

Comuna Crevedia, judetul Dambovita



Tel: 0245-241840

Fax: 0245-241840

e-mail: primarie@primariacrevedia.ro

Nr. 88/3 din 24 .06.2021

ANUNT

PETRE FLORIN, Primarul Comunei Crevedia, județul Dâmbovița, în conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată

Începând cu data de 24.06.2021, la Avizierul din incinta Primăriei comunei Crevedia, Dâmbovița, sunt afișate, potrivit Legii, următoarele documente:

Proiectul de hotărâre nr.69/24.06.2021 pentru efectuarea unui schimb imobiliar de terenuri între UAT comuna Crevedia și doamna Nedelea Ana Maria.

Până la data de 30.06.2021, la Registratura Primăriei Crevedia, Dâmbovița, cei interesați pot depune în scris recomandări, sugestii și opinii privind proiectul de act normativ supus dezbaterii publice.

Informații suplimentare pot fi solicitate de la Secretarul general al comunei între orele 08.00 - 16.00 și prin telefon/fax 0245-241840.

Cei interesați pot solicita în scris și pot primi copii contra cost de pe aceste acte care pot fi studiate și pe site-ul Primăriei comunei Crevedia, Dâmbovița la adresa primarie@primariacrevedia.ro.

Primar

.....

Petre Florin



ROMANIA

Comuna Crevedia, judetul Dambovita



Tel: 0245-241840

Fax: 0245-241840

e-mail: primarie@primariacrevedia.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE

NR.69/24.06.2021

privind efectuarea unui schimb imobiliar de terenuri între UAT comuna Crevedia și doamna Nedelea Ana Maria

Primarul comunei Crevedia, judetul Dambovita – domnul Petre Florin;

Având în vedere :

Raportul de evaluare al bunurilor imobile care fac obiectul schimbului, înregistrat cu nr. 8827 din 24.06.2021, întocmit de evaluatorul autorizat Ilica Maria Romanta-legitimatia nr. 13271/2021;

Luând în considerare prevederile art.1763 din Legea nr.287/2009, republicată, privind Codul Civil;

În conformitate cu art.129, alin. 1 și alin.(2) lit.c din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.139 alin. (3) lit.g și art.196 alin.(1) lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

PROPUNE :

ART.1. (1) Se propune însușirea raportului de evaluare al bunurilor imobile care fac obiectul schimbului, înregistrat cu nr.8827 din 24.06.2021, întocmit de evaluatorul autorizat Ilica Maria Romanta, pentru: terenul cu numărul cadastral 82731 , înscris în cartea funciară la nr.82731 în suprafață de 528 mp arabil intravilan și respectiv terenul identificat prin numărul cadastral 86441, înscris în cartea funciară numărul 86441, în suprafață de 528 mp, categoria de folosință arabil intravilan.

(2) Raportul de evaluare nr.8827 din 24.06.2021 este prezentat în anexa nr.1 la prezentul proiect de hotărâre.

ART.2. Se aprobă efectuarea schimbului imobiliar necesar realizării obiectivului de investiții "Înființare parcare în sat Dârza", astfel:

-Doamna Nedelea Ana Maria, cedează terenul cu numărul cadastral 82731 , înscris în cartea funciară la nr.82731 în suprafață de 528 mp, categoria de folosință arabil intravilan, și primește terenul identificat prin numărul cadastral 86441, înscris în cartea funciară numărul 86441, în suprafață de 528 mp, categoria de folosință arabil intravilan, aparținând domeniului privat al comunei Crevedia.

- Comuna Crevedia cedează terenul cu numărul cadastral 86441, înscris în cartea funciară numărul 86441, în suprafață de 528 mp, categoria de folosință arabil intravilan și primește

terenul cu numărul cadastral 82731, înscris în cartea funciară la nr. 82731 în suprafață de 528 mp, categoria de folosință arabil intravilan aparținând doamnei Nedelea Ana Maria .


ART.3.Schimbul aprobat potrivit art.1 se va efectua fără plăți compensatorii între părți, cele două imobile-terenuri având valori de piață comparabile.

