România
Județul Harghita
Comuna Ditrău
Consiliul Local al comunei Ditrău

HOTĂRÂREA Nr. 47/2020

privind însușirea Raportului de evaluare al imobilului „Teren extravilan" situat în comuna Ditrău, Postata Felsoheveder, în suprafață totală de 7117 mp, înscris în C.F. nr. 53071 și aprobarea achiziționării acestuia

Consiliul Local al comunei Ditrău, jud. Harghita întrunit în ședință ordinară la data de 23 septembrie 2020,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al primarului comunei Ditrău nr. 5096/2020;
- Hotărârea consiliului local Ditrău nr. 6/2020 privind aprobarea demarării procedurii de achiziție a unui imobil situat în comuna Ditrău, cu suprafața totală de 7117 mp, situat în extravilanul comunei Ditrău, necesară amplasării Stației de reglare, măsurare a gazelor naturale (SRM);
- Raportul de evaluare nr. 5096/2029 al imobilului situat în comuna Ditrău, extravilan înscris în C.F. al comunei Ditrău nr. 53071, nr. cad. 53071 întocmit de evaluatorul Kollo D David PFA, evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. cu sediul în Gheorgheni, str. Gorundului nr. 37, jud. Harghit;
- Hotărârea consiliului local Ditrău nr. 12/2020 pentru aprobarea bugetului local pe anul 2020, rectificată;
- Avizul Comisiei pentru activități economice, buget, precum și a Comisiei pentru urbanism și amenajarea teritoriului;
- Prevederile art. 557, art. 559 și ale art. 859, alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan şi de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică şi privată a statului cu destinație agricolă şi înființarea Agenției Domeniilor Statului, modificată și completată;
- prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- procesul verbal de afișare al proiectelor de hotărâre nr. 3823/2020;
- Raportul de specialitate al aparatului propriu al primarului comunei Ditrău, înregistrat sub nr. 5100/2020;

Cu respectarea prevederilor art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională din administrația publică locală, republicată, modificată și completată;

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. „c", alin. (6), lit. „b", ale art. 139, alin. (2), art. 196, alin. (1), lit. „a" din O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul administrativ, modificată și completată,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare al imobilului „Teren extravilan" situat în comuna Ditrău, extravilan, zona prelungire str. Cimitirului și a str. Ghiduț, înscris în CF al comunei Ditrău nr. 53071, nr. cadastral 53071 întocmit de KOLLO D DAVID PFA, evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., înregistrat sub nr. 5096/2020;

Art. 2.

(1) Aprobă achiziționarea imobilului „Teren extravilan" înscris în CF nr. 53071, nr. cad. 53071 al comunei Ditrău, în suprafață totală de 7117 mp la prețul de 13.500 lei;

(2) Suma necesară achiziționării imobilului va fi asigurată din bugetul local Capitol 70.05.01 art. 71.01.01;

Art. 3. Cu ocazia încheierii contractului, imobilul achiziționat conform art. 2, alin. (1) va fi preluat în domeniul public al comunei Ditrău în scopul amplasării Stației de reglare, măsurare a gazelor naturale (SRM);

Art. 4. Se mandatează primarul comunei Ditrău, dl. Puskas Elemer să încheie și să semneze în numele comunei Ditrău contractul de cumpărare în fața notarului.

Art. 5. Cu aducere la îndeplinirea a prezentei se însărcinează primarul comunei Ditrău și Compartimentul contabilitate;

Art. 6. Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului – Județul Harghita
- Primarului comunei Ditrău

Ditrău, 23 septembrie 2020

Președintele ședinței
Puskás Enikő

Contrasemnează
Secretar general al comunei Ditrău
Bajkó Károly

ROMÂNIA * Județul HARGHITA Comuna DITRĂU CONSILIUL LOCAL

RAPORT DE EVALUARE

a proprietății imobiliare „Teren în extravilan”

Adresa: **Jud. Harghita, com. Ditrău,**
extravilan (zona prelungirea str. Cimitirului şi a str. Ghiduţ)

Proprietar: **persoane fizice**
Solicitant: **Comuna Ditrău**

Scopul evaluării: cumpărare

Evaluator: KÖLLŐ DÁVID
- septembrie 2019 -

Datele, informaţiile şi conţinutul prezentului raport sunt confidenţiale şi nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate, nu vor fi folosite în alte scopuri decât cele precizate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului, al clientului şi al beneficiarului.

