

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 152
din 29.10.2015

Privind aprobarea vânzării directe a terenului în suprafață de 22 mp, aferent construcției situate pe str. Salcânilor poziția 2, T 69, P 2744, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud

Consiliul local al municipiului Adjud, întrunit în ședința ordinară la convocarea Primarului:

- Examinând Expunerea de motive a Primarului municipiului Adjud, precum și raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare, Utilități Publice și Unități Subordonate, cu privire la aprobarea vânzării directe a terenului în suprafață de 22 mp, aferent construcției situate pe str. Salcânilor poziția 2, T 69, P 2744, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud;
- Luând act de avizul Comisiei administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură a Consiliului local al municipiului Adjud ;
- Având în vedere cererea dlui. Tătărașcu Victor înregistrată la Primăria municipiului Adjud, sub nr.15232/15.09.2015, contractul de concesiune nr.23/01.07.2000 și modificat de actul adițional nr.1/02.12.2009;
- În baza prevederilor art.7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Considerând dispozițiile Codului Civil privind vânzarea prevăzute în Cap.I, Titlul IX;
- Având în vedere dispozițiile din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul prevederilor art.36, alin.(2), lit. c), alin. (5), lit. b), art.45 alin.(3), art.47, art.117 lit. a) și art.123 alin. (3) din Legea administrației publice locale nr.215/2001 republicată cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate conform anexei nr.1 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea directă a terenului în suprafață de 22 mp, aferent construcției situate pe str. Salcânilor poziția 2, T 69, P 2744, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, pe care este edificată o construcție cu destinația de garaj, conform Extrasului de Carte Funciară nr.50373–anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Proprietarul construcției are un drept de preemțiune (ca privilegiu) asupra terenului în procedura de vânzare, motivat de dispozițiile art.123 alin.(3) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare;

Art.3. Prețul de vânzare a terenului este cel stabilit prin raportul de evaluare -anexa nr.3 la proiectul de hotărâre, însoțit de Consiliul Local al Municipiului Adjud, respectiv de 31,7 euro/mp, cu o valoare totală este de 697 euro, sumă ce va fi achitată în lei la cursul euro BNR din ziua plății.

Art.4. Contractul de vânzare - cumpărare se va încheia în formă autentică la Biroul notarului public, taxele aferente urmând a fi suportate de cumpărător. Achitarea integrală a contravalorii terenului se va face la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare.

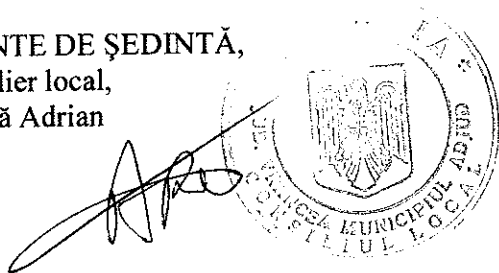
Se împuternicește Primarul municipiului Adjud, pentru semnarea actelor de transfer a dreptului de proprietate.

Art.5. Prezentul teren nu face obiectul cererilor de retrocedare conform Legii nr.10/2001 și Legilor Fondului Funciar.

Art.6. În evidențele patrimoniale se va opera corespunzător vânzarea terenului în suprafață de terenului în suprafață de 22 mp, aferent construcției situate pe str. Salcânilor poziția 2, T 69, P 2744, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

Art.7. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului județului Vrancea și tuturor persoanelor interesate de către Serviciul de Administrare Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare Utilități Publice și Instituții Publice Subordonate, al Primăriei Municipiului Adjud.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local,
Răuță Adrian



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului Adjud,
Jr. Sibișan Andra Genoveva

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr. 1 la HCL nr.