ART.4.Terenul dobândit de UAT Comuna Crevedia ca urmare a schimbului imobiliar aprobat la art.1 va fi înscris în inventarul domeniului privat al comunei Crevedia.

ART.5.Se împuternicește primarul comunei Crevedia, să semneze orice documente în vederea realizării contractului de schimb în formă autentică.

ART.6.Toate cheltuielile aferente încheierii contractului de schimb în formă autentică vor fi suportate din bugetul local al UAT Crevedia.

Primar
.....
Petre Florin



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general ,

.....

jr. Stancu Virginia Olimpia

Comuna Crevedia, judetul Dambovita



Tel: 0245-241840

Fax: 0245-241840

e-mail: primarie@primariacrevedia.ro

NR. 8840 din 24.06.2021

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind efectuarea unui schimb imobiliar de terenuri între UAT comuna Crevedia și doamna Nedelea Ana Maria

Primarul comunei Crevedia, județul Dambovita, domnul Petre Florin ;

Având în vedere prevederile art.136, alin. 8. din Codul Administrativ aprobat prin OUG nr.57/2019, înaintez Consiliului Local Crevedia, spre aprobare : Proiect de hotărâre privind efectuarea unui schimb imobiliar de terenuri între UAT comuna Crevedia și doamna Nedelea Ana Maria .

Efectuarea schimbului imobiliar este necesară în vederea realizării obiectivului de investiții "Înființare parcare auto în sat Dârza".

În temeiul art.1763 din Legea nr.287/2009, republicată, privind Codul Civil;

În conformitate cu art.129, alin. 1 și alin.(2) lit.c din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile art.139 alin. (3) ,lit.g și art.196 alin.(1) lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Aprobarea proiectului de hotărâre privind efectuarea unui schimb imobiliar de terenuri între UAT comuna Crevedia și doamna Nedelea Ana Maria , se face în conformitate cu prevederile art.136 din 1 din OUG nr.57/2019 ,privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

Primar,
.....
Petre Florin



Nr. 8842/24.06.2021



**Raport de specialitate
la proiectul de hotărâre
privind aprobarea schimbului de teren a suprafeței de 528 mp. (conform
documentației cadastrale întocmite de firma SC LUF CAD SRL) situată în satul
Darza, comuna Crevedia, județul Dambovița- T.39, P. 225/28/1”, având nr. cad.
86441.**

La solicitarea domnului Petre Florin - primarul comunei Crevedia, am analizat situația juridică a terenului în suprafața de 528 mp. (conform documentației cadastrale întocmite de firma SC LUF CAD SRL), cu nr. cad.86441;

- Lund în considerare prevederilor art. 1763 din Legea nr. 287/2009, republicată, privind Codul Civil;

- În conformitate cu art. 129, alin. 1 și alin.2, lit. C din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- În temeiul art. 139, alin.3, lit. g și art. 196, alin.1, lit.a din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Terenul este situat în satul Darza – T.39,P.225/28/1 și am constatat că această suprafață se află în domeniului privat al localității Crevedia, județul Dambovița, conform HCL nr.65/23.12.2020 și HCL nr.16/24.02.2021 ;

Având în vedere necesitatea înființării a unei parcuri auto în satul Darza, comuna Crevedia, județul Dambovița, lângă halta căii ferate Darza, în vederea deservirii cetățenilor comunei Crevedia, care fac naveta cu trenul, deplasându-se până la aceasta cu autoturismul proprietate personală;

Schimbul pentru suprafața menționată mai sus s-a încheiat, prin Contractul de Schimb nr. 3520/12.12.2019, cu o suprafață de teren situată în tarlăua 58, parcela 474/1/1/2, având nr. cad. 85010, dar la solicitarea proprietarului, pentru obținerea avizului de informare pentru construirea unui imobil, societatea “Transgaz”, nu emite favorabil avizul, întrucât suprafața de 528 mp. din tarlăua 58, parcela 474/1/1/2, este afectată de conductă de gaz.

