Str. Aleea Merilor nr. 2-4, Nehoiu 125100, judeţul Buzău
Telefon 0238/554.548; Fax 0238/554.541

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii, prin licitatie publica, a unor terenuri din domeniul public si privat al orasului Nehoiu

Consiliul Local al oraşului Nehoiu, judeţul Buzău.

Având în vedere:

- expunerea de motive a primarului orasului Nehoiu inregistrata cu nr. 3466/ 28.03.2013 ;
- raportul comun nr. 3465/ 28.03.2013 al biroului de „Urbanism" si biroului „Contabilitate"din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Oraşului Nehoiu;
- raportul de avizare al comisiilor de specialitate a Consiliului Local al Oraşului Nehoiu;
- raportul de evaluare nr. 3509/28.03.2013;
- prevederile Legii nr. 287/2009 – Noul Cod Civil, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile art. 36 si art. 123 din Legea nr. 215/2001 a administraţiei publice locale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- prevederile H.C.L. nr.34/31.07.2009.pentru aprobarea Regulamentelor privind organizarea si desfasurarea procedurii de inchiriere, concesionare si vanzare prin licitatie publica deschisa a bunurilor imobile apartinand domeniului privat al orasului Nehoiu.
- prevederile H.C.L. nr. 11/10.03.2011 privind aprobarea Regulamentului pentru organizarea si desfasurarea procedurii de inchiriere prin licitatie publica deschisa a bunurilor imobile din domeniului public al orasului Nehoiu;

În temeiul art. 45 alin. (1) si art. 115 lit. (b) din Legea nr. 215/2001 a Administraţiei publice locale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. Se aproba inchirierea prin licitatie publica, a terenurilor aflate in domeniul public si privat al orasului Nehoiu, prevazute in anexele nr. 1-3 la prezentul proiect de hotarare.

Art. 2. Se aproba Raportul de evaluare nr. 3509/28.03.2013 conform anexei nr. 6 la prezentul proiect de hotarare.

Art. 3. Tariful minim de pornire a licitatiei pentru terenurile destinate construirii de garaje tipizate demontabile, situate in satul Bisca Rozilei si satul Paltineni, prevazute in anexele nr. 1 si nr. 2, este de 0,54 lei /m.p./luna.
Tariful minim de pornire a licitatiei pentru terenul prevazut in anexa nr. 3 situat in Centrul Civic destinat pentru construirea de imobil avand ca obiect de activitate prestari servicii, este de 8,82 lei /m.p./luna.

Art. 4. Se aproba Studiul de Oportunitate si Caietul de Sarcini la prezenta hotarare, conform anexelor nr. 4 si nr. 5.

Art.5. Pe terenurile inchiriate, potrivit prezentei hotarari, se vor executa constructii tipizate demontabile, autorizate in conditiile legii.

Art.6. Termenul de inchiriere pentru terenurile prevazute in anexele nr. 1-3 este de 3 ani, incepand cu data semnarii si inregistrarii contractului de inchiriere.

Art. 7. Comisia de licitatie va fi numita prin Dispozitie a Primarului Orasului Nehoiu si va organiza licitatia conform H.C.L. nr. 34/2009 si H.C.L. nr. 11/2011.

Art. 8. Anexele nr. 1 - 6 fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 9. Primarul oraşului Nehoiu, prin birourile si compartimentele de specialitate din aparat propriu al acestuia si comisia de licitatie vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 10. Secretarul oraşului Nehoiu, prin compartimentul Registratura-Secretariat, va afişa prezen hotărâre pentru aducere la cunoştinţă publică şi o va comunica persoanelor si autorităţil interesate.

