

ROMÂNIA

JUDEȚUL ARGEȘ

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VALEA DANULUI

Nr. 29/24.05.2024

HOTĂRÂRE

privind aprobarea începerii procedurii de cumpărare a unui imobil-teren, de către U.A.T.Comuna Valea Danlui, în scopul construirii unui drum de acces

Consiliul Local al comunei Valea Danului întrunit în ședință ordinară;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 2759/22.05.2024 al primarului comunei Valea Danului;
- Raportul de specialitate nr. 2760/22.05.2024 întocmit de dl. Diaconu Adrian, consilier superior în cadrul Compartimentului Agricol-Fond Funciar;
- H.C.L. nr. 21/22.03.2024 privind acordul de principiu pentru cumpărarea unui imobil-teren situat în intravilanul/extravilanul comunei Valea Danului, sat. Valea Danului, în scopul construirii unui drum de acces;

- Studiul de fezabilitate și oportunitate tehnică, economică și de mediu privind achiziționarea unui teren amplasat în UAT Valea Danului, în vederea amenajării unui drum de acces, întocmit de S.C. PROMETEU PROJECT S.R.L. înregistrat la Primăria Valea Danului sub nr. 2755/22.05.2024;

- Raportul de evaluare elaborat de SC INCORSO CONSULT SRL, prin evaluator autorizat Gheorghe Oana, membru titular ANEVAR, înregistrat la Primăria Valea Danului sub nr. 2253/24.04.2024, prin care a fost evaluat terenul în suprafață de 318 mp situat în comuna Valea Danului, sat Valea Danului, jud. Argeș la o valoare justă de 13356 lei fără TVA;

- Planul de amplasament și delimitare a imobilului întocmit de ing. Nica Ana-Maria pentru imobilul în suprafață măsurată de 9448 mp situat în intravilanul+extravilanul comunei Valea Danului, sat Valea Danului, pct. „Acasă”, jud. Argeș, număr cadastral 80159;

Ținând cont de prevederile:

- art. 29 alin. (1) lit.a) din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 859 alin. (2), art. 863 lit. a) și d), art. 1650 și urm. din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 5 lit. j), art. 87 alin. (5) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând act de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Comunei Valea Danului, respectiv: Comisia economico-financiară și de administrație, Comisia juridică și de disciplină, social-culturală, culte, învățământ, sănătate și familie, muncă și protecție socială, protecție copii, tineret și sport, turism, precum și Comisia pentru amenajarea teritoriului și urbanism, mediu și agricultură;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. b) coroborat cu alin. (4) lit. d) și e), art.139 alin.(2) și art.196 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE :

Art.1. Se aprobă Studiul de fezabilitate și oportunitate tehnică, economică și de mediu privind achiziționarea unui teren amplasat în UAT Valea Danului, în vederea amenajării unui drum de acces, întocmit de S.C. PROMETEU PROJECT S.R.L., înregistrat la Primăria Valea Danului sub nr. 2755/22.05.2024, conform Anexei 1 parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Raportul de evaluare elaborat de SC INCORSO CONSULT SRL, prin evaluator autorizat Gheorghe Oana, membru titular ANEVAR, înregistrat la Primăria Valea Danului sub nr. 2253/24.04.2024, prin care s-a stabilit că valoare justă a terenului în suprafață de 318 mp situat în intravilanul/extravilanul comunei Valea Danului, sat Valea Danului, pct. „Acasă”, jud. Argeș, număr cadastral 80159 este de 13356 lei fără TVA, conform Anexei 2 parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă începerea procedurii în vederea cumpărării, de către U.A.T.Comuna Valea Danului, a imobilului-teren în suprafață de 318 mp din totalul suprafeței de 9448 mp, situat în intravilanul/extravilanul comunei Valea Danului, sat Valea Danului, pct. „Acasă”, jud. Argeș, număr cadastral 80159, pentru realizarea unei investiții de interes local-construirea unui drum de acces către locuințele cetățenilor din proximitatea Văii Danului, sat Valea Danului, comuna Valea Danului, județul Argeș, cu respectarea Anexei 1 și Anexei 2 din prezenta hotărâre.

Art.4. (1) În vederea negocierii prețului de cumpărare a imobilului-teren ce face obiectul prezentei hotărâri se constituie o Comisie de negociere formată din 3 membri, după cum urmează:

- Dina Vasile - consilier local
- Borz Alexandru-Virgil - consilier local
- Niță Nicolae - consilier local

(2) Comisia de negociere va negocia prețul cu proprietarul imobilului-teren, fără a depăși pragul valoric stabilit prin Raportul de evaluare (Anexa 2 la prezenta hotărâre).

(3) Raportul de negociere privind rezultatul final al negocierii va fi semnat de ambele părți și va fi transmis cu toate documentele aferente Compartimentului Financiar-Contabilitate.

(4) Prețul cumpărării și cheltuielile ocazionate de redactarea și autentificarea contractului de vânzare-cumpărare sunt în sarcina cumpărătorului.

Art.5. Terenul cumpărat în condițiile prezentei hotărâri se înregistrează ca bun aparținând domeniului public al comunei Valea Danului, la valoarea prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare, iar inventarul bunurilor care aparțin domeniului public se completează în mod corespunzător.

Art.6. Se mandatează primarul comunei Valea Danului să perfecteze și să semneze, în numele și pentru comuna Valea Danului, contractul de vânzare-cumpărare pentru imobilul-teren prevăzut la art. 2, în formă autentică, în limitele și condițiile stabilite de prezenta hotărâre.

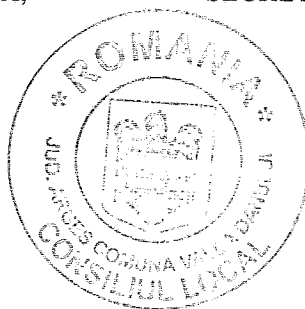
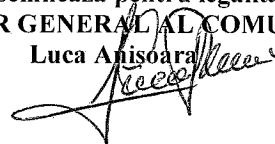
Art.7. Prezenta hotărâre se comunică, în termenul prevăzut de lege, Instituției Prefectului-Județul Argeș, primarului comunei Valea Danului, Compartimentului Financiar-Contabilitate, Compartimentului Agricol-Fond Funciar, Compartimentului Achiziții Publice-Monitorizarea Procedurilor Administrative, persoanelor nominalizate la art. 4 alin. (1) și se aduce la cunoștință publică, prin publicare, pe site-ul oficial al Primăriei comunei Valea Danului.

Adoptată astăzi: 24.05.2024

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Neagoe Florin-Lucian**



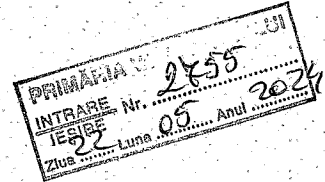
**Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI,
Luca Anisoara**



Nr. hotărâre	29/24.05.2024
Nr. total consilieri	11
Prezenți	11
Voturi "pentru"	11
Voturi "împotriva"	0
Abțineri	0

AVIZAT
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
NEAȘOE FLORIN-LUCIAN

ANEXA 1 LA H.C.L. NR.
29/24.05.2024



S.C. PROMETEU PROJECT S.R.L.

Curtea de Argeș, Str. Posada, Bl. 72, Ap. 71
Tel fix: 0348/101961; tel.: 0746094986
C.U.I.: 14804153

**STUDIU DE FEZABILITATE
ȘI OPORTUNITATE TEHNICĂ,
ECONOMICĂ ȘI DE MEDIU PRIVIND
ACHIZIȚIONAREA UNUI TEREN
AMPLASAT ÎN UAT VALEA DANULUI,
ÎN VEDEREA AMENAJĂRII
UNUI DRUM DE ACCES**



**Titlu Proiect: ACHIZIȚIONARE TEREN 318 MP PENTRU
AMENAJARE DRUM ACCES**

Beneficiar: PRIMĂRIA COMUNEI VALEA DANULUI

Adresa: COM. VALEA DANULUI, JUD. ARGES

MAI 2024

S.C. PROMETEU PROJECT S.R.L.