Fata de cele relatate mai sus, propun spre analiza Consiliului Local Crevedia, schimbul suprafeței de teren în suprafața de 528 mp. conform măsurătorilor cadastrale întocmite de firma SC LUF CAD SRL, teren situat în satul Darza, T.39, P. 225/28/1, având nr. cad. 86441.

NR. 8827 / 24.06.2021

KOMPAS EXPERT VALUATION
Gura Ialomitei 5,
Sector 3 Bucuresti
CUI:38522044

U
[Handwritten signature]

RAPORT DE EVALUARE CU PRIVIRE LA:
SCHIMB DE TERENURI CU NUMERELE
CADASTRALE 82731, 85010, 86441
SITUATE IN LOCALITATEA DARZA, COMUNA
CREVEDIA, JUDETUL DAMBOVITA

Cienti si Utilizatori:
PRIMARIA CREVEDIA, DNA NEDELEA ANA MARIA

Prezentul raport este confidential si parti din el nu pot fi copiate si/sau transmise unor terte parti fara acordul scris, prealabil, al evaluatorului si al/ai clientilor si utilizatorilor desemnati.

In atentie: Dnei Nedelea Ana Maria si a Primariei Crevedia,

Referitor la: evaluarea imobilelor terenuri intravilane cu numerele cadastrale 85010, 82731 si 86441, avand fiecare suprafata de 528mp situate in intravilanul satului Darza, Comuna Crevedia judetul Dambovita

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra am procedat la evaluarea proprietatilor anterior identificate. Proprietatile a fost inspectate si evaluate in vederea stabilirii valorii de piata a terenurilor ce fac obiectul schimbului.

Kompas Expert Valuation, prin evaluatorul autorizat Maria Ilica, MRICS (ANEVAR - EPI, EBM), raportul de evaluare fiind intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2020, astfel cum au fost adoptate de catre ANEVAR

In baza informatiilor disponibile la data evaluarii, analizate si prezentate in cadrul raportului de evaluare, apreciem ca valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra proprietatii evaluate este de:

Nr. Cadastral	Valoare de piata	
	euro	lei
82731	14.100 EUR	69.437 RON
85010	7.100 EUR	34.965 RON
86441	13.100 EUR	64.512 RON

Curs BNR la data evaluarii 25.05.2021: 4,9246

Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si datele prezentate in cadrul prezentului raport de evaluare.

Valoarea este valabila exclusiv pentru destinatia precizata in raportul de evaluare.

Cu deosebita consideratie,

MARIA ILICA, MRICS
Evaluator Autorizat Anevar
EPI, EBM



Intro i

CUPRINS

Nr.	SECTIUNE	PAG
1	REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR	2
	Clienti si Utilizatori	2
	Adresa imobil	2
	Descriere imobil	2
	Caracteristici zona	2
	Proprietari	3
	Valoarea de piata	3
	Observatii speciale	3
2	CERTIFICAREA EVALUATORULUI	5
3	TERMENII DE REFERINTA	6
	Prezentarea evaluatorului	6
	Conflict de interese	6
	Obiectul evaluarii	6
	Identificarea clientului	6
	Moneda evaluării	6
	Scopul evaluarii	7
	Tipul valorii	7
	Utilizari permise	7
	Data evaluarii	7
	Natura si sursele informatiilor utilizate	7
	Conformitatea cu standardele de evaluare	8
	Ipoteze, Ipoteze speciale si conditii limitative	8
	Tipul raportului	9
4	PREZENTAREA DATELOR	9
5	CEA MAI BUNA UTILIZARE	14
6	ANALIZA PIETEI	14
7	ANALIZA DATELOR	17
	Aspecte teoretice cu privire la abordarile in evaluare	17
8	CONCLUZIE	28
9	CONFIDENTIALITATE	28
10	ANEXE	29
1	GRILA DE CALCUL	29
2	FOTOGRAFII	33
3	DOCUMENTE	38