Nehoiu: 04.04.2013
Nr. 23

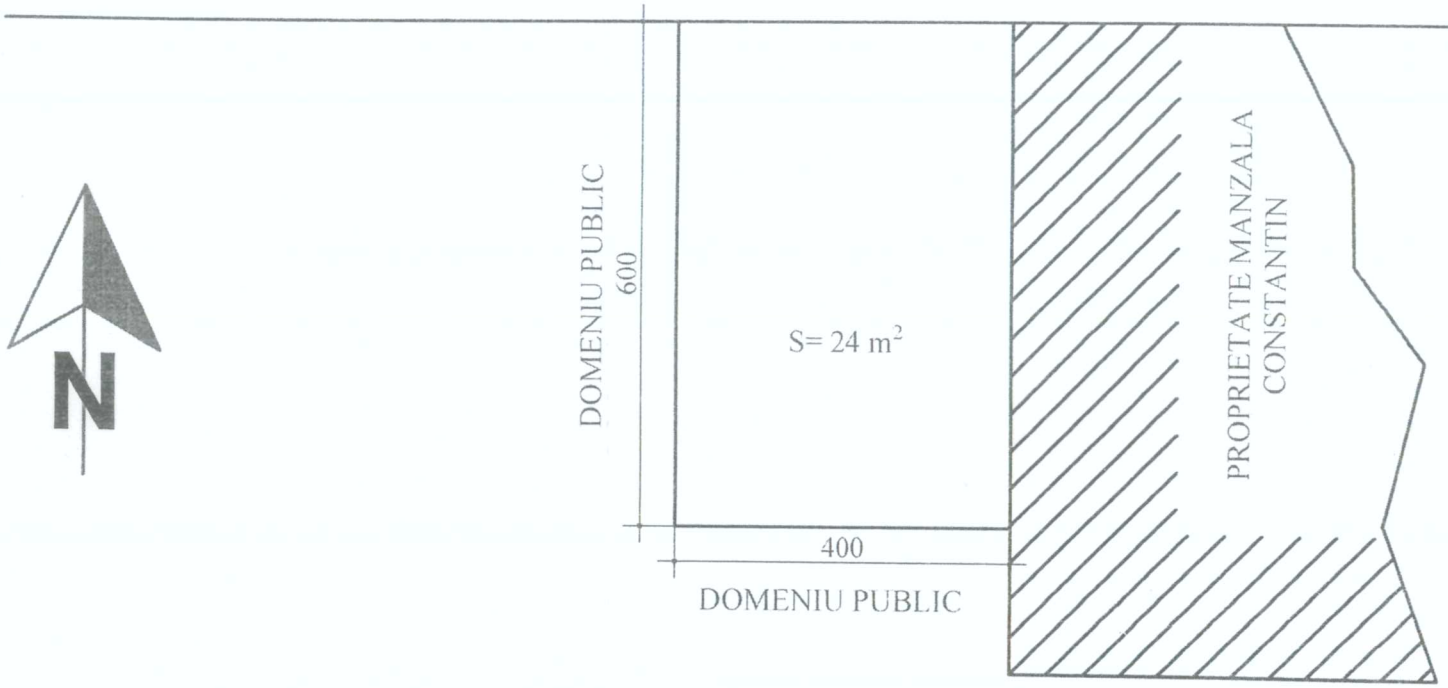
ROMANIA JUDETUL BUZAU ORAŞUL NEHOIU CONSILIUL LOCAL

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Nicu Vasile

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar,
Vasile Şuşu

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 14 voturi „pentru", - voturi „împotrivă", - „abtineri" din totalul de 14 consilieri in functie prezenti.