Curtea de Argeş, Str. Posada, Bl. 72, Ap. 71

Tel fix: 0348/101961; tel.: 0746094986

C.U.I.: 14804153

ACHIZIȚIONARE TEREN 318 MP PENTRU AMENAJARE DRUM ACCES BENEFICIAR: COMUNA VALEA DANULUI

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- 1. Memoriu Tehnic Justificativ;**
- 2. Situația Existentă și Necesitatea Realizării Obiectivului;**
- 3. Date Climatice și Geografice pentru Valea Danului**
- 4. Concluzii**

B. PIESE DESENATE

- 1. Amplasarea Comunei Valea Danului în cadrul județului Argeş**
- 2. Harta comunei Valea Danului**
- 3. Plan de incadrare în zonă**
- 3. Plan de Amplasament**
- 4. Imagini din teren**

ÎNTOCMIT:

S.C. PROMETEU PROJECT SRL.

S.C. PROMETEU PROJECT S.R.L.

Curtea de Argeș, Str. Posada, Bl. 72, Ap. 71

Tel fix: 0348/101961; tel.: 0746094986

C.U.I.: 14804153

1. MEMORIU JUSTIFICATIV

pentru Studiul de Fezabilitate și Oportunitate privind Achiziționarea unui Teren de 318 mp în Comuna Valea Danului pentru Construirea unui Drum de Acces

1. Introducere

Acest memoriu justificativ este redactat pentru a susține studiul de fezabilitate și oportunitate realizat la solicitarea Primăriei Valea Danului, privind achiziționarea unui teren în suprafață de 318 mp în scopul construirii unui drum de acces. Necesitatea acestui proiect derivă din obiectivele de dezvoltare locală și îmbunătățirea infrastructurii rutiere a comunei.

2. Contextul Proiectului

Comuna Valea Danului, ca parte integrantă a strategiei de dezvoltare locală, se confruntă cu necesitatea îmbunătățirii infrastructurii rutiere pentru a facilita accesul și a stimula dezvoltarea economică și socială. Identificarea și achiziționarea unui teren adecvat pentru construirea unui drum de acces reprezintă un pas esențial în acest demers.

3. Justificarea Necesității Proiectului

Achiziționarea terenului și construirea unui drum de acces sunt fundamentate de următoarele argumente:

- **Accesibilitate Îmbunătățită:** Proiectul va asigura un acces mai facil și sigur la zonele rezidențiale și agricole, reducând distanțele de parcurs și timpul de călătorie pentru locuitori.
- **Dezvoltare Economică:** Un drum de acces va stimula dezvoltarea economică prin facilitarea transportului de bunuri și servicii, contribuind astfel la creșterea activităților economice locale.
- **Siguranță Rutieră:** Construirea drumului va îmbunătăți siguranța rutieră prin reducerea riscurilor asociate drumurilor neamenajate sau improvizate.
- **Valorizarea Proprietăților:** Terenurile din apropierea noului drum vor crește în valoare, ceea ce va aduce beneficii economice suplimentare proprietarilor locali.

S.C. PROMETEU PROJECT S.R.L.

Curtea de Argeș, Str. Posada, Bl. 72, Ap. 71

Tel fix: 0348/101961; tel.: 0746094986

C.U.I.: 14804153

4. Descrierea Terenului și a Analizei Tehnice

Terenul de 318 mp vizat pentru achiziție este situat într-o zonă strategică a comunei Valea Danului și are caracteristici topografice și geotehnice favorabile pentru construcția unui drum de acces. Studiile preliminare au confirmat că terenul este adecvat și nu prezintă riscuri majore de instabilitate.

5. Aspecte Juridice și Reglementări

Analiza juridică a terenului a arătat că acesta este deținut de un proprietar privat, cu documente de proprietate clare și fără litigii în curs. Conform Planului Urbanistic General (PUG) al comunei Valea Danului, terenul poate fi utilizat pentru construirea drumurilor de acces, ceea ce susține legalitatea și oportunitatea proiectului.

6. Evaluarea Financiară

Costul total estimat pentru achiziționarea terenului și construirea drumului de acces este de aproximativ 13356 lei, conform Raport de Evaluare realizat de în data de 04.04.2024, de S.C. INCORSO CONSULT SRL.

7. Impactul Economic și Social

Implementarea acestui proiect va avea un impact pozitiv semnificativ asupra comunității locale, incluzând:

- Creșterea accesibilității și mobilității locuitorilor.
- Dezvoltarea infrastructurii și îmbunătățirea calității vieții.
- Stimularea activităților economice locale și atragerea de noi investiții.

8. Concluzii și Recomandări

Achiziționarea terenului și construirea unui drum de acces în comuna Valea Danului este un proiect viabil și recomandat. Având în vedere beneficiile economice și sociale aduse comunității, se recomandă demararea imediată a procedurilor de achiziție a terenului și obținerea avizelor necesare pentru construcția drumului.

S.C. PROMETEU PROJECT S.R.L.

Curtea de Argeș, Str. Posada, Bl. 72, Ap. 71

Tel fix: 0348/101961; tel.: 0746094986

C.U.I.: 14804153

9. Documente Suport

- Planul Urbanistic General al Comunei Valea Danului.
- Studiile topografice și geotehnice ale terenului.
- Evaluarea costurilor de achiziție și construcție.

Acest memoriu justificativ susține necesitatea și oportunitatea proiectului, argumentând în favoarea achiziției terenului și construcției drumului de acces pentru îmbunătățirea infrastructurii comunei Valea Danului.

S.C. PROMETEU PROJECT S.R.L.

Curtea de Argeș, Str. Posada, Bl. 72, Ap. 71

Tel fix: 0348/101961; tel.: 0746094986

C.U.I.: 14804153

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI NECESITATEA REALIZĂRII OBIECTIVULUI

Studiu de Fezabilitate și oportunitate privind Achiziționarea unui Teren de 318 mp în Comuna Valea Danului pentru Construirea unui Drum de Acces

1. Introducere

Acest studiu de fezabilitate este realizat la solicitarea Primăriei Valea Danului și are ca obiectiv evaluarea oportunității și fezabilității achiziționării unui teren de 318 mp pentru construirea unui drum de acces în comuna Valea Danului. Proiectul urmărește îmbunătățirea infrastructurii locale, facilitarea accesului și creșterea mobilității locuitorilor.

2. Context și Necesitate

Comuna Valea Danului are nevoie de îmbunătățiri în infrastructura rutieră pentru a facilita accesul la diverse zone rezidențiale și agricole. Achiziționarea acestui teren pentru construirea unui drum de acces este esențială pentru:

- Îmbunătățirea accesului local.
- Creșterea siguranței rutiere.
- Dezvoltarea economică prin facilitarea accesului la terenurile agricole și alte proprietăți.

3. Descrierea Terenului

Terenul vizat pentru achiziție are următoarele caracteristici:

- Suprafață propusă spre achiziție: 318 mp
- Nr. Carte Funciară: 80159
- Localizare: Comuna Valea Danului, sat Valea Danului, pct. „Acasă”, jud. Argeș, într-o zonă strategică pentru dezvoltarea unui drum de acces.
- Utilitate: Terenul este adecvat pentru construirea unui drum, nefiind afectat de restricții de utilizare a terenului agricol sau de protecția mediului.

S.C. PROMETEU PROJECT S.R.L.

Curtea de Argeș, Str. Posada, Bl. 72, Ap. 71

Tel fix: 0348/101961; tel.: 0746094986

C.U.I.: 14804153

Vecini: N – DJ 703H, nr. cad. 80749, Domeniul public al Comunei Valea Danului, Radu Marian,
Radu Adina Elena, nr. cad. 80172.