CERTIFICARE

Subsemnatul Köllő Dávid, la solicitarea **Comunei Ditrău,** am evaluat la valoarea de piață proprietatea imobiliară „Teren în extravilan" situată în extravilanul comunei Ditrău, în zona prelungirii str. Cimitirului și a străzii Ghiduț și declar următoarele:

- Afirmațiile din prezentul raport sunt reale și corecte
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate doar de ipotezele, condițiile limitative și instrucțiunile speciale prezentate în raport
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul acestui raport și nici față de oricare din părțile implicate
- Am efectuat personal inspecția proprietății la data de 27 septembrie 2019, în prezența angajatului solicitantului
- Tariful perceput pentru această evaluare nu are legătură cu valoarea obținută și nici cu un alt interes
- Opiniile prezentate sunt proprii, nu am apelat la nici un alt specialist și nu am fost influențat sub nici o formă de nici o persoană să obțin o valoare diferită de opinia mea
- Declar că sunt competent să efectuez raportul de evaluare pentru proprietatea imobiliară prezentată, în condițiile pieței imobiliare și scopului, descrise în raport.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate în raport au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR și cu cerințele Codului Deontologic ANEVAR al profesiei de evaluator
- Sunt de acord cu verificarea raportului în conformitate cu standardul pentru utilizări specifice SEV 400 - Verificarea evaluărilor
- Conform cerințelor ANEVAR, am urmat programul de pregătire continuă a Asociației
- Declar pe proprie răspundere că nu am cazier și nu am suferit condamnări pentru infracțiuni prevăzute de legislația în vigoare. De asemenea, dispun de asigurare de răspundere civilă profesională valabilă

Gheorgheni, 30 septembrie 2019

Köllő Dávid

CUPRINS

1. Premisele evaluării 5

1.1. Ipoteze şi condiţii limitative

1.2. Identificarea solicitantului. Obiectul, scopul şi utilizarea evaluării. Instrucţiunile evaluării.

1.3. Drepturile de proprietate evaluate

1.4. Baza de evaluare şi tipul valorii estimate

1.5. Data evaluării

1.6. Moneda raportului

1.7. Modalităţi de plată

1.8. Inspecţia proprietăţii

1.9. Sursele de informaţii utilizate

1.10. Clauza de nepublicare, responsabilităţi

1.11. Valabilitatea raportului

2. Prezentarea datelor 6

2.1. Identificarea proprietăţii. Descrierea juridică

2.2. Identificarea bunurilor mobile evaluate

2.3. Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare

2.4. Informaţii despre amplasament

2.5. Descrierea amenajărilor şi construcţiilor

2.6. Date privind impozitele şi taxele

2.7. Scurt istoric

2.8. Analiza pieţei imobiliare *(cu subcapitolele 2.8.1 Piaţa specifică, 2.8.2 Cererea solvabilă, 2.8.3. Oferta competitivă, 2.8.4 Echilibrul)*

3. Analiza datelor şi concluziile 8

3.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat neocupat

3.2. Cea mai bună utilizare a terenului construit

3.3. Valoarea terenului

3.4. Abordarea prin piaţă

3.5. Abordarea prin venit

3.6. Abordarea prin cost

3.7. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimată propusă. Opinia şi concluziile evaluatorului