1 REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI CONCLUZIILOR

Cienti si Utilizatori	Primaria Crevedia, Dna Nedelea ana Maria
Adresa imobil	Terenurile situate in intravilanul Satului Darza, Comuna Crevedia, avand urmatoarele adrese: <ul style="list-style-type: none">- Nr cad 82731: T38 P222/1/1- Nr cad 85010: T58, P474/1/1/2- Nr cad. 86441: T39, P225/28/1
Descriere imobil	Proprietatile analizate sunt parcele de teren intravilan fiecare avand suprafata de 528mp, amplasate in intravilanul satului Darza astfel: <ul style="list-style-type: none">• Nr cad 82731: T38, P222/1/1 – Terenul in suprafata de 528 mp este amplasat in partea de nord-est a satului Darza, in vecinatatea caii ferate si a Garii Darza, avand acces din Strada Garii. Distanta fata de centrul satului (Scoala Generala Darza) este de 1.5km.• Nr cad 85010: T58, P474/1/1/2 – Terenul in suprafata de 528mp este amplasat in partea de vest a satului Darza in planul 2 fata DC 158 Darza, fata de acesta cu access din DS 471/1. Distanta fata de centrul satului (Scoala Generala Darza) este de 1.5km• Nr cad 86441: T39, P225/28/1 – Terenul in suprafata de 528mp este amplasat in partea de sud est a satului Darza, cu acces din DS 224/1. Distanta fata de centrul satului (Scoala Generala Darza) este de 1km.
Caracteristici zona	In zona analizata constructiile existente sunt preponderent rezidentiale de tip case unifamiliale, cu regim de inaltime redus si loturi libere de teren. Punctele de interes din zona sunt Scoala Generala Darza, farmacia, magazinul satesc si dispensarul, toate situate pe strada principala DC158. Zona a cunoscut un ritm accelerat de dezvoltare in ultimii 10 ani, fiind construite mai multe ansambluri de locuinte precum si locuinte individuale, atat in vatra satului cat si in zona de sud a acesteia, cu acces din drumul Principal DC158 ce leaga DN1A de satul Darza.

Proprietari	Nr cad 82731: T38 P222/1/1 – Primaria Crevedia Nr cad 85010: T58, P474/1/1/2 – Nedelea Ana Maria Nr cad. 86441: T39, P225/28/1– Primaria Crevedia														
Valoarea de piata	<table border="1"><thead><tr><th rowspan="2">Nr. Cadastral</th><th colspan="2">Valoare de piata</th></tr><tr><th>euro</th><th>lei</th></tr></thead><tbody><tr><td>82731</td><td>14.100 EUR</td><td>69.437 RON</td></tr><tr><td>85010</td><td>7.100 EUR</td><td>34.965 RON</td></tr><tr><td>86441</td><td>13.100 EUR</td><td>64.512 RON</td></tr></tbody></table> <p>Curs BNR la data evaluarii 25.05.2021: 4,9246</p>	Nr. Cadastral	Valoare de piata		euro	lei	82731	14.100 EUR	69.437 RON	85010	7.100 EUR	34.965 RON	86441	13.100 EUR	64.512 RON
Nr. Cadastral	Valoare de piata														
	euro	lei													
82731	14.100 EUR	69.437 RON													
85010	7.100 EUR	34.965 RON													
86441	13.100 EUR	64.512 RON													
Observatii speciale	<ul style="list-style-type: none">• Prezenta evaluare a fost ceruta in vederea realizarii unui schimb echitabil de proprietati similare ca suprafata si functiuni, intre Primaria Crevedia si Dna Nedelea Ana Maria.• Proprietatea NC 82731 a apartinut initial d-nei Nedelea Ana Maria, avand functiunea de rezidential. Avand in vedere necesitatea realizarii unei parcuri in zona Garii Darza, Primaria a propus un schimb de imobile intre parcela cu NC 82731 in suprafata de 528mp si parcela NC 85010 avand o suprafata similara, de 528mp, ce apartinea Primariei. Schimbul a fost realizat prin Contractul de Schimb nr 3520/12.12.2019.• Conform situatiei de pe teren, imobilul dat la schimb de Primarie, NC 85010, este amplasat in imediata vecinatate a unei magistrale de gaze, in zona de protectie a acesteia, prin urmare exista interdictie de cosntruire.• Pentru indreptarea situatiei injuste create fata de proprietarul initial, Primaria a propus schimbarea parcelei NC 85010, aflata acum in posesia Dnei Nedelea, cu parcela NC 86441 similara ca suprafata, 528mp, situata in sud-estul satului, avand functiune admisa de rezidential. Parcela NC 86441 se afla in zona de protectie unei conducte de titei, pentru care exista o retragere impusa de 10m din axul acesteia, conform informatii PUG Crevedia• Nu au fost puse la dispozitie Certificate de Urbanism, avize de amplasament de la autoritatile abilitate (gaze, petrol) pentru niciunul dintre cele 3 terenuri. Evaluarea se face, conform instructiunii														