S – Drum Comunal

V – Drum Comunal, Radu Marian, Radu Adina Elena, nr. cad. 80172

E - Domeniul public al Comunei Valea Danului, Pleșa Dorina, Drum Comunal

4. Analiza Tehnică

4.1. Studiu Topografic

Un studiu topografic preliminar a fost realizat și a relevat că terenul are o configurație adecvată pentru construirea unui drum de acces. Relieful este relativ plat, ceea ce minimizează necesitatea lucrărilor de terasament complexe.

4.2. Studiu Geotehnic

Studiul geotehnic indică o fundație stabilă și adecvată pentru suportarea unui drum de acces, fără necesitatea unor intervenții majore de stabilizare a terenului.

5. Analiza Juridică

5.1. Statutul Proprietății

Terenul este în prezent deținut de un proprietar privat. Documentele de proprietate sunt clare și nu există litigii în curs.

5.2. Reglementări Locale

Planul Urbanistic General (PUG) al comunei Valea Danului permite utilizarea terenului pentru construirea drumurilor de acces.

6. Costuri

Cost total estimat pentru achiziționarea terenului va fi suportat din bugetul local.

S.C. PROMETEU PROJECT S.R.L.

Curtea de Argeș, Str. Posada, Bl. 72, Ap. 71

Tel fix: 0348/101961; tel.: 0746094986

C.U.I.: 14804153

7. Analiza Economică

Beneficiile economice ale acestui proiect includ:

- Creșterea valorii proprietăților din zonă.
- Reducerea costurilor de transport și acces.
- Dezvoltarea economică locală prin facilitarea accesului la terenuri agricole și alte proprietăți.

8. Analiza de Mediu

Impactul asupra mediului este minim, deoarece proiectul se desfășoară pe o suprafață mică și nu implică defrișări sau alte intervenții majore.

9. Concluzii și Recomandări

Proiectul de achiziționare a terenului și construcția drumului de acces în comuna Valea Danului este fezabil și oportun, fiind recomandat, având în vedere beneficiile economice și sociale aduse comunității locale. Se recomandă demararea procedurilor de achiziție și obținerea tuturor avizelor necesare pentru construcția drumului.

Documente Suport

- Planul Urbanistic General al Comunei Valea Danului
- Studiu topografic și geotehnic al terenului
- Estimarea costurilor de achiziție și construcție

Anexe

1. Harta terenului propus pentru achiziție
2. Plan de încadrare în zonă
3. Documente de proprietate și avize legale

Acest studiu de fezabilitate oferă o bază solidă pentru luarea unei decizii informate privind achiziția terenului și construirea drumului de acces, contribuind la dezvoltarea infrastructurii locale în comuna Valea Danului.

S.C. PROMETEU PROJECT S.R.L.

Curtea de Argeș, Str. Posada, Bl. 72, Ap. 71

Tel fix: 0348/101961; tel.: 0746094986

3. DATE CLIMATICE ȘI GEOGRAFICE PENTRU VALEA DANULUI

1. Localizare Geografică

Comuna Valea Danului este situată în județul Argeș, în partea sud-vestică a României. Coordonatele geografice aproximative sunt:

- Latitudine: 45.1545° N
- Longitudine: 24.7670° E

Satul se află într-o zonă colinară, la o altitudine medie de 300-400 metri deasupra nivelului mării. Valea Danului este înconjurată de dealuri împădurite și terenuri agricole, caracteristice pentru această regiune.

2. Clima

Valea Danului are o climă temperată continentală, specifică zonei de sud a României. Caracteristicile climatice sunt influențate de poziția geografică și de relieful colinar. Principalele aspecte climatice includ:

- **Temperatura medie anuală:** Aproximativ 10-11°C
 - **Ianuarie:** Temperatura medie este de aproximativ -2°C
 - **Iulie:** Temperatura medie este de aproximativ 21°C
- **Precipitații anuale:** 600-700 mm
 - Precipitațiile sunt distribuite relativ uniform pe parcursul anului, cu o ușoară creștere în lunile de primăvară și toamnă.
 - **Mai și Iunie:** Lunile cele mai ploioase, cu precipitații medii de 80-90 mm.
 - **Februarie:** Luna cea mai uscată, cu precipitații medii de 30-40 mm.
- **Zăpadă:** Căderile de zăpadă sunt moderate, cu un strat de zăpadă ce poate persista câteva zile până la câteva săptămâni în lunile de iarnă (decembrie - februarie).

S.C. PROMETEU PROJECT S.R.L.

Curtea de Argeș, Str. Posada, Bl. 72, Ap. 71

Tel fix: 0348/101961; tel.: 0746094986

C.U.I.: 14804153

- **Vânt:** Vânturile dominante sunt dinspre nord-vest și sud-vest, cu viteze medii de 2-4 m/s. Ocazional, pot apărea rafale mai puternice în timpul furtunilor.

3. Soluri și Vegetație

- **Soluri:** Predomină solurile brune de pădure, fertile și potrivite pentru agricultură și pășunat.
- **Vegetație:** Zona este acoperită de păduri de foioase (fag, stejar, carpen) și terenuri agricole cultivate cu cereale, legume și pomi fructiferi.

4. Hidrografie

Satul este traversat de râul Valea Danului, un afluent al râului Topolog. Cursurile de apă din zonă sunt caracterizate prin debite variabile, cu creșteri semnificative în perioadele de ploi abundente sau topirea zăpezii.

5. Utilizarea Terenului

- **Agricultură:** Terenurile agricole sunt predominant folosite pentru culturi de cereale (grâu, porumb), legume și livezi.
- **Păduri:** Pădurile ocupă o parte semnificativă din suprafața comunei, fiind importante pentru biodiversitate și protecția solului.

6. Infrastructură și Accesibilitate

Satul Valea Danului beneficiază de o rețea rutieră locală care facilitează accesul către orașele și satele din împrejurimi. Drumul de acces propus în cadrul acestui studiu de fezabilitate va contribui la îmbunătățirea infrastructurii locale, facilitând conectivitatea și dezvoltarea economică.

S.C. PROMETEU PROJECT S.R.L.

Curtea de Argeș, Str. Posada, Bl. 72, Ap. 71

Tel fix: 0348/101961; tel.: 0746094986

C.U.I.: 14804153

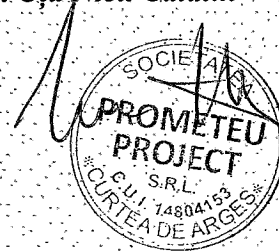
4. CONCLUZII

Datele din prezentul studiu oferă un context favorabil pentru achiziționarea terenului și construcția unui drum de acces. Acest studiu de fezabilitate oferă o bază solidă pentru luarea unei decizii informate privind achiziția terenului și construirea drumului de acces, contribuind la dezvoltarea infrastructurii locale în comuna Valea Danului.

ÎNTOCMIT:

S.C. PROMETEU PROJECT SRL.,

Pr. Uță Nicu Cătălin



MAI 2024

S.C. PROMETEU PROJECT S.R.L.