STUDIU D E OPORTUNITATE
din 29.10.2015

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe a terenului în suprafață de 22 mp, aferent construcției situate pe str. Salcânilor poziția 2, T 69, P 2744, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud

1.Date generale al studiului de oportunitate

Primăria municipiului Adjud împreună cu Consiliul Local intenționează să vândă terenul aferent construcției, în suprafață de 22 mp, situat pe str. Salcânilor poziția 2, T 69, P 2744, cu drept de preemțiune în procedura de vânzare, care a fost concesionat de dl. Tătărăscu Victor în baza contractului de concesiune nr. 23/01.07.2000, și modificat de actul adițional nr. 1/02.12.2009 în vederea construirii unui garaj. Această construcție a fost edificată în baza Autorizației de construire nr.163/20.07.2000 și finalizată conform procesului de recepție finală nr.66/14.12.2009. Acest imobil este înscris în CF nr.50373 având nr. cadastral 50373-C1.

Potrivit art.123, alin. (3), din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local al municipiului Adjud, hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al municipiului, pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință, beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

2.Scopul elaborării studiului de oportunitate

Prezentare generala

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează municipiului Adjud stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții private ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create.

3.Elemente juridice, tehnice și economice

Elemente juridice

-Denumirea și categoria din care face parte:

Teren situat în municipiul Adjud, str. Salcânilor poziția 2, T 69, P 2744, jud. Vrancea, și aparține domeniului privat al municipiului Adjud și are categoria de curți construcții.

-Persoana juridică care îl administrează:

Terenul care se propune a fi vândut se află în administrarea directă a Consiliului Local al municipiului Adjud.

Elemente tehnice

Terenul situat în intravilanul municipiului Adjud, str. Salcânilor poziția 2, T 69, P 2744 si are o suprafață de 22 mp, conform CF nr.50373.

-Adresa: municipiul Adjud, str. Salcânilor poziția 2, T 69, P 2744, jud. Vrancea.

-Vecinătăți:

-la est- Primaria Adjud

-la vest- Primaria Adjud

-la sud- alee acces

-la nord- proprietate particulara

- Date și condiții urbanistice:

- Activitățile

- Terenul este concesionat de dl. Tătărescu Victor în baza contractului de concesiune nr. 23/01.07.2000, și modificat de actul adițional nr. 1/02.12.2009 în vederea construirii unui garaj, construcție edificată cu Autorizația de construire nr.163/20.07.2000 și finalizată conform procesului de recepție finală nr.66/14.12.2009. Acest imobil este înscris în CF nr.50373 cu nr. cadastral 50373-C1.

Motivația pentru componenta financiară privind vânzarea terenului aferent construcției este următoarea:

- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe și impozite, etc.;

4. Prețul vânzării

- Prețul vânzării terenului este de 31,7 euro/ mp, și a fost stabilit prin raportul de evaluare, întocmit de un evaluator din cadrul Primăriei municipiului Adjud. Valoarea totală este în sumă de 697 euro ce va fi achitată în lei la cursul BNR din ziua plății.

- Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică la Biroul notarului public, taxele aferente urmând a fi suportate de cumpărător;

- Cumpărătorul va achita prețul integral la data încheierii contractului de vânzare –cumpărare;

-Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea terenului se vor suporta de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare.

5. Procedura de vânzare este justificată și susținută din punct de vedere legal, de prevederile art. 123, alin. (3) și alin. (4) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare,

Terenul propus spre vânzare care face obiectul prezentei hotărâri, a fost concesionat de dl. Tatarascu Victor în baza contractului de concesiune nr.23/01.07.2000, și modificat de actul adițional nr. 1/02.12.2009 în vederea construirii unui garaj, construcție edificată cu Autorizația de construire nr.163/20.07.2000 și finalizată conform procesului de recepție finală nr. 66/14.12.2009. Acest imobil este înscris în CF nr.50373 cu nr. cadastral 50373-C1.

Proprietarul construcției are drept de preemțiune (ca privilegiu) asupra terenului în procedura de vânzare, pe care poate să îl exercite în termen de 15 zile de la data comunicării hotărârii, motivat de dispozițiile art.123 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată cu modificările și completările ulterioare, care prevede:

la alin. (2) Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

și la alin.(3) Prin derogare de la prevederile alin. (2), în cazul în care consiliile locale sau județene hotărăsc vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință, beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

Întocmit,
Insp.Sandru Elena

Șef Serviciu,
Ing.Ciula Martis/Alexandru

RAPORT DE EVALUARE

Situat în Adjud, Județul Vrancea, str. Salcîmilor poz.2

C U P R I N S

-Sinteza evaluării

-Certificare

Sinteza raportului.