ANEXA NR. 1 / LA H.C.L. NR. 23 / 04.04.2013



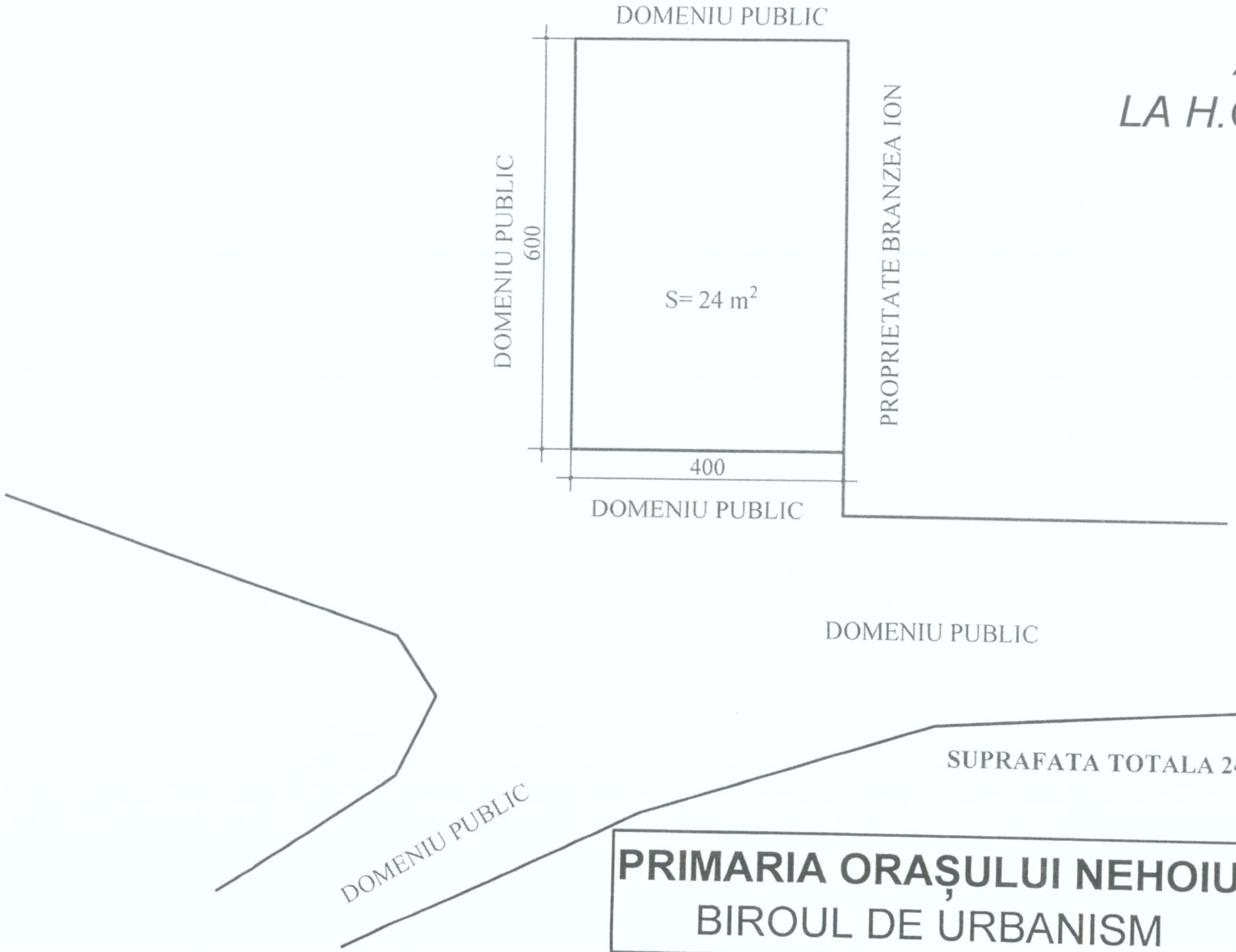
SUPRAFATA TOTALA 24 m²

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR

VASILE SUSU

PRIMARIA ORAȘULUI NEHOIU BIROUL DE URBANISM			DOCUMENTATIA TEHNICA PENTRU OBTINERE			PLANS. NR.
	NUMELE SI PRENUMELE	SEMNATURA	BENEFICIAR:			
ÎNTOCMIT	ing.COCÎI IONEL		SCARA	DATA 2013	PLAN DE SITUATIE	PROIEC NR.

ANEXA NR. 2 /
LA H.C.L. NR. 23 / 04.04.2013

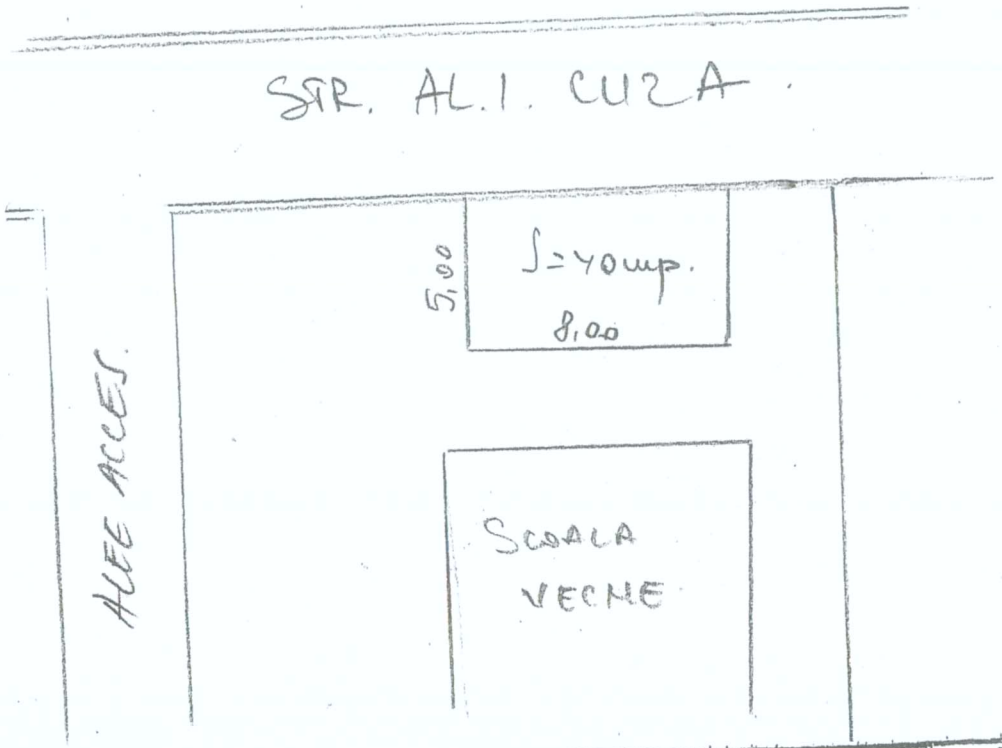


VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR
VASILE SUSU

SUPRAFATA TOTALA 24 m²

PRIMARIA ORAȘULUI NEHOIU BIROUL DE URBANISM			DOCUMENTATIA TEHNICA PENTRU OBTINERE			PLANSA NR.
	NUMELE SI PRENUMELE	SEMNATURA	BENEFICIAR:			
ÎNTOCMIT	ing.COCÎI IONEL		SCARA	DATA 2013	PLAN DE SITUATIE	PROIECT NR.

ANEXA NR. 3 / LA H.C.L. NR. 23 / 04.04.2013



VIZAT SPRE NESCHIMBARE
SECRETAR:

PRIMARIA ORAS NEHOIU BIROUL URBANISM.			DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU OBȚINEREA H.C.L. ÎNCHIRIERE		
ACȚIUNEA	NUMELE ȘI PRENUMELE	SEMNĂTURA	BENEFICIAR:		
PROIECTANT	LIVIU FIERARU		SCARA	DATA	PLAN DE SITUAȚIE
DESENAT	LIVIU FIERARU			2013	
ÎNSUȘIT					

Anexa nr. 4
la H.C.L. nr. 243/04.04.2013.