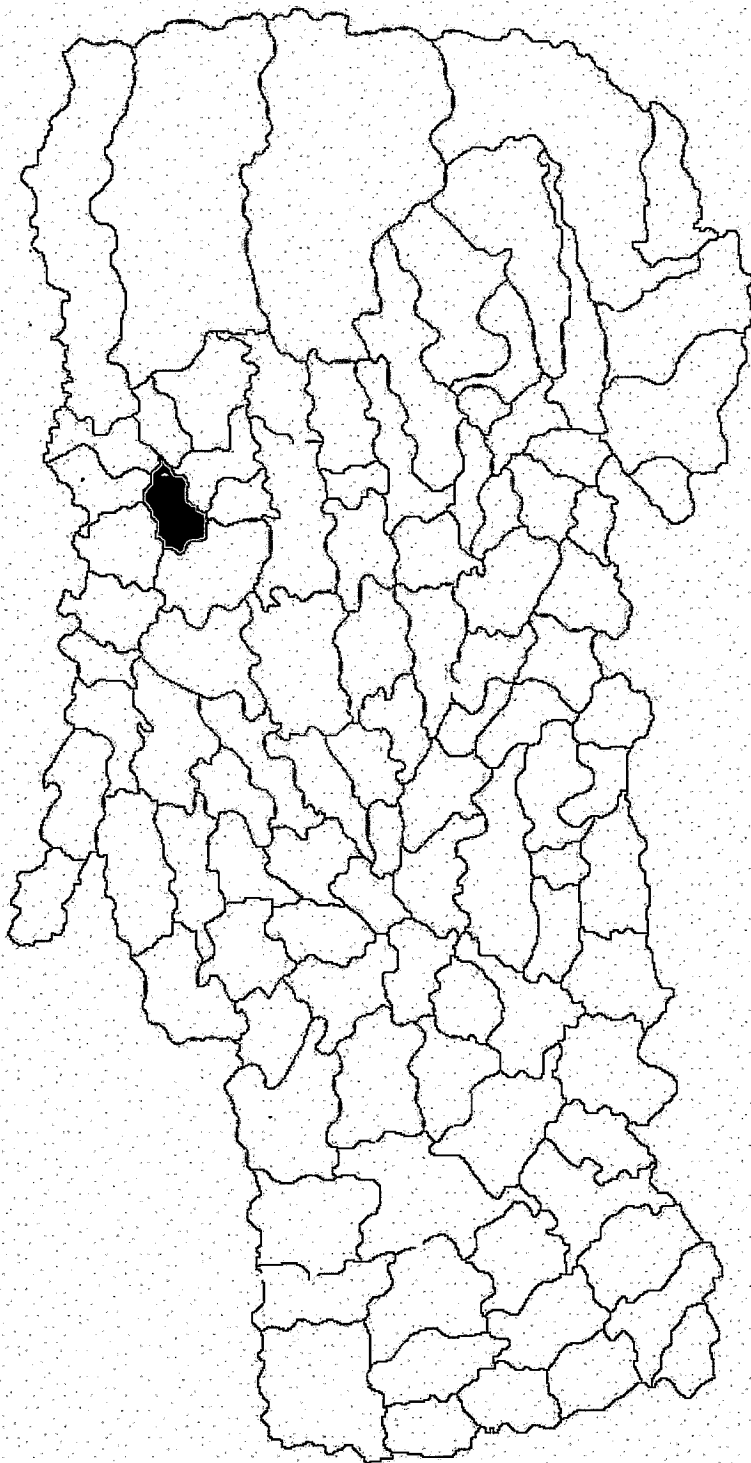
Curtea de Argeş, Str. Posada, Bl. 72, Ap. 71

Tel fix: 0348/101961; tel.: 0746094986

C.U.I.: 14804153

ANEXE

**Amplasarea Comunei Valea
Danului în cadrul judeţului
Argeş**



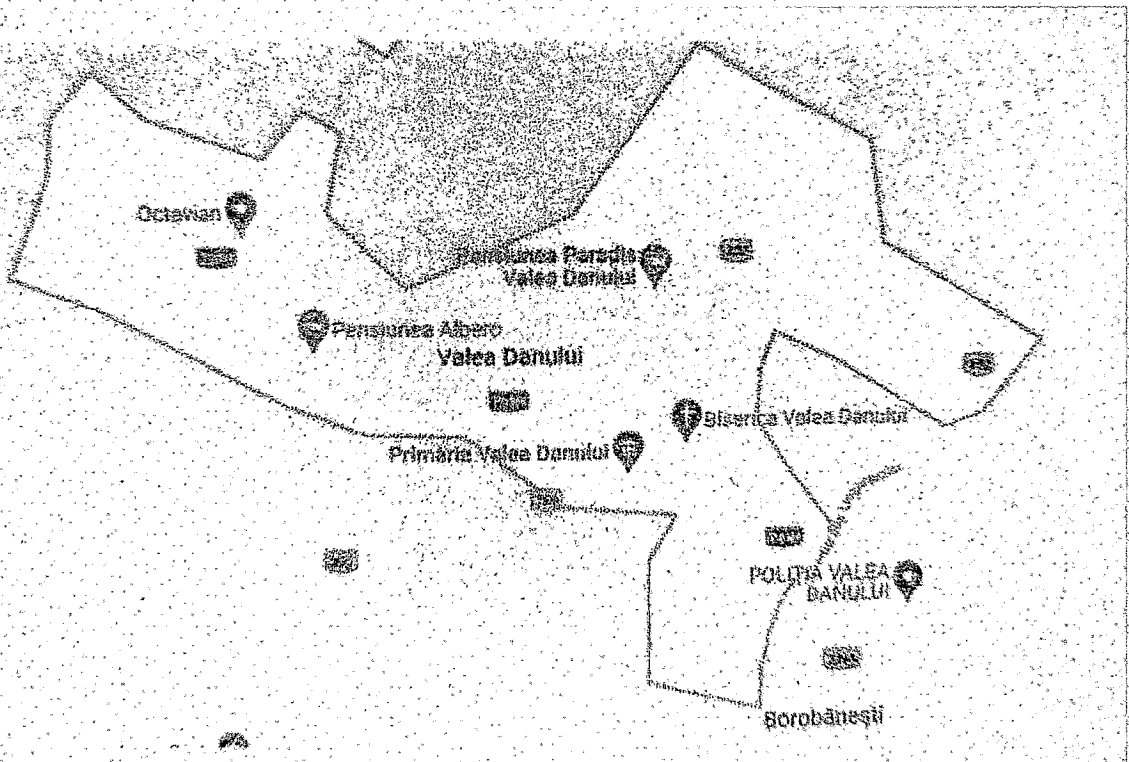
S.C. PROMETEU PROJECT S.R.L.

Curtea de Argeș, Str. Posada, Bl. 72, Ap. 71

Tel fix: 0348/101961; tel.: 0746094986

C.U.I.: 14804153

Harta comunei Valea Danului



S.C. PROMETEU PROJECT S.R.L.