clientilor, pe baza informatiilor publice, a documentelor puse la dispozitie si situatiei constatate la fata locului.

- Se recomanda obtinerea certificatelor de urbanism, impreuna avizele de amplasament de la autoritatile abilitate pentru a putea stabili cu exactitate limitelor zonelor de protectie si in ce mod sunt afectate parcelele analizate.
- In cazul in care prin avizul de amplasament al conductei de petrol va fi impusa o zona de protectie, mai larga, ce va afecta proprietatea NC 86411, ducand la interdictia de construire pe o arie ce poate afecta coeficientii urbanistici admisi, valoarea proprietatii poate fi afectata.
- Prezentul raport de evaluare se bazeaza pe documentele primite de catre evaluator la data emiterii raportului. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior.

Prezenta sinteza trebuie citita in conjunctie cu raportul de evaluare a carui parte integranta este.

Raport de evaluare
Terenui intravilane
Nr. Cad 85010, 82731 si 86441
Sat Darza, Comuna Crevedia
Judetul Dambovita

Data raportului: 25.05.2021
Data evaluarii: 25.05.2021

2 CERTIFICAREA EVALUATORULUI

In calitate de autori prezentului raport de evaluare ne asumam raspunderea exclusiv fata de clientul si utilizatorul desemnat si certificam cu buna credinta urmatoarele:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte in raport cu informatiile disponibile la data evaluarii (furnizate noua de catre client si/sau culese cu ocazia inspectiei).
- Analizele, opiniile si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele specifice prezentate in raport si reprezinta opinia noastra impartiala, opinie care nu a fost influentata de terte parti si nu este in niciun mod supusa vreunei cerinte de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu avem niciun interes actual sau de perspectiva, referitor la bunul care face obiectul evaluarii
- Nu suntem influentati de nicio constrangere legata de bunul evaluat sau de partile implicate in aceasta activitate de evaluare.
- Implicarea noastra in aceasta activitate de verificare nu se bazeaza pe solicitarea din partea nimanui, de obtinere a unor rezultate predeterminate. Onorariul platit de catre client nu are nicio legatura cu obtinerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo actiune sau eveniment, rezultate in urma utilizarii analizelor, opiniilor si concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile si concluziile au fost exprimate in conformitate cu prevederile standardelor de evaluare si cu respectarea Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistenta din partea altor persoane ne desemnate ale certificarii. La data realizarii prezentului raport indeplinesc/indeplinim cerintele ANEVAR privind programul de pregatire continua.
- Confirmam ca nu ne gasim intr-o situatie care sa reprezinte un conflict de interese.

Cu deosebita consideratie,
MARIA ILICA, MRICS
Evaluator Autorizat Anevar
EPI, EBM



Raport de evaluare
 Terenuri intravilane
 Nr. Cad 85010, 82731 si 86441
 Sat Darza, Comuna Crevedia
 Judetul Dambovita