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind inițierea procedurii de inchiriere a unor terenuri din domeniul public si privat al orasului Nehoiu

Date generale – premizele studiului de oportunitate:

Potrivit prevederilor art. 123, alin. (2) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, inchirierea bunurilor din domeniul public al unităților administrative-teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Prin Hotărârile nr. 34/31.07.2009.si nr. 11/10.03.2011, Consiliul Local al oraşului Nehoiu a aprobat Regulamentul cadru de inchiriere a bunurilor din domeniul public si privat al oraşului, aflate în administrarea directă a Consiliului Local, reglementare care stabileşte concret regulile procedurale în materie.

Scopul elaborari studiului de oportunitate:

Pentru atragerea de venituri la bugetul local este oportun ca aceste bunuri să fie valorificate prin inchiriere.

Elemente juridice, tehnice şi economice privind bunurile care face obiectul inchirierii:

Elemente juridice:

Denumirea şi categoria din care fac parte bunurile:

Terenurile ce vor fi scoase la licitatie pentru garaje sunt situate in satul Bisca Rozilei, zona Magazin Minzala si in satul Paltineni.

Terenul pentru prestari servicii este situat in zona centrala a orasului Nehoiu, pe strada Scolii, langa atelierul liceului.

Persoana juridică care administrează bunul:

Consiliul Local al oraşului Nehoiu, cu sediul în oraşul Nehoiu, str. Aleea Merilor, nr. 2 – 4, judeţul Buzău.

Titlul juridic în baza căruia este deţinut bunul imobil:

Legea nr. 215/2001, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare si H.G. 1348/2001, anexa nr. 4, privind atestarea domeniului public al orasului Nehoiu.si HCL nr. 7/18.02.2013. privind atestarea apartenentei la domeniu privat al orasului Nehoiu a unor terenuri.

Sarcini de care sunt grevate:

Imobilele sunt libere de sarcini.

Dotarea cu utilități:

Terenurile care fac obiectul inchirierii au acces la reteaua stradala publica a orasului, rețeaua de alimentare cu apă, energie electrică, telefonie fixa, internet, etc.

Motivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu, care justifică inchirierea:

Atragerea de venituri la bugetul local, pastrarea locurilor de munca existente si posibilitatea creării de noi locuri de munca.

Modalitatea inchirierii a imobilelor:

Inchirierea se va face prin licitatie publica, potrivit H.C.L. nr. 34/2009 si H.C.L. nr. 11/2011 pentru aprobarea Regulamentului privind organizarea si desfasurarea procedurii de inchiriere, prin licitatie publica deschisa, a bunurilor imobile apartinand domeniului public al orasului Nehoiu.

Anexa nr. 5
la H.C.L. nr. 23/04.04.2013

CAIET DE SARCINI

privind inițierea procedurii de inchiriere a unor terenuri din domeniu public si privat al orasului Nehoiu

1. Informații generale privind obiectul inchirierii: Obiectul prezentului Caiet de sarcini este inchirierea, prin licitație publică, a terenurilor prevazute in anexele nr. 1-3 la prezentul proiect de hotarare.

1.1 Descrierea şi identificarea bunurilor care urmează să fie inchiriate:

Bunurile ce urmează să fie inchiriate, aparțin domeniului public si privat al oraşului Nehoiu.

1.2. Destinația bunurilor care fac obiectul inchirierii:

Terenurile din satul Bisca Rozilei si satul Paltineni sunt destinate pentru construirea unor garaje tipizate demontabile iar terenul din Centrul Civic este destinat desfasurarii unor activitati economice.

1.3. Obiectivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu urmărite de proprietar:

Prin inchirierea bunurilor se urmăreşte:

- administrarea eficientă a domeniului public si privat al orasului prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- să se asigure creşterea potențialului economic şi modernizarea zonei;
- pastrarea si creşterea numărului locurilor de muncă;

1.4. Chiriasul va respecta următoarele:

- utilizarea bunurilor inchiriate potrivit destinatiei lor;

2. Condiții generale ale inchirierii:

2.1. Procedura de atribuire a contractului de inchiriere este prin licitație publică.

2.2. Legislația aplicată:

- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea 287/2009, republicata – Noul Cod Civil;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, republicată, cu modificările şi completările ulterioare
- Hotărârile nr. 34/2009 si nr. 11/2011 a Consiliului Local ale oraşului Nehoiu.

2.3. Obligațiile privind protecția mediului:

Chiriasii au obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului.

2.4. Obligațiile exploatării bunului inchiriat:

Chiriasii sunt obligati să execute constructii tipizate demontabile si sa asigure exploatarea eficace, în regim de continuitate şi de permanență a bunurilor.

Chiriasii au obligația să obțină toate acordurile, avizele şi autorizațiile prevăzute de actele normative în vigoare pentru constructiile ce le vor edifica pe terenurile inchiriat.

2.5. Prețul de pornire a licitației se va stabili potrivit Hotararii Consiliului Local, in baza unui raport de evaluare intocmit de un expert autorizat.

2.6. Taxa de participare la licitație este de 100 lei, garanția de participare la licitație este de 5% calculată la prețul de pornire a licitației iar prețul unui caiet de sarcini este de 50 lei.