Curtea de Argeș, Str. Posada, Bl. 72, Ap. 71

Tel fix: 0348/101961; tel.: 0746094986

C.U.I.: 14804153

Plan de încadrare în zonă



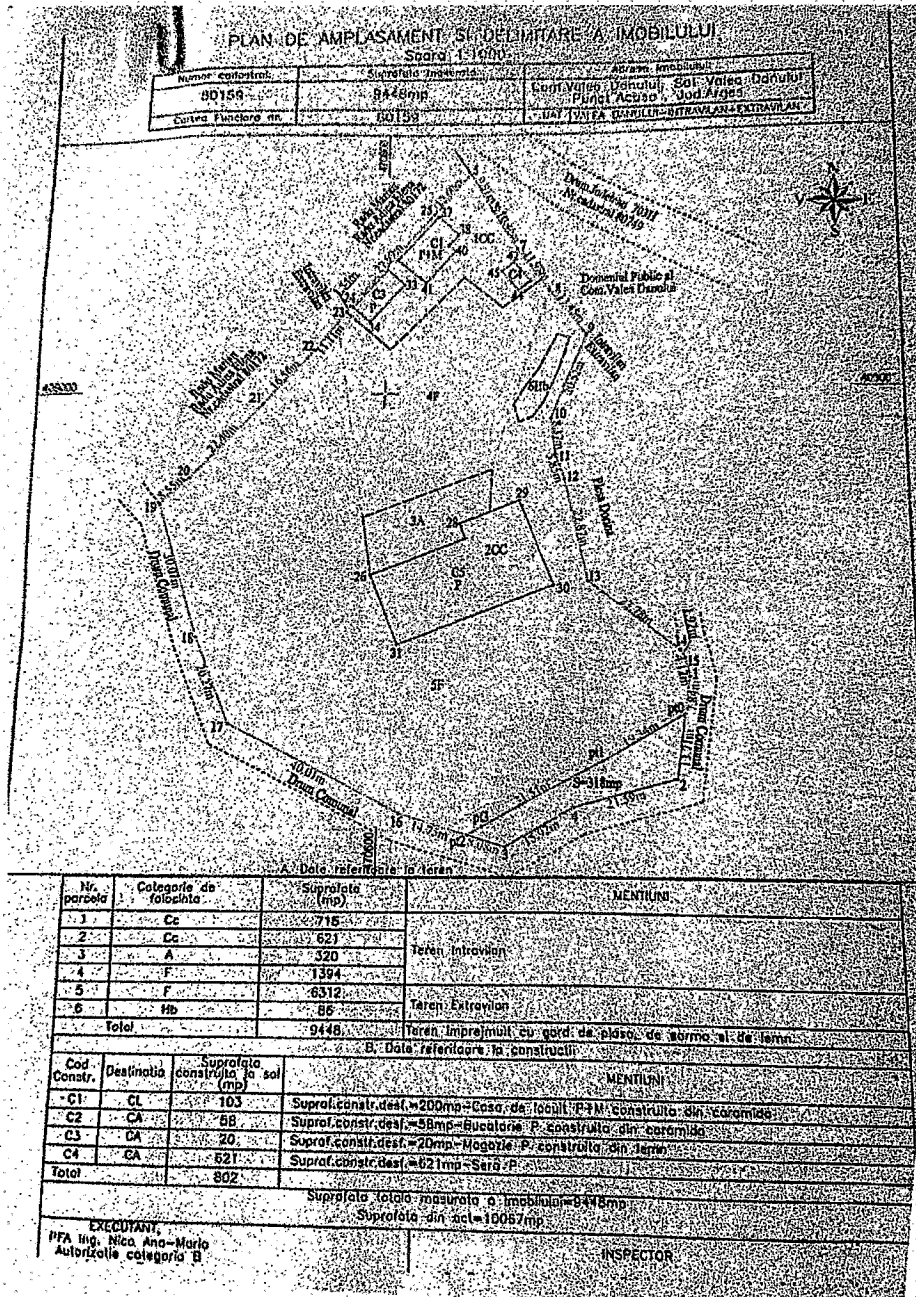
S.C. PROMETEU PROJECT S.R.L.

Curtea de Argeș, Str. Posada, Bl. 72, Ap. 71

Tel fix: 0348/101961; tel.: 0746094986

C.U.I.: 14804153

Plan de amplasament al terenului



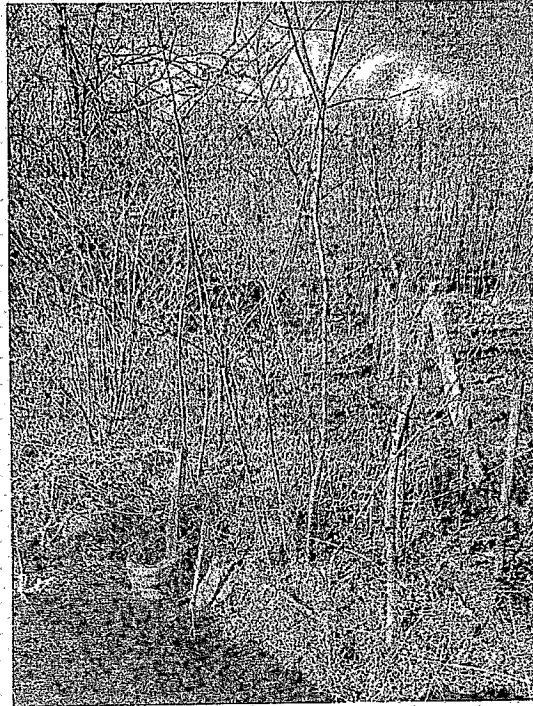
S.C. PROMETEU PROJECT S.R.L.

Curtea de Argeş, Str. Posada, Bl. 72, Ap. 71

Tel fix: 0348/101961; tel.: 0746094986

C.U.I.: 14804153

Imagini din teren

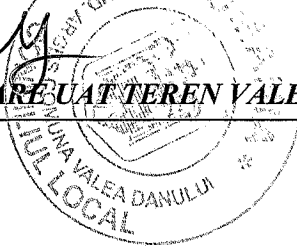


AVIZAT
Președinte de Ședință
NEAROE Florin-LUCIAN

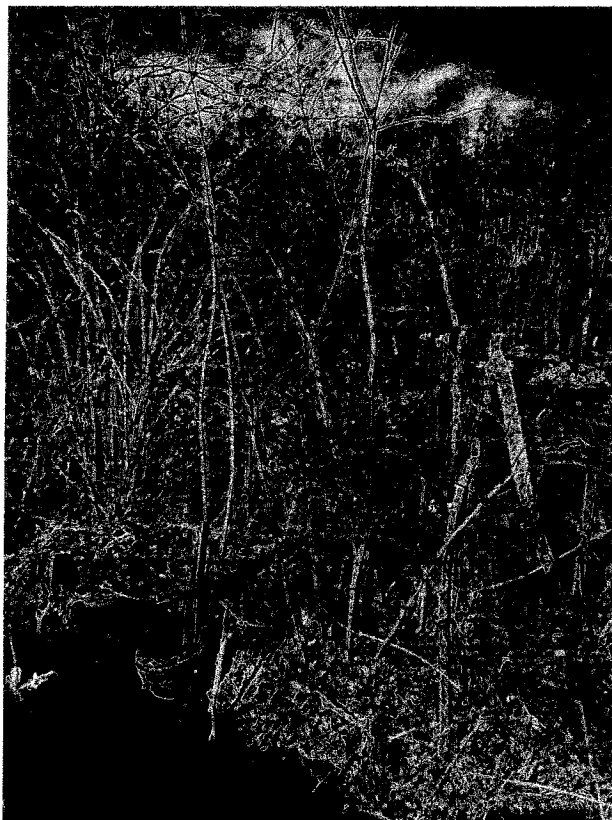
ANEXA 2 LA H.C.L. NR. 29/24.05.2024

PRIMĂRIA VALEA DANULUI	
INTRARE Nr.	2263
TESTE	
Ziua	24
Luna	04
Anul	2024

RAPORT DE EVALUARE UAT TEREN VALEA DANULUI

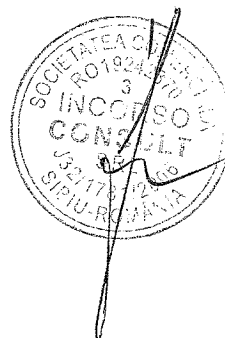


RAPORT DE EVALUARE



TEREN 318 MP
UAT COMUNA VALEA DANULUI
BENEFICIAR: PRIMĂRIA COMUNEI VALEA DANULUI,
JUDEȚUL ARGHEȘ

Elaborat de: SC INCORSO CONSULT SRL
Evaluator autorizat: GHEORGHE OANA



SINTEZA EVALUĂRII

Tipul proprietăților:	Teren in suprafata de 318 mp
Localizare:	comuna Valea Danului
Scopul evaluării:	Stabilire valoare de piata teren 318 mp, proprietate privata
Dreptul evaluat:	întregul drept de proprietate
Evaluator:	SC INCORSO CONSULT SRL, prin evaluator autorizat Gheorghe Oana
Beneficiar:	PRIMĂRIA COMUNEI VALEA DANULUI, JUD. ARGES
Data evaluării:	04.04.2024
Data inspecției:	03.04.2024
Data raportului:	04.04.2024

Curs valutar de referinta, valabil la data evaluarii: 1 EUR = 4,9708 LEI (04.04.2024)

Situatia proprietatilor la data evaluarii:

Evaluatorul a procedat la inspectarea directa a proprietatilor care fac obiectul prezentului raport. Datele si informatiile respective au fost sintetizate in cadrul cap. II si III si utilizate pentru efectuarea unei evaluari corecte.

Ipotezele avute in vedere la evaluare sunt prezentate explicit in cadrul cap. 1.9.

De asemenea, la elaborarea raportului, s-au avut in vedere standardele, normele si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Aurtorizati din Romania.