4. Anexe

Anexa 1 – Plan de încadrare în tarlaua nr. 63 UAT Gheorgheni

Anexa 2 – Fotografii

Anexa 3 – Estimare valoare teren

Anexa 7 – Documente

1. Premisele evaluării

1.1 Ipoteze şi condiţii limitative

Estimarea valorii s-a realizat pornind de la următoarele **IPOTEZE:**

- Dreptul de proprietate este considerat liber şi transmisibil.
  Analiza aspectelor juridice se bazează exclusiv pe documentele şi informaţiile furnizate de către solicitant şi nu au fost întreprinse verificări şi investigaţii suplimentare.
- Structura terenului s-a considerat corespunzătoare pentru utilizarea curentă şi cea planificată,
  Nu au existat informaţii contrare şi nu au fost făcute investigaţii suplimentare cu privire la calitatea terenului
- S-a considerat că nu există nici un fel de contaminaţii care să afecteze valoarea proprietăţii,
  Nu au existat informaţii contrare şi nu au fost făcute investigaţii suplimentare legate de eventuale contaminări
- S-a considerat că terenul nu este traversat de conducte astfel încât să influenţeze valoarea proprietăţii.
  Nu s-au efectuat investigaţii suplimentare.
- S-a considerat că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare şi de utilizare şi nu s-au făcut investigaţii suplimentare
  Nu au existat informaţii contrare şi nu au fost efectuate investigaţii suplimentare.
- Evaluarea s-a realizat în ipoteza continuităţii activităţii, respectiv a dezvoltării similare cu proprietăţile din zonă
  Nu s-au primit alte informaţii sau indicaţii în acest sens

CONDIŢII LIMITATIVE privind valabilitatea prezentei evaluări:

- Valoarea estimată se aplică proprietăţii imobiliare în ansamblu, nici o alocare pe componente nu este valabilă
- Posesia prezentului raport nu dă dreptul la publicare
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanţă sau să depună mărturie în legătură cu prezentul raport

IPOTEZE ŞI INSTRUCŢIUNI SPECIALE

- nu sunt

1.2.Identificarea solicitantului. Obiectul, scopul şi utilizarea evaluării.Instrucţiunile evaluării

Solicitant:	Comuna Ditrău
Reprezentant:	Puskás Elemér, primar
Obiectul evaluării:	Teren în extravilanul localităţii
Adresa	Zona prelungirii străzii Ghiduţ şi a străzii Cimitirului
Scopul evaluării:	Cumpărare

1.3. Drepturile de proprietate evaluate

Integral, conform solicitării.

1.4. Baza de evaluare şi tipul valorii estimate

Raportul de evaluare a fost elaborat în baza Standardelor de evaluare a bunurilor (SEV), ediţia a 2018. Valoarea estimată este valoarea de piaţă. Conform definiţiei SEV 100 – Tipuri ale valorii, par. 29., *"Valoarea de piață este 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."*

În procesul de estimare a valorii s-a luat în considerare

- SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general),
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101),
- SEV 102 – Implementare (IVS 102),
- SEV 103 – Raportare (IVS 103),
- SEV 104 – Tipuri ale valorii,
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GME 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Conform acestor standarde, estimarea valorii de piață s-a realizat utilizând metoda comparației directe.

1.5. Data evaluării:	27 septembrie 2019
1.6. Moneda raportului	Lei, curs EUR utilizat în cazul conversiei lei/EUR: 1EUR=4.75 lei
1.7. Modalități de plată:	Numerar (sau echivalent) şi integral la data evaluării.
1.8. Inspecția proprietății	
Data:	27 septembrie 2019
Realizat de:	Evaluator
În prezenţa:	Angajatul solicitantului

1.9. Sursele de informații utilizate

- Solicitantul, pentru documente ale proprietății,
- participanții la piața imobiliară locală în calitate de cumpărător, vânzător, ofertant sau prospector
- Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan şi de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților comerciale ce dețin în administrare terenuri proprietate publică şi privată a statului cu destinație agricolă şi înființarea Agenției Domeniilor Statului

1.10. Clauza de nepublicare, responsabilități

Prezentul raport nu poate fi publicat total sau parţial fără acordul prealabil şi exprimat în scris al evaluatorului. Raportul de evaluare poate fi utilizat doar de beneficiarul evaluării şi doar în scopul menţionat la pct. 1.2. - „Identificarea solicitantului. Obiectul, scopul şi utilizarea evaluării. Instrucţiunile evaluării". Evaluatorul nu acceptă nici un fel de responsabilitate în cazul utilizării raportului de evaluare în alte scopuri sau de către alte persoane.