3. Organizarea licitației:

3.1. Anunțul de participare la licitație va conține următoarele date:

- data, ora şi locul desfăşurării licitației;
- prețul de pornire şi felul licitației;
- date privind identificarea imobilului;
- situația juridică a imobilului;
- alte informații utile;

3.2. Depunerea ofertelor:

Termenul de depunere a ofertelor, nu poate fi mai mic de 20 de zile calendaristice si nu poate depasi 60 de zile calendaristice, incepand cu data publicarii anuntului licitatiei publice deschise.

Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă la Registratura Primăriei orașului Nehoiu, în plicuri închise şi sigilate, unul exterior şi unul interior.

Pe plicul exterior se va indica licitația publică deschisă pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior trebuie să conțină:

- o fişă de informații cu privire la ofertant;
- scrisoare de interes semnată de ofertant;
- acte doveditoare privind calitățile şi capacitățile ofertantului;
- dovada achiziționării caietului de sarcini;
- dovada achitării taxei de participare la licitație;
- dovada achitării garanției de participare la licitație.

Plicul interior va conține date cu privire la numele sau denumirea ofertantului, domiciliul sau sediul social şi prețul oferit.

3.3 Desfăşurarea licitației:

Pentru desfăşurarea licitației publice deschise este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

Licitația este organizată de către o Comisie numită prin Dispoziție a Primarului.

Comisia de licitație deschide şi analizează ofertele şi anunță prețurile oferite de ofertanți.

Preşedintele Comisiei de licitație anunță persoana fizică sau juridică care a adjudecat licitația, după care declară închisă şedința de licitație.

Cu ocazia desfăşurării licitației, secretarul Comisiei va întocmi un proces-verbal care va fi semnat de membrii Comisie şi de ofertanți.

3.4 Procedura de contestare a licitației:

După desfăşurarea licitației participanții pot formula contestații care se depun la Registratura Primăriei în termen de 24 de ore de la data închiderii licitației.

În termen de 5 zile lucrătoare de la data depunerii contestațiilor, prin Dispoziția Primarului oraşului Nehoiu, se numeşte o Comisie pentru soluționarea acestora.

Din Comisia de soluționare a contestațiilor, nu pot face parte membrii Comisiei de licitație.

Comisia de soluționare a contestațiilor va propune, prin referat, admiterea sau respingerea contestațiilor, în termen de 2 zile lucrătoare de la constituirea acesteia.

Primarul se pronunță prin Dispoziție, cu privire la admiterea sau respingerea contestațiilor, în termen de 5 zile lucrătoare de la numirea Comisiei de soluționare a contestațiilor.

Dispoziția va fi comunicată contestatorului.

3.5 Contractul de inchiriere:

Contractul de inchiriere se încheie în maxim 7 zile de la data adjudecării licitației publice deschise.

3.6 Comisia de licitatie poate stabili, prin Instructiuni pentru ofertanti, alte elemente cu privire la procedura organizarii si desfasurarii licitatiei, care se circumscriu prevederilor hotararilor Consiliului Local si legislatiei in vigoare.

SC MIVAL EXPERT SRL
Sat.Valea Nucului , Com.Berca, jud.Buzau
Telefon 0722455062

PRIMARIA ORAS NEHOIU
SECRETARIAT
INTRARE Nr. 3509
28 03 2013

RAPORT DE EVALUARE

La solicitarea Primariei NEHOIU , in calitate de proprietar, a fost evaluată proprietatea imobiliară tip teren intravilan **1 mp**, curti constructii , teren in proprietatea privata a Primariei Nehoiu , la data evaluarii , conform Hotararii C.L. din punctele centru oras Nehoiu , Paltineni, Setu, Basca Rozilei, in vederea **inchirierii , concesiunii.**

SINTEZA LUCRĂRII

Raportul de evaluare a avut drept obiectiv estimarea valorii de piată a unei proprietăti imobiliare tip teren curti constructii, situat în centru oras – Nehoiu .

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate datele privind identificarea proprietătii imobiliare: pozitionarea în zonă, relevee, vecinătăti.

Data evaluării proprietătii imobiliare: 24.03.2013

Cea mai bună utilizare a terenului evaluat este cea de teren curti constructii. Amplasamentul este central.

Metoda comparaţiilor directe Vp 1 mp centru oras Nehoiu = 12 € =54 lei (in Anexe se regaseste Grila Comparatiilor de piata)- pret de inceperea negocierilor in vederea concesionarii- inchirierii. (conform Anexe)

Valoarea terenului 1 mp - curti constructii, estimată prin metoda comparaţiilor directe este de **12 € =54 lei** aceasta fiind valoarea cea mai apropiată de preţurile de vânzare la care au fost tranzacţionate în ultima perioadă proprietăţi imobiliare asemănătoare in oras Nehoiu jud.Buzau.

Evaluator Autorizat - Membru Titular
MIHALCEA VIOREL
Legitimatia Nr. 14122
Specializarea: EI, EPI, EBM
Valabil 2013

SCOPUL ŞI OBIECTIVELE EVALUĂRII

Scopul raportului de evaluare

Scopul raportului este de a estima valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare pentru **concesionare si inchiriere.**

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare, pe lânga metodele specifice si principiile prezentate in bibliografia si documentaria consultata s-a avut în vedere in primul rând definitia Valorii de piata conform Standardelor Internationale de Evaluare editia 2011

Valoarea de piata – suma estimată 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.