Client. Primăria mun. Adjud.

Proprietarul și beneficiarul proprietății imobiliare evaluate și a raportului de evaluare.

Primăria mun. Adjud.

Obiectul proprietății de evaluat.

Proprietatea imobiliară situată în cartierul Adjud, mun Adjud.

Scopul evaluării.

Estimarea valorii obținabile pentru vânzare la activul de tip teren intravilan.

Inspekția.

Proprietatea a fost **inspectată** de Lazăr Anton, la data de 12.10.2015.

Proprietar. Primăria mun. Adjud.

Tipul proprietății/Suprafețe.

Proprietatea evaluată este teren intravilan

Suprafață teren: 22 mp

Drepturile de proprietate deținute și evaluate sunt libere de sarcini și sunt în proprietatea deplină a proprietarului, conform extrasului de carte funciară.

Cea mai bună utilizare: a proprietății imobiliare ce face obiectul prezentului raport.

Este cea de teren constructibil.

Tipul valorii estimat:

În conformitate cu scopul evaluării, declarat de proprietar, care are calitatea și de beneficiar al raportului, tipul de valoare adecvat și agreat de acesta este **valoarea de piață**.

Cadrul legal:

- Standardele de evaluare ANEVAR ediția 2015:
- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Data evaluării. 12.10.2015.

Data raportului de evaluare. 19.10.2015.

Metode de evaluare. Valori rezultate.

Metoda comparației directe.

Preț piață = **697 euro**.

Opinia evaluatorului.

Prin aplicarea metodologiei de evaluare, pe baza analizei și faptelor prezentate în cadrul acestui raport, evaluatorul recomandă o valoare de piață de : **697 euro**.

Această valoare este valabilă la data întocmirii raportului de evaluare și nu conține TVA.

Certificare.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și a informațiilor deținute, se certifică următoarele:

- a) Prezentările faptelor din raport sunt corecte și adevărate, reflectând cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- b) Analizele opiniile și concluziile sunt nepărtinitoare și sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport.
- c) Evaluatorul a efectuat o inspecție a proprietății, în data de 12.10.2015 în prezența proprietarului.
Nu există nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.
- d) Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR (SEV-2015) aplicând recomandările și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

CAP.1 . Termenii de referință ai evaluării.

- Identificarea evaluatorului și competența acestuia
- Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați.
- Scopul evaluării.
- Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.
- Tipul valorii.
- Data evaluării.
- Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.
- Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea.
- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.
- Declarația de conformitate.
- Moneda valorii definite. Modalități de plată.

CAP.2. Prezentarea datelor

- Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
- Descrierea situației juridice
- Descrierea terenului
- Descrierea construcțiilor și amenajărilor
- Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sânt proprietăți imobiliare.
- Istoricul proprietății subiect
- Date privind impozitele și valorile de impozitare.

CAP.3. Analiza pieței.

- Analiza cererii
- Analiza ofertei
- Analiza echilibrului pieței

CAP.4. Analiza celei mai bune utilizări

4.1.Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber.

4.2.Cea mai bună utilizare a proprietății considerată a fi construită

CAP.5. Evaluarea proprietății

- Estimarea valorii terenului

- Abordarea prin piață
- Abordarea prin venit
- Abordarea prin cost

CAP.6. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

- Analiza rezultatelor
- Concluzii asupra valorii

Anexe

- Descrierea juridică detaliată a proprietății- Acte de proprietate
- Rezumatul închirierilor, vânzărilor
- Date statistice detaliate
- Figuri, scheme, fotografii secundare
- Alte informații adecvate

CAP.1- Termenii de referință ai evaluării.

1.1. Identificarea evaluatorului și competențele acestuia.

Evaluarea a fost efectuată de către Lazăr Anton, membru ANEVAR, posesor al autorizației ANEVR nr.13612.

Evaluatorul își asumă responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în raportul de evaluare, în limita ipotezelor menționate în raport.

1.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați.

Evaluarea s-a efectuat la solicitarea proprietarului, care este și reprezentantul legal al proprietății imobiliare evaluate, și singurul utilizator.

Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan situat cartierul Adjud.

1.3. Scopul evaluării.

Este estimarea unei valori adecvate, în vederea informării proprietarului pentru vânzare.

Acest raport nu poate fi utilizat în alt scop, iar clientul și beneficiarul acestui raport este proprietarul proprietății evaluate.

1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.

Proprietatea imobiliară subiect **se află** în mun. Adjud, coordonate cadastrale T 69, P 2744, cu următoarele vecinătăți:

- N – Sima Ana
- S - Alea acces
- E - Ploianu Ionel
- V – Stroiu Ion

Estimarea profesionistă a valorii de piață este o evaluare obiectivă a dreptului de proprietate asupra unor proprietăți anumite și la o anumită dată. Conceptul de proprietate este suma avantajelor, drepturilor și beneficiilor legate de deținerea acesteia.

În temeiul dreptului de proprietate asupra unui bun, titularul îl poate folosi, vinde, închiria sau înstrăina.

În contextul prezentului raport sunt evaluate drepturile de proprietate ale proprietății imobiliare **subiect localizată** în cartierul Adjud după cum urmează:

a) Teren intravilan **în suprafață** de 22 mp.

Prezentul raport s-a întocmit considerând că proprietatea imobiliară evaluată este liberă de sarcini și nu este obiectul niciunui litigiu, în aceste condiții drepturile evaluate sunt **drepturi depline de proprietate**.

Se consideră că aceste drepturi depline de proprietate pot fi transferate integral.

1.5. Tipul valorii și data evaluării.

În conformitate cu scopul evaluării, declarat de proprietar care are și calitatea de beneficiar, tipul de valoare adecvat și agreat de acesta este **valoarea de piață**.

Pe baza valorii de piață stabilite prin rapoarte de evaluare s-au întocmit contracte de concesiune.

În contextul Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV- 100) valoarea de piață reprezintă " suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată 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.

Data evaluării: 12.10.2015

1.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.

Inspecția proprietății permite identificarea stărilor fizice și de amplasament, a trăsăturilor sociale și economice ale perioadei în care se face evaluarea cu influențele pe care le exercită asupra valorii.

Prin inspecție se elimină surprizele neplăcute care pot să apară pentru cei implicați într-o eventuală tranzacție.

Inspecția a fost efectuată de evaluator la data de 12.10.2015.

1.7. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea.

-Schite pentru proprietatea imobilia

1.8. Ipoteze și ipoteze speciale.

1) Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele **furnizate** de către Primăria municipiului Adjud.

2) S-a făcut evaluarea drepturilor de proprietate în ipoteza că nu există sarcini, iar valoarea a fost recomandată conform acestor condiții.

3) Proprietățile imobiliare comparabile au fost inspectate la exterior, detalii despre aspectele interioare s-au obținut, din publicațiile existente sau internet.

4) Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lipsa și altor informații care nu erau disponibile la data evaluării.

5) Se presupune că proprietatea imobiliară subiect, se conformează reglementările și restricțiilor de utilizare, în afara situației în care s-a descoperit o neconformitate descrisă și de care s-a ținut seama în raport.

6) Se presupune că toate documentațiile tehnice sunt corecte. Suprafețele proprietății evaluate au fost preluate din documentațiile prezentate evaluatorului.

7) Stabilirea metodelor utilizate în acest raport de evaluare s-a făcut pe baza situației actuale a proprietății, urmărind ca valoarea propusă să fie cea mai probabilă valoare de piață pe care o poate înregistra bunul imobil evaluat.

8) Luând în considerare situația proprietății la data evaluării, evaluatorul presupune că toate ipotezele și metodele de evaluare sunt rezonabile.

1.9. Restricții de utilizare difuzare sau publicare.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului precizat, care este proprietarul proprietății imobiliare evaluate.

Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei alte persoane, nici pentru scopul declarat, nici pentru un alt scop.

1.10. Declarația de conformitate.

Prin prezenta, declar că raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu cerințele etice profesionale conținute în Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat și Standardele de Evaluare ANEVAR pentru anul 2015.

