

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr 154
din 29.10.2015

Privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al municipiului Adjud și vânzarea directă a terenului în suprafață de 657 mp, T46, P1867, aferent construcției situate în Adjud, str. Republicii, nr.12 A

- 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 Patrimoniului Public și Privat, Cadastru, Utilități Publice și Instituții Publice Subordonate, al Primăriei Municipiului Adjud cu privire la aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al municipiului Adjud și vânzarea directă a terenului în suprafață de 657 mp, T46, P1867, aferent construcției situate în Adjud, str. Republicii, nr.12A;
 - Având în vedere cererea dlui. Dășagă Ion în calitate de administrator al SC M&D AUTO SERV SRL, înregistrată sub nr.15890/30.09.2015, contractul de concesiune, nr.32/07.11.2006, modificat de actul adițional nr.1/25.09.2007 și actul adițional nr.2/16.03.2015;
 - Luând act de avizul Comisiei administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură a Consiliului local al municipiului Adjud ;
 - În baza prevederilor art.7 din Legea 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 proprietatea publică, cu modificările și completările ulterioare;
 - În temeiul prevederilor art.36, alin.(2), lit. c), alin.(5), lit.b), art.45 alin.(3), art.46, alin.(1), art.47, art.117, alin.a) și art.123(3) din Legea administrației publice locale nr.215/2001 republicată;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului a terenului în suprafață de 657 mp, T46, P1867, aferent construcției situate în Adjud, str. Republicii, nr.12A, cu destinația prestări servicii, conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului - anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Studiul de oportunitate conform anexei nr.2 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă vânzarea directă a terenului în suprafață de 657 mp, T46, P1867, aferent construcției, situate în Adjud, str. Republicii, nr.12A.

Art.4. Prețul de vânzare a terenului este cel stabilit prin raportul de evaluare -anexa nr.3 la prezenta hotărâre, însoțit de Consiliul Local al Municipiului Adjud, respectiv de 31 euro/mp, cu o valoare totală este de 20.367 euro, sumă ce va fi achitată în lei la cursul euro BNR din ziua plății.

Proprietarul construcției are un drept de preemțiune (ca privilegiu) 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.5. Contractul de vânzare cumpărare se va încheia în formă autentică la Biroul notarului public, taxele aferente urmând a fi suportate de cumpărător. Se împuternicește Primarul municipiului Adjud, pentru semnarea actelor de transfer a dreptului de proprietate.

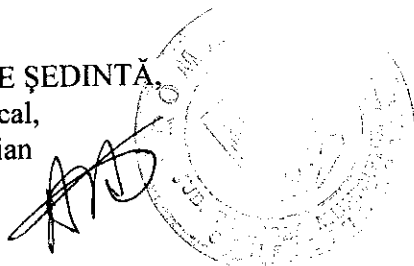
Art.6. Cheltuielile ocazionate de perfectarea actelor de vânzare-cumpărare vor trece în sarcina cumpărătorului. Achitarea integrală a contravalorii terenului se va face la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare.

Art.7. Prezentul teren nu face obiectul cererilor de retrocedare conform Legii nr.10/2001 și Legilor Fondului Funciar.

Art.8. În evidențele patrimoniale se va opera corespunzător vânzarea terenului în suprafață de 657 mp, T46, P1867, aferent construcției, situate în Adjud, str. Republicii, nr.12A.

Art.9. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului județului Vrancea și tuturor persoanelor interesate de către Serviciul de Administrarea Domeniului Public, Cadastru, 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. 2 la HCL nr. 15/29.10.2015

STUDIU DE OPORTUNITATE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea trecerii din domeniul public în domeniul privat al municipiului Adjud și vânzarea directă a terenului în suprafață de 657 mp, T46, P1867, aferent construcției situate în Adjud, str. Republicii, nr.12 A

1.Date generale al studiului de oportunitate

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 preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

2.Scopul elaborării studiului de oportunitate

Prezentare generala

Primăria municipiului Adjud împreună cu Consiliul Local intenționează să vândă terenul în suprafață de 657 mp, T46, P1867, situat în Adjud, str. Republicii, nr.12A, aferent construcției în suprafață de 333 mp, către SC M&D AUTO SERV SRL, cu drept de preempțiune în procedura de vânzare.

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 preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

Acest teren a fost concesionat de SC M&D AUTO SERV SRL cu sediul social în Adjud, str. Republicii, nr.12 A, CUI 16304057, nr. J39/267/01.04.2004, în baza contractului de concesiune, nr.32/07.11.2006, modificat de actul adițional nr.1/25.09.2007 și actul adițional nr.2/16.03.2015 cu destinația de prestări servicii.

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 privind bunul imobil

Elemente juridice

-Denumirea și categoria din care face parte:

Terenul este situat în municipiului Adjud, str. Republicii, nr.12A, jud. Vrancea și nu este grevat de sarcini.

-Persoana juridică care îl administrează:

Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, prevede în art. 10, posibilitatea trecerii bunurilor aparținând domeniului public al unităților administrativ-teritoriale în domeniul privat al acestora, prin hotărârea consiliului local.

- Elemente tehnice
Terenul este situat în municipiul Adjud, str. Republicii, nr.12A, și are o suprafață de 657 mp.
-Adresa: municipiul Adjud, str. Republicii, nr.12 A, jud. Vrancea.