Obiectivele raportului de evaluare

Scopul raportului de evaluare impune prezentarea si rezolvarea urmatoarelor obiective:

* analiza pietei imobiliare
* studierea celei mai bune utilizari a proprietatii imobiliare
* estimarea valorii de piata în scopul concesionarii proprietatii imobiliare prin utilizarea metodelor de evaluare adecvate
* Etapele parcurse în elaborarea raportului pentru atingerea obiectivelor au fost:
* documentarea
* identificarea si inspectia directa a proprietatii imobiliare
* identificarea drepturilor de evaluat
* obtinerea de informatii legate de proprietatea imobiliara
* studiul dreptului de proprietate
* descrierea proprietatii imobiliare
* selectarea si prelucrarea informatiilor
* evaluarea proprietatii imobiliare prin aplicarea metodelor de evaluare adecvate
* analiza si sinteza rezultatelor evaluarii
* redactarea raportului

BAZA LEGALĂ FOLOSITĂ

Bibliografie

* Standarde. Recomandari. Note - UNEAR
* baza de date proprie
* TERENURI – Arh. Aurel Cristian

Declarație de conformitate

Aceasta declaratie cuprinde ipotezele si conditiile limitative în care s-a întocmit raportul de evaluare referitoare la:

- calitatea de consultant a evaluatorului care s-a bazat pe inspectia terenului si informatiile puse la dispozitie de catre client si utilizatorul proprietatii imobiliare evaluate
- luarea în consideratie a tuturor factorilor care au influenta asupra valorii si neomiterea deliberata a unor informatii care, dupa cunostinta evaluatorului sunt corecte
- degrevarea evaluatorului de raspunderea existentei unor vicii ascunse privind terenul , factorii de mediu, etc. care pot fi depistati ulterior.
- absolvirea de responsabilitate a evaluatorului privind completitudinea si corectitudinea datelor furnizate de client si terte persoane, conform documentelor anexate
- faptul ca previziunile privind exploatarea terenului se pot schimba în functie de conditiile de operare care pot aparea ulterior evaluarii
- lipsa de interes personal, în prezent si viitor, a evaluatorului în evaluarea terenului
- nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind titlul de proprietate. Se presupune ca acesta este valabil si ca proprietatea imobiliara poate fi vânduta.
- se presupune o stapânire responsabila si o administrare competenta a proprietatii imobiliare

- toate documentatiile tehnice se presupune a fi corecte.
- Planurile si materialul grafic în acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate
- se presupune ca proprietatea imobiliara este în deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul înconjurator, în afara cazului în care neconcordantele sunt expuse, descrise si luate în considerare în raport.
- se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice, în afara cazurilor când neconformitatea a fost identificata, descrisa si luata în considerare în raport.
- se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare sau alte documente solicitate de autoritatile legale sau administrative locale sau republicane au fost sau pot fi obtinute sau reânoite pentru oricare din utilizarile pe care se bazeaza estimarile valorii din cadrul raportului
- se presupune ca utilizarea terenului corespunde cu granitele proprietatii descrise .
- în afara cazurilor descrise în acest raport, nu a fost observata de evaluator existenta unor materiale periculoase care pot sau nu sa fie pe proprietate. Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor asemenea materiale pe sau în proprietate. Totusi, evaluatorul nu are calitatea si calificarea sa detecteze aceste substante.

EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Generalităţi

Evaluarea reprezinta o opinie sau concluzie emisa pe baza unei analize minutioase referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumite interese sau aspecte, ale unei anumite proprietati imobiliare, exprimata de o persoana impartiala, specializata în analiza si evaluarea proprietatilor.

Estimarea adecvata a valorii proprietatii imobiliare si analiza competenta a celorlalte aspecte aferente proprietatilor conduce la decizii corecte referitoare la dispozitia si folosinta proprietatilor.

Metoda de evaluare ale terenului :

- comparatia directa

Mentionam ca daca în intervalul celor 180 de zile cât raportul isi pastreaza valabilitatea vor apare acte normative de modificare a preturilor, devalorizari mari ale leului sau alte situatii de natura sa influenteze semnificativ raportul de evaluare, beneficiarul va trebui sa consulte evaluatorul asupra prezentei documentatii sau asupra eventualelor reactualizari necesare. Cu atât mai mult, la expirarea termenului de valabilitate legal, se va consulta evaluatorul autor al acestui raport asupra influentelor care ar putea interveni si ar necesita reactualizarea raportului

Desfăşurarea lucrării de evaluare

Abordarea evaluarii a cuprins urmatoarele actiuni:

- Inspectarea starii fizice;
- Verificarea planurilor de situatie la fata locului a terenului .

Terenul, ca proprietate imobiliara într-o economie de piata, reprezinta obiect frecvent al tranzactiilor dintre persoane fizice, dintre persoane juridice, dintre stat, ca proprietar si persoane fizice si juridice.