1.11. Valabilitatea raportului

Raportul de evaluare este valabil doar în condiţiile pieţei de la data evaluării. De asemenea, valoarea exprimată este valabilă doar in condiţiile îndeplinirii ipotezelor şi condiţiilor limitative şi speciale menţionate în raport.

2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridică

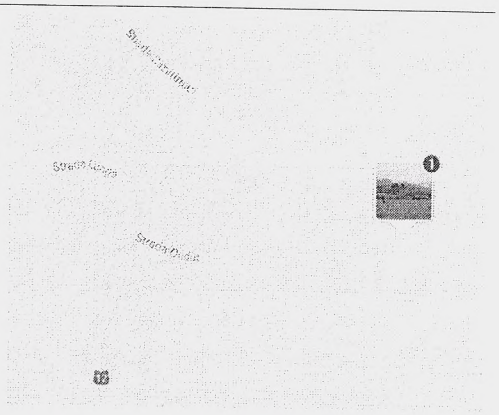
Proprietatea inspectată şi evaluată este considerat identică cu cea înscrisă în documentul furnizat de solicitant (imobila CADGEN), având identificatorul electronic nr. 53071, teren din extravilanul comunei Ditrău în categoria de folosință „fâneață", cu suprafața de 7117 mp, situat în tarlaua 226 parcela 2173/1, înscris în baza titlului de proprietate nr. 73484 din 17.09.2003. Conform acestui document, nu există construcții pe teren şi este proprietaea peroanelor fizice Bajkó Ferenc, Bajkó József, Bajkó Károly, Bajkó Katalin, Bajkó Imre, Czimbalmas Erzsébet, Mezei Teréz.

2.2. Identificarea bunurilor mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunuri mobile din componenţa proprietăţii.

2.3. Date despre zonă, localitate, vecinătăţi şi amplasare

Proprietatea este amplasată în zona extravilanului localităţii Ditrău, în zona estică spre Ghiduţ (Lăzarea), zonă preponderent agricolă. Accesul este posibil printr-un drum de câmp care porneşte din strada Ghiduţ, pe un drum de pământ. Nu sunt utilităţi racordabile în zonă. Vecinătăţile imediate sunt terenuri similare în extravilan, de tip fâneaţă.



2.4. Informaţii despre teren

Conform documentelor, terenul are suprafaţa de 7117 mp, în categoria de folosinţă „Fâneaţă" şi se află în extravilanul localităţii Ditrău. Are o formă aproximativ dreptunghiulară, cu latura scurtă spre drumul neamenajat care porneşte din drumul secundar asfaltat - Str. Ghiduţ. Terenul este plan. Aparent nu sunt posibilităţi facile de racordare la niciuna dintre reţelele de utilităţi disponibile în localitate.

2.5. Descrierea amenajărilor şi construcţiilor

Terenul nu este amenajat.

2.6. Date privind impozitele şi taxele

Se estimează că taxele plătibile de către un proprietar sunt cele normale, aferente localităţii şi zonei, fără a fi impuse taxe suplimentare sau scutiri pe teren.

2.7. Scurt istoric

Conform extrasului documentului prezentat, proprietarii sunt persoane fizice şi nu sunt disponibile informaţii despre istoricul proprietăţii.

2.8. Analiza pieţei imobiliare

2.8.1. Piaţa specifică:

Piaţa specifică pe care poate concura proprietatea inspectată şi evaluată este cea a proprietăţilor imobiliare tip teren situate în extravilanul comunelor din zona municipiului Gheorgheni.