1.11. Moneda utilizată este LEI . Preturile nu conțin TVA.

CAP.2--Prezentarea datelor.

2.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Din punct de vedere a structurilor socio-economice, orașul a cunoscut transformări, ca urmare a parcurgerii perioadei de trecere la o economie bazată pe economia de piață. Orașul a cunoscut o dezvoltare economică cu precădere pe sectorul de servicii.

Principalele cartiere ale orașului sunt: Adjud, Adjudu-Vechi, Burcioaia, Șișcani.

Starea cartierelor, în legătură cu structura și veniturile populației afectează structura pieței imobiliare pentru că orașul Adjud, care este și cartier este mediu urban, iar celelalte cartiere, respectiv Adjudu-Vechi, Burcioaia, Șișcani sunt în mediul rural însă municipiul Adjud le integrează ca și localități componente.

Informații despre zonă.

Proprietatea imobiliară subiect **este situată** în intravilanul cartierului Adjud, județul Vrancea, zona centrală a localității.

Are **deschidere** la str. Salcîmilor.

2.2. Descrierea situației juridice.

Estimarea profesionistă a valorii de piață este o evaluare obiectivă a dreptului de proprietate asupra unor proprietăți anumite și la o anumită dată. Conceptul de proprietate este suma avantajelor, drepturilor și beneficiilor legate de deținerea acesteia.

În temeiul dreptului de proprietate asupra unui bun, titularul îl poate folosi, închiria, sau concesiona.

Din punct de vedere juridic se face precizarea că dreptul de proprietate asupra

terenului este că aparține Primăriei mun. Adjud.

Considerând corecte și credibile informațiile furnizate de proprietar, fără a face verificări suplimentare, apreciez că dreptul de proprietate poate fi transferat integral în cazul în cazul unei eventuale vânzări.

2.3. Descrierea terenului.

Terenul aferent proprietății imobiliare are o **suprafață** de 22 mp este de formă dreptunghiulară , plană.

De asemenea se face precizarea că terenul are **deschidere la** str. Republicii pe o **lungime** de 3,51 m și lățimea de 6 m.

Utilități : (electricitate, gaz, canal, apă)

2.4. Istoricul proprietății subiect.

Terenul este în **proprietatea** privată.

CAP.3-Analiza pieței.

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii.

Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul acesteia de a produce venituri, în funcție de localizare și de caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile, și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale pieței eficiente (este foarte sensibilă la situația economică, situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor; deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii; este o piață ce nu se autoreglează și este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale; informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile; există decalaj între cerere și ofertă; cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări în mărimea, structura, și veniturile populației).

3.1. Analiza cererii.

Cererea de proprietăți imobiliare în orașul Adjud este în ușoară creștere față de începutul anului 2008 când influența crizei economice s-a resimțit la nivelul veniturilor populației, provocând scăderea consumului inclusiv a cererii de proprietăți imobiliare. Datorită dezechilibrului dintre cerere și ofertă, prețurile au tendința de creștere, dar ceea ce determină în final valoarea pe o anumită piață este utilizarea economică a amplasamentului.

3.2. Analiza ofertei.

Oferta depășește cererea pentru toate tipurile de teren.

Din analiza proprietăților în care este încadrata proprietatea subiect, ce face obiectul acestei evaluări am contatat următoarele fapte curente:

- Ofertă de vânzare 2015, zona ANL suprafață 621 mp, preț 35/ euro/mp euro, Adjud.
- Ofertă de vânzare 2015 zona ANL suprafața 1000 mp, preț 34 euro euro, Adjud.
- Ofertă de vânzare 2015 str. Stadionului, suprafață 600 mp, preț 32 euro/mp, Adjud.

3.3. Analiza echilibrului pieței.

Incepand cu anul 2007-2008, remarcăm că pe piața imobiliara concesiunile

si-au pierdut dinamismul din anii trecuti, iar preturile au inregistrat stagnari sau cresteri foarte mici, iar in anul 2009 toate tipurile de proprietati imobiliare au inregistrat o alterare substantiala a valorii de piata.

În general piața imobiliară în orașul Adjud este în ușoară creștere fata de anii 2009.