Terenul, ca proprietate imobiliară într-o economie de piata, reprezintă o valoare care la momentul evaluării are în centru oras Nehoiu o tendinţă de **scadere** care este constantă pe termen lung.

În aceste condiţii de piata inactiva cele mai bune surse de informare sunt agenţiile imobiliare serioase şi bine informate şi notariatele care sunt direct implicate în tranzacţiile efectuate. Urmare a trendului **descrescător** numai aceste surse de informare sunt considerate credibile de către evaluator, anunţurile din presă fiind plătite pentru intervale mai mari de timp şi de multe ori neactualizate cu trendul pieţei. Ca practică locală neprofesională şi incorectă de care se lovesc solicitanţii menţionez multe anunţuri neretrase din presă pentru a da senzaţia unei oferte mari şi diverse dar care la o cerere serioasă sunt neviabile sau cu termenii schimbaţi. Totodată foarte multe anunţuri nu au precizată o ofertă financiară completă tocmai pentru a putea specula condiţiile unei pieţe statice.

Metoda comparatiei directe

Aceasta metoda se utilizeaza la evaluarea terenurilor în scopul evaluarii si se prefera atunci când exista date comparabile. Prin aceasta metoda pretul si acele informatii referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate functie de asemanarile si deosebirile dintre ele.

În cadrul analizei pietei imobiliare locale - specifice - sunt sintetizate rezultatele privind preturile de tranzactionare a loturilor de teren similare cu cel evaluat. Amplasarea în zona proprietatii imobiliare evaluate este criteriul de baza al selectiei tranzactiilor comparabile alaturi de marimea suprafetei, formei, lungimea la fatada, topografia, vederea, drepturile de proprietate transmise, restrictiile legale, conditiile pietei, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile.

Premiza estimării **valorii de piaţă** prin această metodă se bazează pe compararea proprietăţii de evaluat cu valoarea altor proprietăţi imobiliare asemănătoare. Metoda comparaţiei directe constă de fapt în analiza pieţei pentru a găsi proprietăţi similare cu cât mai multe asemănări cu proprietatea evaluată, compararea acestora si corectarea parametrilor pentru eliminarea diferenţelor si obţinerea unei valori cât mai apropiate de valoarea reală de piaţă.

Analiza comparativă se axează pe asemănările si diferenţele între proprietăţi si tranzacţii care influenţează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferenţele în drepturile de proprietate evaluate, motivaţia cumpărătorilor si a vânzătorilor, condiţiile de finanţare, situaţia pieţei la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice si economice, dacă proprietăţile aduc venituri. Criteriile de comparaţie sunt adaptate la tipul proprietăţii – rezidentiala - comerciala - si conţin elemente sensibile la schimbarea mediului de tranzacţionări.

Analiza cazului s-a făcut prin estimarea cererii: s-a determinat numărul de utilizatori potenţiali, puterea lor de cumpărare, gusturile si preferinţele acestora, evaluatorul având în vedere totusi oferta: proprietăţile nevândute sau libere, în construcţie, transformare sau planificate a fi construite.

Principiul substituţiei aplicat la metode comparaţiei directe constă în faptul că valoarea unei proprietăţi este dat de preţul care ar fi plătit pentru a achiziţiona o proprietate cu utilitate si atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil.

Influenţele externe proprietăţii imobiliare pot conduce la corecţii care să influenţeze valoarea de piaţă: iluminatul si siguranţa străzii pe timp de noapte si protectia poliţiei si a gardienilor publici, sau administrative, facilităţi privind transportul si parcarea, etc.

Evaluatorul a identificat si analizat punctele tari si punctele slabe ale proprietăţii în urma strângerii si prelucrării prin analize comparative a datelor disponibile.

Procedura urmată în aplicarea metodei comparaţiei directe este:

- cercetarea pieţei pentru a obţine informaţii despre tranzacţii de proprietăţi imobiliare similare cu proprietatea evaluată în ceea ce priveşte tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea si zonarea
- verificarea informaţiilor prin confirmarea că datele obţinute sunt reale si corecte si că tranzacţiile au fost obiective
- alegerea unor criterii de comparaţie relevante si elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu
- compararea proprietăţilor comparabile cu cea evaluată, utilizând elementele de comparaţie si ajustarea adecvată a preţului de vânzare a fiecărei proprietăţi comparabile
- analiza rezultatelor evaluării si stabilirea la o valoare sau la o marjă de valori

Culegerea datelor primare s-a făcut cu o precizie maximă posibilă si numai din surse primare: tranzacţii, contracte, refuzuri, opţiuni, liste de proprietăţi imobiliare, data tranzacţiilor, condiţii de finanţare, drepturi de proprietate transmise, amplasament, caracteristici economice, limitele geografice ale zonei, etc.

După culegerea datelor acestea s-au ordonat într-o grilă în care fiecare diferenţă importantă dintre proprietatea analizată si proprietăţile comparabile este considerată ca element de comparare care are repartizat un rând pe grilă si preţurile proprietăţilor comparabile sunt corectate ca să reflecte valoarea acestor diferenţe. Corecţiile făcute reflectă gândirea si judecata efectuată de un cumpărător instruit înainte de a face oferta de cumpărare.