Data raportului: 25.05.2021
 Data evaluarii: 25.05.2021

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN NC 82731				
Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	14.100	17.472	29.400	10.000
Suprafata - mp	528,00	546,00	980,00	500,00
Deschidere	22,14	18,75	12,00	20,07
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	27	32,00	30,00	20,00
Discount negociere		-15%	-15%	-15%
Valoare oferta/tranzactie- Euro ajustata		27	26	17
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		27	26	17
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		27	26	17
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		27	26	17
Conditii de plata	current	current	current	current
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		27	26	17
Localizare	Darza, Langa Gara linie de tren	Darza, Str. Armoniei	Darza, Armoniei	Darza, Salfi Evens
Ajustare (%)		-5%	-5%	10%
Ajustare		-1	-1	2
Pret ajustat		26	24	19
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum de pamant
Ajustare (%)		0%	0%	10%
Ajustare		0	0	2
Pret ajustat		26	24	21
Suprafata	528	546	980	500
Ajustare (%)		0%	5%	0%
Ajustare		0	1	0
Pret ajustat		26	25	21
Deschiderea/ adancime	22	18	12	20
Deschiderea/ adancime	0,93	0,64	0,15	0,81
Ajustare (%)		0%	3%	0%
Ajustare		0	1	0
Pret ajustat		26	25	21
Utilitati	el. gaz	utilitat la 50m	la limita terenului	utilitat in zona
Ajustare (%)		3%	0%	10%
Ajustare		1	0	2
Pret ajustat		27	26	23
Cea mai buna utilizare	mixt rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		27	26	23
Status urban	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		26,6	26,2	22,6
Alte ajustari				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		26,6	26,2	22,6
Ajustare totala neta		-1	1	6
Ajustare totala neta (%)		-2%	3%	33%
Ajustare totala bruta		2	3	6
Ajustare totala bruta (%)		8%	13%	33%
Numar ajustari negative		1	1	0
Numar ajustari pozitive		1	2	3
Numar elemente similare		10	9	9
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii				26,62 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii				14.053 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	2 decimale			14.100 Euro
			valoare unitara	26,70

Raport de evaluare
 Terenuri intravilan
 Nr. Cad 85010, 82731 si 86441
 Sat Darza, Comuna Crevedia
 Judetul Dambovia

Data raportului: 25.05.2021
 Data evaluarii: 25.05.2021

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN NC 85010				
Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	7.100	17.472	20.400	10.000
Suprafata - mp	528,00	546,00	980,00	500,00
Deschidere	20,04	18,75	12,00	20,07
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	13	32,00	30,00	20,00
Discount negociere		-15%	-15%	-15%
Valoare oferta/tranzactie- Euro ajustata		27	26	17
Element de comparatie				
Drept de proprietate intravilan				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		27	26	17
Conditii de finantare cash				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		27	26	17
Conditii de vanzare normal				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		27	26	17
Conditii de piata current				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		27	26	17
Localizare Darza, DC158/ Zona strazi Sibienka				
Ajustare (%)		-10%	-10%	5%
Ajustare		-3	-3	1
Pret ajustat		24	23	18
Acces plan secund la intrare drum asfaltat drum de pamant				
Ajustare (%)		-10%	-10%	0%
Ajustare		-2	-2	0
Pret ajustat		22	21	18
Suprafata 528				
Ajustare (%)		0%	5%	0%
Ajustare		0	1	0
Pret ajustat		22	22	18
Deschidere/ adancime 20				
Ajustare (%)		0%	3%	0%
Ajustare		0	1	0
Pret ajustat		22	22	18
Utilitati al. gat in zona la DC158				
Ajustare (%)		-5%	-10%	0%
Ajustare		-1	-2	0
Pret ajustat		21	20	18
Cea mai buna utilizare zona de protectie obiectiva gaze				
Ajustare (%)		-25%	-25%	-25%
Ajustare		-5	-5	-4
Pret ajustat		16	15	13
Status urban intravilan				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0	0	0
Pret ajustat		15,7	15,1	13,4
Alte ajustari				
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat		15,7	15,1	13,4
Ajustare totala neta		-12	-10	-4
Ajustare totala neta (%)		-42%	-41%	-21%
Ajustare totala bruta		12	14	5
Ajustare totala bruta (%)		42%	54%	31%
Numar ajustari negative		4	4	1
Numar ajustari pozitive		0	2	1
Numar elemente similare		8	6	10
Valoarea de piata unitara estimata a proprietatii				13,39 Euro
Valoarea de piata estimata a proprietatii				7.089 Euro
Valoarea de piata estimata a proprietatii rotunjita 2 decimala				7.100 Euro
valoare unitara				13,45