Valoarea de piata/justa estimata pentru terenul in suprafata de 318 mp, proprietate privata situata comunei Valea Danului, jud. Argeş la data de 04.04.2024, estimate prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate, corespunzator cursului de schimb valutar de 4,9708 lei /euro sunt:

RAPORT DE EVALUARE UAT TEREN VALEA DANULUI

Nr. Ctr	Denumirea mijlocului fix	AN PIF	Dimensiuni/ Suprafata/ Sc/Scd/L	Cost de reconstructie brut actualizat	Cost de inlocuire brut	Depreciere fizica	Depreciere functionala	Depreciere econimica	Cost de net actuala	inlocuire - Valoarea ramasa	Valoare justa
				Lei	Lei	%	%	%	Lei	Euro	Lei
1	2	4	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	TEREN 318,MP		318		42	0%	0%	0%	13356	13356	13356
	TOTAL										13356

NOTA:

- Valorile estimate in urma evaluarii bunurilor imobiliare reprezinta **valori de piata/juste** si pot constitui o baza in vederea inregistrarii in contabilitatea institutiei.
- Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport de evaluare **nu includ** T.V.A.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valorile estimate sunt valabile in conditiile si ipotezele limitative si restrictive cuprinse in capitolul 1.9 al prezentului raport.

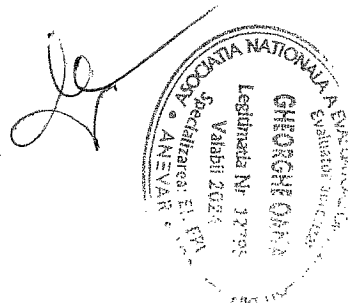
Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul destinatarului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Prezenta lucrare are caracter confidential, atat pentru client cat si pentru evaluator.

**EVALUATOR AUTORIZAT,
membru titular ANEVAR, specializările EPI, EI
Gheorghe Oana**



EVALUATORULUI

Subsemnatul SC INCORSO CONSULT SRL membru corporativ ANEVAR, CUI: RO19242870, Nr. ordine la Reg. Comertului: J32 / 1781 / 2006, cu sediul in Vrancea, str.Vasile Milea, bl.10A, ap.12 - prin evaluator desemnat pentru intocmirea raportului, evaluator autorizat specializările EI si EPI Gheorghe Oana, Membru Titular ANEVAR, nr. legitimație: 12725, certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

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

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

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

**EVALUATOR AUTORIZAT,
membru titular ANEVAR, specializările EPI, EI**

Gheorghe Oana



CUPRINS

CAPITOLUL I – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1. Prezentarea evaluatorului și a competenței acestuia
- 1.2. Prezentarea clientului și a utilizatorilor desemnați
- 1.3. Scopul și utilizarea evaluării
- 1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect
- 1.5. Tipul valorii estimate
- 1.6. Data evaluării
- 1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- 1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea
- 1.9. Ipoteze și ipoteze speciale
- 1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 1.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România
- 1.12. Descrierea raportului
- 1.13. Responsabilitatea față de terți

CAPITOLUL II – DESCRIEREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE DE EVALUAT

- 2.1. Descrierea amplasamentului (zona și localizarea)
- 2.2. Identificarea și descrierea proprietăților imobiliare
- 2.3. Situația juridică

CAPITOLUL III – EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- 3.1. Evaluarea terenurilor – metode, descriere
- 3.2. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

CAPITOLUL I TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Prezentarea evaluatorului și a competenței acestuia

Evaluatorul autorizat actioneaza in calitate de evaluator extern si este: SC INCORSO SRL membru corporativ ANEVAR, Nr. Autorizare 0803 / 2010, CUI: RO26412064, Nr. ordine la Reg. Comertului: J32 / 28 / 2010

Mail: vanzari@suport.ro

Tel. 0269 224419; Fax 0369 814429; Mobil: 0733 047881

Prin evaluator desemnat pentru intocmirea raportului de evaluare, Gheorghe Oana - evaluator autorizat specializarile EPI, EI.

Nr. Legitimatie 12795 - valabila 2024.

Evaluatorul, constient de misiunea care ii revine, furnizeaza beneficiarului raportului de evaluare o evaluare obiectiva si impartiala, o estimare a valorii, valabila la data evaluarii, respectiv ofera propria sa opinie cu privire la valoarea proprietatii.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate

Evaluatorul nu are nevoie sa apeleze la asistenta substantiala din partea altor specialitati.

1.2. Prezentarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Client si utilizator desemnat:

PRIMĂRIA COMUNEI VALEA DANULUI

Adresa: Com. Valea Danului, jud. Argeș

Site: <https://valeadanului.ro/>

E-mail: primarie@valeadanului.cjarges.ro

Telefon: 0248/724.458

Fax: 0248/724.458

Nu se identifica alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare.

Evaluatorul nu isi asuma raspunderea decat fata de client si fata de utilizatorul lucrarii.

Persoana care primeste o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat, decat in cazul in care este autorizata de catre evaluator si identificata explicit ca utilizator desemnat si nu este indreptatita la niciun fel de pretentie fata de evaluator.

1.3. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valori de piata al terenului in suprafata de 318 mo – proprietate privata situat in comuna Valea Danului, jud. Argeș.

1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect

Proprietatiile imobiliare supuse evaluarii sunt constituite din bunurile specificate.

Obiectul prezentului raport il reprezinta dreptul de proprietatea deplin al unui teren in suprafata de 318 mp.

1.5. Tipul valorii estimate

Raportul de evaluare a fost solicitat pentru estimarea valorii de piata/juste a bunurilor imobiliare respective identificate si delimitate in Fisele de prezentare.

Valoarea de piata: (definitie conf. SEV - 104): "suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."

Valoarea justa: (definitie conf. IFRS 13) "pretul care ar fi incasat pentru vanzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii intr-o tranzactie reglementata intre participantii de pe piata, la data evaluarii."

Tipul valorii - "valoarea de piata / valoarea justa" a tinut cont de scopul evaluarii, tipul proprietatilor si de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor considerate relevante, corelate cu IFRS si OMFP 3471/2008.

1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii aprilie 2024, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator.

Data evaluării proprietăților este 03.04.2024, cursul valutar la data evaluării este de 4,9708 lei/ euro.

Perioada in care au fost inspectate proprietatile imobiliare: 03.04.2024.

RAPORT DE EVALUARE UAT TEREN VALEA DANULUI

Inspectia proprietatilor a fost facuta de catre evaluator Gheorghe Oana. Au fost facute fotografiile ale terenului, au fost preluate informatii referitoare la proprietatile evaluate istoric si prezent, au fost analizate documentele puse la dispozitie de catre client.

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Evaluarea se bazeaza atat pe informatiile primite din partea proprietarului, cat si pe informatii culese de catre evaluator din diverse surse cum ar fi:

- Plan de amplasament

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

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general);
- SEV 101 - Termeni de referinta ai evaluarii (IVS 101);
- SEV 102 - Documentare si conformare (IVS 102);
- SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104) ;
- SEV 105 - Abordari și metode de evaluare;
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400) ;
- SEV 430 - Evaluari pentru raportarea financiara;
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
- Indrumar de evaluare - Evaluarea pentru raportarea financiara;

Standardele Internationale de Contabilitate IAS 16 (Imobilizari corporale) si IAS 36 (Deprecierea bunurilor);

Recomandarile si metodologiile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania privind evaluarea proprietatilor imobiliare in scopul raportarii financiare;

OG 81/2003 actualizata, art. 2, privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe aflate in patrimoniul institutiilor publice cu modificarile si completarile ulterioare;

Ordinul Ministrului Finantelor Publice nr. 3471/2008 pentru aprobarea "Normelor metodologice privind reevaluarea activelor fixe din patrimoniul institutiilor publice cu modificarile si completarile ulterioare".

Site-uri ale agentilor imobiliare: www.imoradar24.ro, www.storia.ro, www.publi24.ro, www.olx.ro, www.imobiliare.ro.