2.8.2. Cererea solvabilă

În general pe piaţa imobiliară cererea solvabilă pentru proprietăţi este în creştere faţă de anii anteriori, apărând în mediile de publicitate imobiliară oferte de cumpărare deocamdată la preţuri nespecificate. Dintre acestea sunt rare ofertele de cumpărare terenuri situate în extravilanul localităţillor. Cerere pentru închiriere terenuri este practic inexistentă, din această cauză nu există cerere cu scop investiţional în vederea realizării de venituri din chirii.

2.8.3. Oferta competitivă

Tranzacţiile cu terenuri în extravilan sunt reglementate de Legea nr. 17/2014, care prevede obligativitatea înregistrării la primăria din raza unităţii administrativ-teritoriale unde se află terenul a unei cereri prin care se solicită afişarea ofertei de vânzare a terenului agricol din extravilan. De asemenea, conform legii, este necesară respectarea dreptului de preempţiune al coproprietarilor, arendaşilor, proprietarilor vecin, precum şi al statului român în această ordine, la preţ şi în condiţii egale. De asemenea, conform acestei legi *„vânzarea liberă a terenului la un preţ mai mic decât cel cerut în oferta de vânzare prevăzută la art. 6 alin. (1) ori în condiţii mai avantajoase decât cele arătate în aceasta atrage nulitatea absolută."*

S-au identificat oferte de vânzare recente de terenuri agricole situate în extravilanul localităţilor:

- teren cu suprafaţa de 3.05 ha, în categoria de folosinţă Păşune, situat în extravilanul comunei Ditrău,

oferit la vânzare la preţul de 22000 lei în aprilie a.c.

- teren cu suprafaţa de 0.75 ha, în categoria de folosinţă Fâneaţă, situat în extravilanul comunei Ditrău, oferit la vânzare la preţul de 7500 lei în iulie a.c.
- teren cu suprafaţa de 4225 mp, în categoria de folosinţă Arabil, situat în extravilanul comunei Ditrău, oferit la vânzare la preţul de 4225 lei în aprilie a.c.
- teren cu suprafaţa de 3.74 ha, în categoria de folosinţă Fâneaţă, situat în extravilanul comunei Joseni, oferit la vânzare la preţul de 50000 lei în iulie a.c.
- teren cu suprafaţa de 1.18 ha, în categoria de folosinţă Fâneaţă, situat în extravilanul comunei Joseni, oferit la vânzare la preţul de 40000 lei în iulie a.c.
- teren cu suprafaţa de 0.60 ha, în categoria de folosinţă Arabil, situat în extravilanul comunei Ditrău, oferit la vânzare la preţul de 7000 lei în septembrie a.c.
- teren cu suprafaţa de 8000 mp, situat în apropierea intravilanului comunei Ditrău, în vecinătatea proprietăţilor din str. Morii, oferit la vânzare la preţul de 15000 EUR ca un teren parţial în intravilan

2.8.4. Echilibrul

Informaţii cu tranzacţii cu astfel de proprietăţi sunt puţine, s-a identificat două tranzacţii cu o proprietăţi în zonă apropiată de zona terenului evaluat, s-au vândut două terenuri cu suprafaţa de 2.7 ha tranzacţionate la preţul de 1.53 lei/mp în mai a.c.

3. Analiza datelor şi concluzii

3.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat neocupat

„Utilizarea probabilă în mod rezonabil şi justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare", conf. Glosar 2018. Luând în considerare zona, reglementările urbanistice în vigoare, precum şi caracterul zonei, se estimează cea mai bună utilizare a terenului ca fiind cea industrială.

3.2. Cea mai bună utilizare a terenului construit (amenajat)

Cea mai bună utilizare a terenului se consideră cea actuală, de teren agricol. Nu este probabilă în viitor extinerea localităţii pentru realizarea unor dezvoltări rezidenţiale, comerciale sau industriale.