Cererea este mai mare decât oferta pe piața liberă, dar factorii de reglementare locală (Primăria, Consiliul Local) care oferă spre concesiune sau închiriere terenuri din proprietatea publică sau privată conduc către o tendință de echilibru între cerere și ofertă.

CAP.4 -Analiza celei mai bune utilizări.(CMBU).

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

Noțiunea de teren liber pleacă de la conceptul de cea mai bună utilizare care reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare. CMBU se referă la utilizarea probabilă care să îndeplinească patru criterii:

- 1) Permisivă legal
- 2) Posibilă fizic
- 3) Fezabilă financiar
- 4) Maximum productivă

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, în zona proprietății subiect este de utilizare ulterioară ca proprietate construită, rezidențială.

CAP.5. Evaluarea proprietății.

Comparația directă.

Cea mai adecvată abordare pentru evaluarea proprietății subiect este abordarea prin piață, deoarece există comparabile.

În evaluarea proprietății subiect în această lucrare se prezintă patru comparabile: 1,2,3
Localizare comparabile.

Denumire comparabilă	Aria de piață	Zona	Adresa	Proprietar
Comparabila-1	str. Constructorilor			cartier Adjud
Comparabila-2	str. Constructorilor			cartier Adjud
Comparabila-3	str.Stadionului			cartier Adjud

Premisa principală în acest tip de abordare este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile.

S-a utilizat tehnica cantitativă ‘‘ analiza pe perechi de date ‘‘ deoarece există cifre de prețuri și suprafețe și se pot face calcule matematice.

Comparabila I.

Teren localizat în municipiul Adjud, cartierul Adjud. Are o **suprafață** de 621 și a fost ofertat pentru **prețul** de 35 euro/mp.

Are **deschidere** 20 m la str.Constructorilor. Se află la distanța de 200 mp de proprietatea subiect, și este racordat la toate utilitățile.

Comparabila II.

Teren localizat în municipiul Adjud, str. Constructorilor. Are o **suprafață** de 1000 și a fost oferat pentru **prețul** de 2.400 euro.

Are **deschidere** 20 m la drumul național, care este asfaltat. Se află la distanța de 300 mp de proprietatea subiect, și este racordat la toate utilitățile.

Comparabila III.

Teren localizat în municipiul Adjud, str. Stadionului. Are o **suprafață** de 600 mp și a fost oferat pentru **prețul** de 32 euro/mp.

Are **deschidere** 17 m la drumul național, care este asfaltat. Se află la distanță 200 de mp de proprietatea subiect, și este oferat pentru 32 euro/mp.

Ajustare pentru localizare.

Comparabila-1 și 2 unde comparabila 2 este inferioară au un raport de $31,5/32=0,98$

Și o corecție de $1-0,98=+2\%$.

Rezultă o corecție pentru comparabila-3 $31,5 \text{ euro/mp} \times 2\% = +0,6 \text{ euro/mp}$.

Prețul final este: $31,5+0,6=32,1 \text{ euro/mp}$.

Comparabila-1 și 3 unde comparabila 3 este inferioară au un raport de $30,6/32=0,96$

Și o corecție de $1-0,96=+4\%$.

Rezultă o corecție pentru comparabila-3 $30,6 \text{ euro/mp} \times 4\% = +1 \text{ euro/mp}$.

Prețul final este: $30,6+1=31,6 \text{ euro/mp}$.

Ajustare pentru deschidere.

Se pleacă de la raționamentul că un raport între laturi de $1/4$ sau $1/3$ este optim.

Se face diferența între raportul laturilor proprietății subiect și a fiecărei comparabile

Apoi se acordă un procent de 4% pentru fiecare întreg rezultat din diferențe.

Proprietatea subiect are o deschidere de 4 m și rezultă adâncimea de $22/4=6 \text{ m}$.

Raportul între deschidere(față) și adâncime este de $4/6=0,7$ întregi.

Comparabila-1 are o deschidere de 20 m și rezultă un raport între laturi de:

$L=621/20=31$ și $20/31=0,64$.

$0,007 - 0,64 = -0,63$ și pentru fiecare întreg diferență se acordă un procent de 4%.