Inspectia la fata locului a proprietatilor imobiliare implicate;

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze

- Scopul evaluarii a stat la baza alegerii metodelor de evaluare utilizate, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii bunului in conditiile tipului valorii selectate;

RAPORT DE EVALUARE UAT TEREN VALEA DANULUI

- Valoarea estimata de evaluator este valabila la data evaluarii si se bazeaza pe informatiile detinute la data intocmirii raportului, inclusiv pe informatii si date puse la dispozitie de catre beneficiar;
- Datele juridice se bazeaza exclusiv pe documentele si informatiile furnizate de proprietar si au fost prezentate fara a se face investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil.
- Conformarea la cerintele de mediu este considerata in sarcina proprietarului;
- Nu s-au realizat nici un fel de investigatii pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului sau a structurii care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea pentru conditiile mentionate mai sus sau pentru efectuarea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in conditiile date;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea unor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta;
- Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare;
- Evaluatorul nu are un interes prezent sau viitor in proprietatea evaluata;
- Analizele efectuate, opiniile si concluziile sunt limitate numai de ipotezele prevazute si de conditiile limitative, fiind analize, opinii si concluzii profesionale obiective si personale ale evaluatorului;
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt altfel utilizate;
- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, cu exceptia cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului, etc.) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.

Ipoteze speciale

- Suprafete utilizate in cadrul prezentei lucrari au fost extrase din documentele puse la dispozitie de catre proprietar, orice modificare a acestora implica anularea rezultatelor, necesitand refacerea lucrarii.
- Evaluatorii nu sunt responsabili decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acestia la data evaluarii. Suprafetele constructiilor si terenurilor au fost considerate cele din inventar iar acolo unde nu au fost cunoscute au fost estimate la inspectie

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Posesia acestui raport sau a unei copii a acestuia, nu da dreptul de a-l face public. Nu este permisă transmiterea de informații și nici reproducerea raportului de evaluare sub nicio formă, scrisă sau verbală, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Evaluatorul nu acceptă niciun fel de responsabilități față de alte persoane, în cazul în care raportul este transmis, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil.

Evaluatorul se obligă să nu difuzeze, unei terțe persoane, nici un fel de informații privind valoarea obținută în urma evaluării, și să nu o folosească în nici un alt scop decât în acela pentru care a fost solicitată.

1.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România

Prin semnarea raportului de evaluare, evaluatorul certifică imparțialitatea analizelor, opiniilor și concluziilor rezultate, conformitatea cu legislația în vigoare, cu cerințele standardelor A.N.E.V.A.R., cu deontologia profesiei de evaluator și cu statutul A.N.E.V.A.R.

Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR (ediția 2022) cu direcționare pe:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general);
- SEV 101 - Termeni 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 400) ;
- SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară;
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile;
- Indrumar de evaluare - Evaluarea pentru raportarea financiară;

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la nici unul din standardele respective.

1.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care

RAPORT DE EVALUARE UAT TEREN VALEA DANULUI

s-a bazat opinia privitoare la indicatia asupra valorii raportate, nefiind necesara nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Evaluarea este realizata in lei si in euro. Cursul de schimb este cel furnizat de catre BNR pentru data de 04.04.2024, adica 4,9708 lei / euro. Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premize care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport sub forma de **valoare justa** reprezinta o deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor 2023, acestea fiind corelate cu IFRS si OMFP 3471/2008.

CAPITOLUL II

DESCRIEREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE EVALUAT

2.1. Descrierea amplasamentului (zona și localizarea)

Asezare geografica:

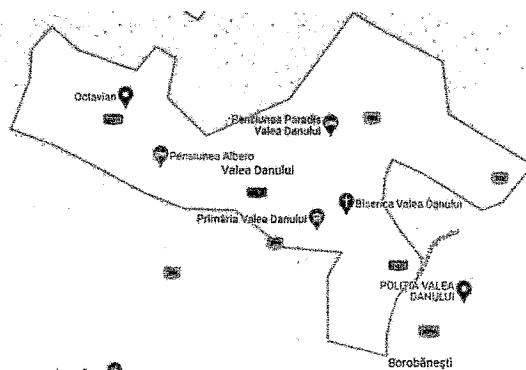
Situat în partea central-sudică a României, pe cursul superior al râului Argeș, în regiunea Muntenia, județul Argeș este străjuit, la nord, de înălțimile munților Făgăraș, din Carpații Meridionali, care unesc Argeșul cu județele Sibiu și Brașov. Crestele semețe ale Masivului Leaota, dealurile din Podișul Getic și o parte din Câmpia Română constituie puntea de est cu județul Dâmbovița. Câmpia Găvanu-Burdea mărginește Argeșul, la sud și sud-est, cu județele Teleorman și Olt, iar cumpăna de ape, dintre râurile Argeș și Olt, îi conferă vecinătatea, spre vest, cu județele Vâlcea și Olt.

Punctul nordic al județului este localizat în comuna Nucșoara, iar cel sudic în comuna Miroși. Pe direcția est-vest, în punctele extreme, se află comunele Dragoslavele și Ciomăgești.

Județul Argeș prezintă un relief variat, cuprinzând majoritatea formelor de relief: munți, dealuri, podișuri, câmpii, defileuri și chei. Este un relief care coboară în trepte distincte, asemenea unui imens amfiteatru, din înaltul munților, de la altitudinea de peste 2500 m, reprezentând crestele cele mai înalte ale Făgărașilor, spre dealurile subcarpatice, podișuri și câmpie, până la 160 m în Câmpia Română.

Suprafața județului Argeș este de 6826,3 km², reprezentând 2,9 % din suprafața totală a țării, ocupând locul 10 ca mărime.

Potrivit Direcției Județene de Statistică Argeș, la data de 1 iulie 2020, populația județului Argeș era de 629 989 de locuitori.



Comuna Valea Danului se află în nord-vestul județului, pe malul drept al Argeșului, la poalele Dealului Tamaș.

RAPORT DE EVALUARE UAT TEREN VALEA DANULUI

Geografic vorbind, comuna Valea Danului se află în partea de nord-vest a județului Argeș, la o distanță de 7 km de orașul Curtea de Argeș și 44 km de Pitești, reședință de județ. Comuna este alcătuită din cinci sate: Valea Danului, Borobănești, Bănicești, Bolculești și Vernești.

Beneficiind de o așezare geografic relativ favorabilă, comuna Valea Danului și-a asigurat în timp dezvoltarea funcțiilor sale economice, sociale și culturale, valorificând cu deosebire pământul, fondul forestier, pășunile (locale și montane): munții Marginea și Clăbucet), precum și așezarea sa pe vechiul drum ce a legat și continuă să lege Muntenia de Transilvania, prin Sălătrucu - Boișoara - Căineni, precum și prin apropierea de orașul Curtea de Argeș, în jurul căruia gravitează din punct de vedere economic, politic și cultural.

2.2. Identificarea și descrierea proprietăților imobiliare

- Plan de amplasament

Teren în suprafața de 318 mp situat în comuna Valea Danului.

2.3. Situația juridică

Terenul aparține unei persoane fizice și s-a pus evaluatorului la dispoziție următoarele documente:

- Plan de amplasament

Analizând înscrisurile privitoare la proprietate și înscrisurile privitoare la sarcini, concluzionez că dreptul de proprietate al comunei Valea Danului asupra activelor analizate este deplin, în cota de 1/1, neinfluențat de sarcini.

CAPITOLUL III

EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

3.1 Evaluarea terenului – Metoda comparatiei directe

Metoda comparatiei directe estimeaza valoarea de piata a unei proprietati imobiliare prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare tranzactionate/ofertate si compara apoi aceste proprietati cu cea de evaluat.

Premiza majora a metodei comparatiei directe este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati este direct in relatie cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Analiza se axeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii care influenteaza valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferentele in drepturile de proprietate evaluate, motivatia cumparatorilor si vanzatorilor, conditiile de finantare, situatia pietei la momentul vanzarii, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice si caracteristicile economice, daca proprietatile produc venituri.