3.3. Valoarea terenului

Conform standardelor ANEVAR, „Comparaţia directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii şi/sau oferte comparabile". Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, art. 83, „Atunci când este utilizată metoda comparaţiei directe, prevederile generale descrise în secţiunea „Abordarea prin piaţă" a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piaţă şi procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.".

Conform Standardului GEV630, „Metoda comparaţiei prin bonitare, care are ca bază de pornire Decizia Primăriei municipiului Bucureşti (PMB) nr. 79/04.02.1992, completată prin Dispoziţia PMB nr. 421/1992 şi modificată prin Dispoziţiile PMB nr. 191/1993 şi 827/1994, precum şi alte reglementări similare, nu reprezintă o metodă de evaluare a terenurilor recunoscută de standardele de evaluare în vigoare." În estimarea valorii terenului s-a utilizat datele a 4 proprietăţi comparabile oferite la vânzare. Pe baza calculelor şi estimărilor din Anexa nr. 3 s-a obţinut:

Element / comparabila	A	B	C	D
Număr corecţii	4	2	2	4
Coreţie totală netă	-1.36	0.64	0.38	-6.04
Corecţie netă %	40.00%	55.00%	25.00%	-75.40%

Corecţie totală brută	2.03	0.64	0.38	6.04
Corecţie brută%	60.03%	55.00%	25.00%	75.40%
Preţ corectat	2.03	1.81	1.91	1.98

Astfel s-a estimat o valoare unitară de 1.9 lei/mp pentru terenul evaluat, iar valoarea terenului se estimează la Vt = 7117 mp x 1.90 lei/mp = 13522.3 lei, rotunjit .

Vt = 13500 lei

Alte metode alternative de evaluare a terenului, conform Standardului, sunt:
- extracţia de pe piaţă: (valoarea terenului este extrasă din preţul de vânzare al unei proprietăţi construite, prin scăderea valorii contribuţiei construcţiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net) – nu sunt suficiente informaţii de piaţă cu tranzacţii de proprietăţi imobiliare noi de tip industrial pentru a se utiliza această metodă
- alocarea: (sau metoda proporţiei, se bazează pe principiul echilibrului şi pe principiul contribuţiei, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului şi valoarea proprietăţii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăţi imobiliare, din anumite localizări) – nu sunt suficiente informaţii de piaţă pentru a se putea determina cu încredere o proporţie pentru proprietăţi imobiliare de tip industrial din zonă
- metode de capitalizare a venitului, cum ar fi metoda capitalizării directe (metoda reziduală) şi metoda actualizării (analiza fluxului de numerar / analiza parcelării şi dezvoltării) – în zonă terenurile nu sunt cumpărate ca proprietăţi aducătoare de venituri din închiriere şi nu sunt suficiente informaţii pentru a se estima cu încredere o rată de capitalizare, astfel această metodă nu a fost folosită

Conform Standardului GEV630, „Metoda comparaţiei prin bonitare, care are ca bază de pornire Decizia Primăriei municipiului Bucureşti (PMB) nr. 79/04.02.1992, completată prin Dispoziţia PMB nr. 421/1992 şi modificată prin Dispoziţiile PMB nr. 191/1993 şi 827/1994, precum şi alte reglementări similare, nu reprezintă o metodă de evaluare a terenurilor recunoscută de standardele de evaluare în vigoare."

3.4. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimată propusă. Opinia şi concluziile evaluatorului

Luând în considerare scopul evaluării, precum şi criteriile de adecvare, precizie şi cantitatea informaţiilor, aceste trei criterii au fost îndeplinite în cazul metodei comaparţiei directe. Calitatea şi cantitatea informaţiilor în cazul altor metode au fost insuficiente pentru o estimare de încredere a valorii de piaţă a terenului. Se consideră relevant rezultatul obţinut cu ajutorul metodei comparaţiei directe şi astfel se **estimează o valoare finală de**

V = 13500 lei