Rezultă: $-0,63 \times 4\% = -3\%$

Comparabila-2 are o deschidere de 20 m și rezultă un raport între laturi de:

$L=1000/20=50$ și $20/50=0,4$

$0,007-0,4=-0,4 \times 4\% = -2\%$

Comparabila-3 are o deschidere de 17 m și rezultă un raport între laturi de:

$L=600\text{m}/17\text{m}=35\text{m}$ și $17/35=0,48$.

$0,4-0,48=-0,6 \times 4\% = -1\%$

Ajustare pentru suprafață.

Pentru fiecare 1000 mp plus se acordă 1 euro/mp, iar pentru 500 mp se acordă 0,5 euro/mp.

Proprietatea subiect are 22 mp.

Față de comparabila-1 care are 621 mp rezultă $621-22=599$ corecție 0,5%.

Față de comparabila-2 care are 1000 mp rezultă $1000 \text{ mp}-22 \text{ mp} = +978 \text{ mp} = +1 \%$.

Față de comparabila-3 care are 600 mp rezultă $600 \text{ mp}-22 \text{ mp} = +578 = +0,5\%$

GRILA DATELOR DE PIAȚĂ

Elemente de Comparație	Proprietate subiect	Comparabilă 1	Comparabilă 2	Comparabilă 3
Preț ofertă(euro/mp)		35	34	32
Corecție(%)		-10%	-10%	%
Corecție(euro/mp)		-3,5	-3,4	0
Preț corectat – eur/mp		31,5	30,6	32
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corecție(%)		0%	0%	0%
Corecție(eur/mp)		0	0	0
Preț corectat – eur/mp		31,5	30,6	32
Condiții de finanțare	proprii	proprii	proprii	proprii
Corecție(%)		0%	0%	0%
Corecție(eur/mp)		0	0	0
Preț corectat – eur/mp		31,5	30,6	32
Condiții de vânzare		Liber	liber	liber
Corecție(%)		0%	0%	0%
Corecție(eur/mp)		0	0	0
Preț corectat – eur/mp		31,5	30,6	32
Condiții de piață(data vânzării)	curent	curent	curent	curent
Corecție(%)		0%	0%	0%
Corecție(eur/mp)		0	0	0
Preț corectat – eur/mp		31,5	30,6	32
Localizare	Str. Salcîmilor	ANL	ANL	Str.Stadionului
				superioară
Corecție (%)		+0%	+0%	-2%
Corecție(eur/mp)		0	0	-0,6
Preț corectat –eur/mp		31,5	30,6	31,4
Suprafața(mp)	22	621	1000	600
Corecție(%) -		0,5%	+1%	0,5%
Corecție(eur/mp)		+0,16	+0,3	+0,15
Preț corectat –eur/mp		32	31	32
Deschidere(m)	3,51	20	20	17
Raport laturi	4/6=0,7	0,64	0,02	0,48
Corecție(%)		-2%	-3%	-1%
Valoarea corectiei		-0,6	-1	- 0,3
Preț corectat – eur/mp		31,4	30	31,7
Utilități	Toate	Toate	Toate	Toate
Corecții(%)		0%	0%	0%
Corecții(eur/mp)		0	0	0
Preț corectat(eur/mp)		34	34	32

Acces la proprietate	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Corecții(%)		0%	0%	0%
Corecții(eur/mp)		34	34	31
Preț corectat(eur/mp)		31,4	30	31,7
Ajustare totală brută absolută (lei)		4,26	4,7	1,05
Număr corecții		3	3	3
Valoare proprietății subiect (rotunjită) euro		697 Euro.		

Comparabila-3 este cea mai adecvată. Sunt 3 corecții, și ajustare totală brută cea mai mică de 1,05 euro.

Valoarea proprietății subiect este: 22 mp X 31,7 euro = **697 euro.**

Analiza rezultatelor.

După abordările în evaluare utilizate rezultă următoarea situație:

Metoda de evaluare utilizată	Valoare
Comparația directă	697 euro.

CAP.6- Concluzia asupra valorii.

Prețul tranzacției este **20.367 euro.**

Evaluator,
Lazăr Anton
Autorizație nr: 13612

