificarea Teritoriului Rural  
Confirmă introducerea imobilului în baza de date,  
integrarea și atribuirea numărului cadastral



357700

357700

Suprafata totala masurata a imobilului = 1143 mp  
Suprafata din acte = 1141 mp

Data: oct. 2017

Nr. lucrare in registru de evidenta: 169/2019



100072242381

Incheiere Nr. 76117 / 09-08-2019



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

06 09

Dosarul nr. 76117 / 09-08-2019

**INCHEIERE Nr. 76117****Registrator:** CONSTANTINA ROXANA VACARUS**Asistent:** STEFANA IORDACHE

Asupra cererii introduse de COMUNA COJASCA domiciliat in Loc. Cojasca, Jud. Dambovita privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.ANEXA HCL 34/14-04-2019 emis de PRIMARIA COJASCA;
- Act Administrativ nr.ADEVERINTA NR. 7762/10-07-2019 emis de PRIMARIA COJASCA;
- Act Administrativ nr.HCL NR. 34/14-04-2019 emis de PRIMARIA COJASCA;
- Act Administrativ nr.CERTIFICAT FISCAL NR. 7763/10-07-2019 emis de PRIMARIA COJASCA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 120 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta interna nr.172987/09-08-2019 in suma de 120  
 pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 72868
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA COJASCA, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 72868 UAT Cojasca;

**Prezenta se va comunica părților:**

LEBADA ADINA - IOANA  
 COMUNA COJASCA

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Targoviste, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

09-09-2019

Registrator,

CONSTANTINA ROXANA  
 VACARUS

(parafa si semnătura)

Asistent Registrator,

STEFANA IORDACHE

(parafa si semnătura)

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



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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 72868 Cojasca

Nr. cerere	76117
Ziua	09
Luna	08
Anul	2019
Cod verificare	
	
100072242381	

### A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Iazu, Nr. 460, Jud. Dambovita, STRADA RAMPA

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	72868	Din acte: 1.141 Masurata: 1.143	Teren imprejmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>76117 / 09/08/2019</b>	
Act Administrativ nr. HCL NR. 34, din 14/04/2019 emis de PRIMARIA COJASCA; Act Administrativ nr. ANEXA HCL 34, din 14/04/2019 emis de PRIMARIA COJASCA; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL NR. 7763, din 10/07/2019 emis de PRIMARIA COJASCA; Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR. 7762, din 10/07/2019 emis de PRIMARIA COJASCA;	
B1 1/1	A1
1) <b>COMUNA COJASCA</b> , CIF:4280086, domeniul privat	

### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
5	6	13.58
6	7	62.659
7	1	17.353

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța internă nr.172987/09-08-2019 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

03-09-2019

Data eliberării,

1/1/

10-09-2019

Asistent Registrator,

STEFANA IORDACHE

(parafa și semnătura)



Referent,

\_\_\_\_\_

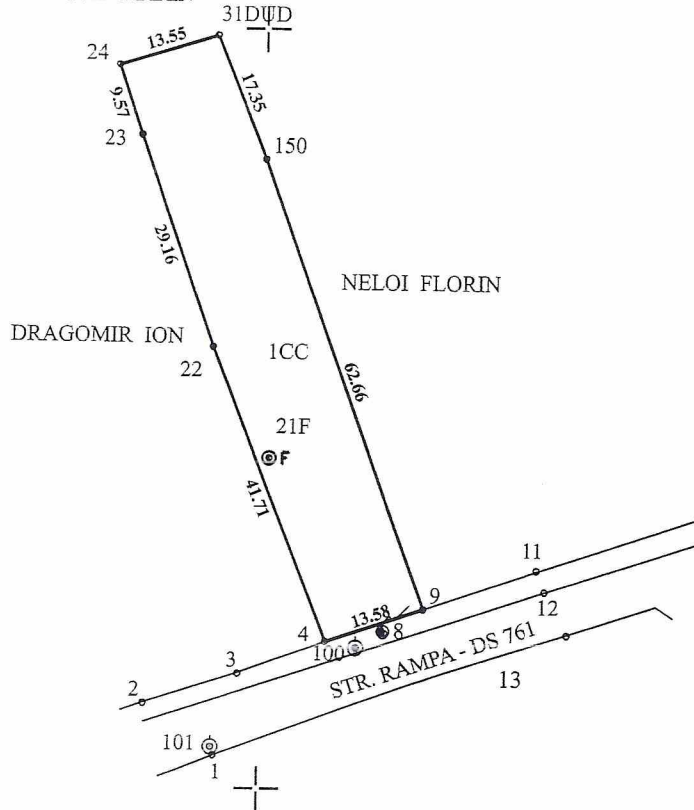
(parafa și semnătura)

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 1000

Nr. cadastral <b>72868</b>	Suprafata măsurată 1143 mp	Adresa imobilului Com. Cojasca, loc. Iazu, str. Rampa, nr. 460, T 16 P 778/2 (intravilan), jud. Dambovita.
Cartea funciara	U.A.T.	COJASCA

GRIGORE MARIN



## A. Date referitoare la teren

Nr. parcela de folosinta	Categorie	Suprafata (mp)	Descriere imobil	Mentii
1	CC	1143	N - GRIGORE MARIN = 13.55 m - gard plasa E - NELOI FLORIN = 80.01 m - gard lemn S - STR. RAMPA - DS 761 = 13.58 m - gard beton V - DRAGOMIR ION = 80.44 m - gard lemn	-
TOTAL		1143		

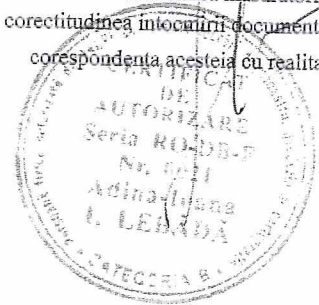
## B. Date referitoare la constructii

Cod constructie	Denumire	Nr. nivele	Suprafata construita la sol (mp)	Suprafata desfasurata constructie (mp)	Dstinatie constructie
TOTAL					

Executant: LEBADA Adina Ioana  
RO-DB-F 0021

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespundenta acesteia cu realitatea din teren

76.117 Inspector 13.08.19  
 Confirma introducerea imobilului in baza de date si inregistrarea si atribuirea numarului cadastral



Suprafata totala masurata a imobilului = 1143 mp  
 Suprafata din acte = 1141 mp

Data: oct. 2017

Nr. lucrare in registru de evidenta: 169/2019