-Vecinătăți:

- la est- primăria Adjud
- la vest- str.Republicii
- la sud- primăria Adjud
- la nord- primăria Adjud

Activitățile

-Terenul este concesionat de SC M&D AUTO SERV SRL, în baza contractului de concesiune, nr.32/07.11.2006, modificat de actul adițional nr.1/25.09.2007 și actul adițional nr.2/16.03.2015 și este valorificat pentru activități prestări servicii (spălătorie auto).

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social, care justifică vânzarea terenului sunt:

- soluționarea unor cereri ale persoanelor juridice, privind cumpărarea de terenuri aferente construcțiilor existente aflate în proprietatea lor, în vederea desfașurării unor activități comerciale în funcție de necesitățile consumatorilor;
- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei extinderi economice solide a municipiului Adjud.
- dezvoltarea investițiilor locale prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;
- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe și impozite, etc.;
- impactul pozitiv asupra aspectului arhitectural zonal (în conformitate cu prevederile P.U.G. al municipiului Adjud cu Regulamentul aferent);
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora.

4. Prețul vânzării

- Prețul vânzării terenului este de 31 euro/ mp, preț propus și însușit de către consiliul local al municipiului Adjud. Valoarea totală este de 20367 euro, sumă 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. Date referitoare la procedura de vânzare

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, este concesionat de SC M&D AUTO SERV SRL, în baza contractului de concesiune, nr.32/07.11.2006, modificat de actul adițional nr.1/25.09.2007 și actul adițional nr.2/16.03.2015 și este valorificat pentru activități prestări servicii (spălătorie auto).

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, concesiunea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

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 preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

alin (4) "Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (3) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării ."

Întocmit,
Insp.Sangu Elena

Șef Serviciu,
Ing.Ciula Mariș Alexandru

RAPORT DE EVALUARE

Situat în Adjud, Județul Vrancea, str. Republicii nr.12A

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.

Inspecția.

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: 657 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 = 20.367 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 : **20.367 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 46, P 1867, cu următoarele vecinătăți:

N – Primăria mun. Adjud

S - Primăria mun. Adjud

E - Primăria mun. Adjud

V – str. Republicii 12A-zona stadion

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 657 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 agreeat 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.

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

Inspekția a fost efectuată de evaluator la data de 12.10.2015.

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

-Schițe 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. Republicii.

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 657 mp este de formă deptunghiulară , plană.

De asemenea se face precizarea că terenul are **deschidere** la str. Republicii pe o **lungime** de 17 m și **lățimea** de 39 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 proprietati 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.

Începând cu anul 2007-2008, remarcăm că pe piața imobiliară concesiunile si-au pierdut dinamismul din anii trecuți, iar prețurile au înregistrat stagnări sau creșteri foarte mici, iar în anul 2009 toate tipurile de proprietăți imobiliare au înregistrat o alterare substanțială a valorii de piață.

În general piața imobiliară în orașul Adjud este în ușoară creștere față 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 bună 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 oferat 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 17 m și rezultă adâncimea de $657/17=39 \text{ m}$.

Raportul între deschidere(față) și adâncime este de $17/39=0,4$ 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 $17/35=0,48$.

$0,4-0,48=-0,6 \times 4\%=3\%$

Ajustare pentru suprafață.

Pentru fiecare 100 mp plus se acordă 1 euro/mp, iar pentru -100 mp se acordă -1 euro/mp.

Proprietatea subiect are 682 mp.

Față de comparabila-1 care are 621 mp corecție 0.

Față de comparabila-2 care are 100 mp rezultă $1000 \text{ mp}-682\text{mp} = +318 \text{ mp} = +3 \%$.

Față de comparabila-3 care are 550 mp rezultă $550 \text{ mp}-682 \text{ mp}=-132 = -1\%$

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.Republicii Zona Stadion	ANL	ANL	Str.Stadionului
		inferioară	inferioară	
Corecție (%)		+2%	+4%	0%
Corecție(eur/mp)		+0,6	+1	0
Preț corectat – eur/mp		32,1	31,6	32
Suprafața(mp)	657	621	1000	600
Corecție(%) -		0%	+3%	0%
Corecție(eur/mp)		0	+ 1	0
Preț corectat – eur/mp		32,1	31,6	32
Deschidere(m)	17	20	20	17
Raport laturi	17/39=0,4	0,64	0,02	0,48
Corecție(%)		-1%	-1,5%	-3%
Valoarea corectiei		-0,3	-0,5	- 1
Preț corectat – eur/mp		31,8	31,5	31
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)		31,8	31,5	31
Ajustare totală brută absolută (lei)		4,4	5,9	1
Număr corecții		3	4	1
Valoare proprietății subiect (rotunjita) euro		20.367 Euro.		

Comparabila-3 este cea mai adecvată. Sunt 1 corecții, și ajustare totală brută cea mai mică de 0,3 euro.

Valoarea proprietății subiect este: 657 mp X 31 euro = **20.367 euro.**

Analiza rezultatelor.

După abordările în evaluare utilizate rezultă următoarea situație:

Metoda de evaluare utilizată	Valoare
Comparația directă	20.367 euro.

CAP.6- Concluzia asupra valorii.

Prețul tranzacției este **20.367 euro.**

Evaluator,
Lazăr Anton
Autorizație nr: 136120