Principiul substitutiei aplicat la metoda comparatiei directe, arata ca valoarea unei proprietati tinde sa fie data de pretul care ar fi platit pentru a achizitiona o proprietate cu utilitate si atractivitate similare, intr-un interval de timp rezonabil. Acest principiu spune ca metoda comparatiei directe este mai putin adecvata daca nu exista pe piata proprietati de substitutie.

Metoda comparatiei directe este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare cand exista suficiente tranzactii sau oferte recente, cu date sigure care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de pe piata. Daca in schimb numarul de tranzactii este insuficient, aplicabilitatea metodei este limitata.

Metoda comparatiilor directe constituie o parte esentiala a procesului de evaluare, chiar si atunci cand aplicabilitatea ei este limitata.

Aceasta metoda este des utilizata in evaluarea proprietatilor imobiliare si se recomanda pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere, cand exista date suficiente si sigure privind tranzactii/oferte cu terenuri similare in zona.

Prin aceasta metoda, preturile si informatiile referitoare la terenuri similare sunt analizate, comparate si corectate, in functie de asemanari si diferentieri.

Sursele de informatii pentru terenurile de comparatie au fost din baza proprie de date, de la agentiile imobiliare colaboratoare si de la institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii. S-au intocmit fise de evaluare prezentate in anexa.

Valoarea unitara a terenului intravilan rezultata din grila de comparatie, pentru fiecare locatie (Bănicești, Bolculești, Borobănești, Valea Danului și Vernești.) a fost ajustata pentru celelalte terenuri intravilane cu procente cuprinse intre 10 si 40% in functie de amplasarea, suprafata si utilizarea fiecaruia dintre acestea.

Terenurile aferente strazilor si drumurilor din intravilan au fost luate in calcul la valoarea terenului intravilan, cu o valoare unitara diminuata cu 50 - 60 % iar la cele din extravilan la valoarea terenului extravilan arabil.

RAPORT DE EVALUARE UAT TEREN VALEA DANULUI

3.2 Concluzia asupra valorii

Valoarea de piata a terenului situat in comuna Valea Danului, jud. Argeş la data de 04.04.2024, estimat prin metodele de evaluare (adecvate) utilizate la valoarea cursului de schimb de 4,9708 lei/euro sunt:

Nr. Ctr	Denumirea mijlocului fix	AN PIF	Dimensiuni/ Suprafata/ Sc/Scd/L	Cost de reconstructie brut actualizat	Cost de inlocuire brut	Depreciere fizica	Depreciere functionala	Depreciere economica	Cost de net actuala	inlocuire - Valoarea ramasa	Valoare justa
			mp,m,mm	Lei	Lei	%	%	%	Lei	Euro	Lei
1	2	4	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	TEREN 318 MP		318		42	0%	0%	0%	13356	13356	13356
	TOTAL										13356

NOTA:

- Valorile estimate in urma evaluarii bunurilor imobiliare reprezinta valori de piata/juste si pot constitui o baza in vederea inregistrarii in contabilitatea institutiei.
- Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport de evaluare *nu includ* T.V.A.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Valorile estimate sunt valabile in conditiile si ipotezele limitative si restrictive cuprinse in capitolul 1.9 al prezentului raport.

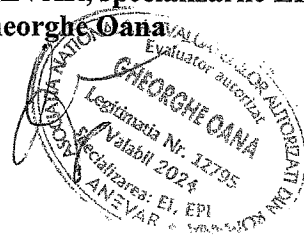
Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus si numai pentru uzul destinatarului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

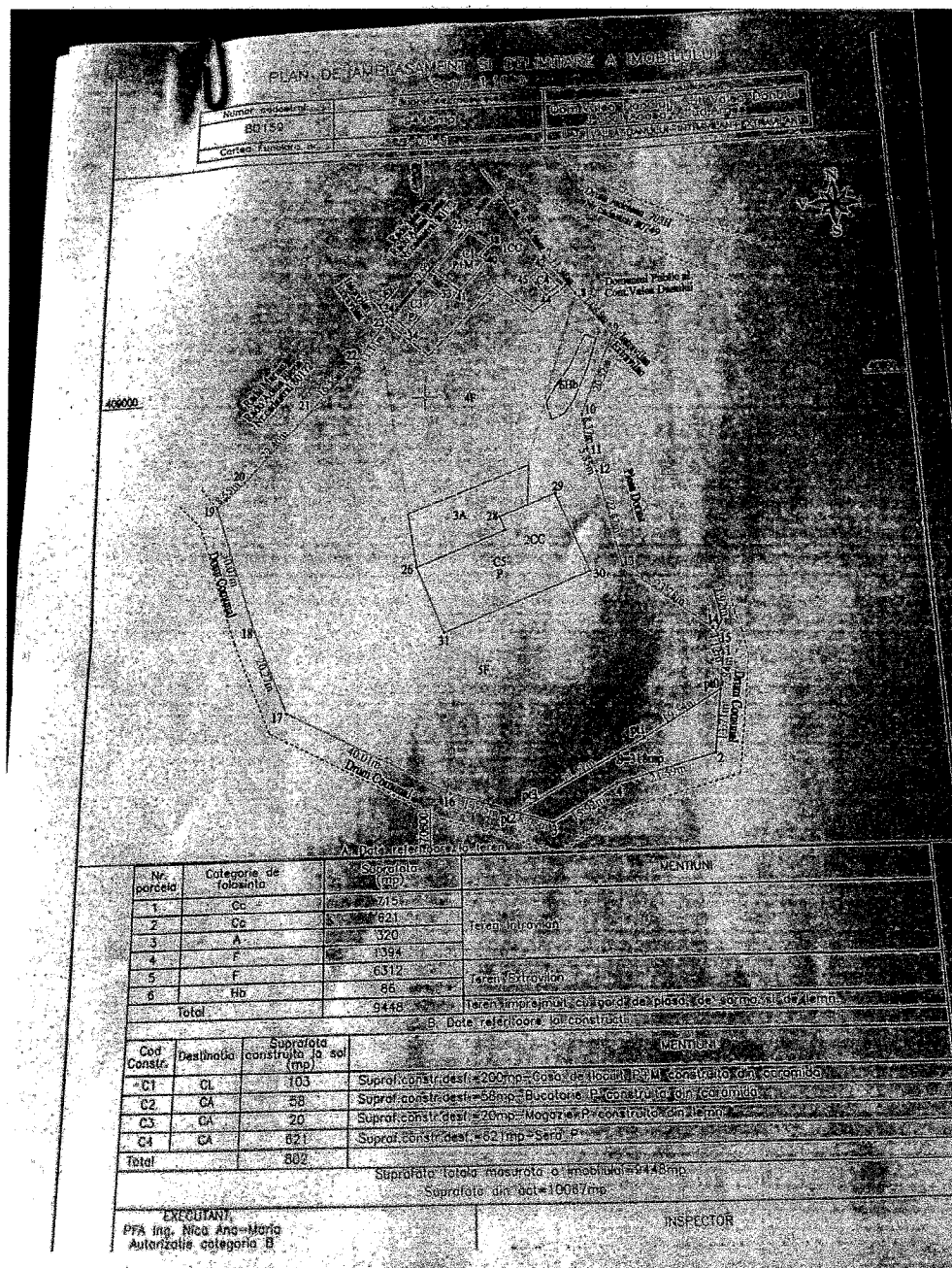
Prezenta lucrare are caracter confidential, atat pentru client cat si pentru evaluator.

EVALUATOR AUTORIZAT,
membru titular ANEVAR, specializările EPI, EI
Gheorghe Oana



RAPORT DE EVALUARE UAT TEREN VALEA DANULUI

**ANEXA
DOCUMENTE + FOTOGRAFII**



RAPORT DE EVALUARE UAT TEREN VALEA DANULUI