Criteriul de comparaţie ales pentru proprietatea imobiliară –comerciala evaluată este metrul pătrat , având în vedere tipul acesteia.

Elementele de comparaţie sunt caracteristici ale proprietăţilor si tranzacţiilor imobiliare care au consecinţă variaţii ale preţurilor plătite pe piaţa imobiliară. Evaluatorul ia în considerare si compară toate diferenţele rezonabile între proprietăţile comparabile pe baza cărora se fac ajustări ale preţurilor pentru fiecare proprietate comparabilă pentru a face proprietăţile la preţul unitar sau total:

- drepturile de proprietate transmise
- condiţiile pieţei
- localizarea
- caracteristicile fizice
- utilizarea
- componentele non-imobiliare ale valorii

Metoda utilizată este cea cantitativă prin analiza pe perechi de date prin care mai multe tranzacţii sunt comparate pentru a obţine o indicaţie privind mărimea corecţiei ce se referă la o singură caracteristică. În cazul cel mai fericit dar si cel mai rar tranzacţiile comparabile ar fi identice sub toate aspectele, cu excepţia proprietăţii analizate dar practic evaluatorul analizează o serie de date perechi pentru a izola efectul unei singure caracteristici.

Analiza finală cere :

- identificarea elementelor de comparaţie ce afectează valoarea tipului de proprietate imobiliară evaluată
- compararea atributelor fiecărei proprietăţi comparabile cu cele ale proprietăţii evaluate si aprecierea diferenţelor pentru fiecare element de comparaţie (cantitativ si calitativ).
- obţinerea corecţiei nete pentru fiecare tranzacţie comparabilă si aplicarea ei asupra preţului .
- efectuarea unei comparaţii globale a proprietăţilor comparabile corectate sau clasificate si extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată

Corecţia utilizată pentru a reflecta modificările în condiţiile pieţei si diferenţele de localizare este procentuală si justificată prin judecata si interpretarea

adecvată a datelor dată de experiența evaluatorului. Corecția se face asupra tranzacției comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate deoarece numai prima este cunoscuta. Pozitionare : ZONA centru oras Nehoiu

Aceasta parte a localitatii se bucura de o faima rezidențială mare si de o apreciere mare din partea pietei imobiliare datorita urmatoarelor caracteristici:

* are numeroase imobile cu destinatie rezidențială.Are o retea stradala modernizata si pe arterele principale exista suficiente linii de transport în comun , în zona nu exista surse de poluare importante

Zona in care se afla proprietatea imobiliara evaluata este limitrofa drum judetean 203 K, dar într-o zonă favorabilă locuințelor.Toate proprietățile imobiliare terenuri sunt sunt localizate în zona . În continuare se prezintă grila utilizată la această metodă de stabilire a valorii de piață a proprietății imobiliare evaluate:

Comparabila 1 –Nehoiu - 1.370 mp – pret 4 Euro/mp –teren intravilan – 076716588

Comparabila 2 – Nehoiu - 2.300 mp – pret 5 Euro/mp –teren intravilan – 0723313491
Comparabila 3 – Nehoiu - 6.000 mp – pret 6 Euro/mp –teren intravilan – 0745975802
Valoarea de piață estimata - este de **12 € =54** lei deoarece pentru această proprietate imobiliară s-a făcut un număr minim de corecții .

Valoare de piata 1 MP TEREN CURTI CONSTRUCTII centru oras Nehoiu = **12 € = 54 lei**

Aceasta valoare este pretul minim de inceperea negocierilor in vederea stabilirii concesiunii. (redeventei anuale) Preturile pentru chirii teren , sunt extrase din piata inchirierilor de terenuri, cu constructii provizorii , in domeniul prestarilor de servicii.(2 - 3,5 Euro/mp

Inchirieri :

Zona str.Al.I.Cuza – inchiriere – 40 mp – 2 Euro/mp/luna

Basca Roziliei – Garaj – 24 mp – 155 lei /an

Paltineni - Garaj – 24 mp – 155 lei /an

Concesiune :

Zona Nehoiu Centru Str.1 Dec.1918 – concesiune – 16 mp – 8 Euro/an

Basca Roziliei — 2.805 mp – 168 Euro /an

Setu – Satu Nou (Chirlesti) - 550 mp – 66 Euro /an

Evaluator proprietati imobiliare -ing. Mihalcea Viorel

Element de comparatie	Proprietate de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Pret de vanzare (Euro/mp)		4	5	6
1. Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
Corectie pt. dreptul de proprietate		0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)		4	5	6
2. Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Corectie pt. finantare		0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)		4	5	6
3. Conditii de vanzare (Motivatia	Independent	Independent	Independent	Independent
Corectii pt. conditii de vanzare		0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)		4	5	6
4. Conditiile pietei (Data vanzarii)		oferta	oferta	oferta
Corectie		-25%	-25.0%	-25.0%
Pret corectat (Euro/mp)		3	4	5
5. Cheltuieli imediate dupa cumparare achizitionare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (Euro/mp)		3	4	5
6. Localizare	Basen	mai fav	mai fav	mai fav
Corectie pt. localizare		-70%	-70%	-70%
Corectie		-2.1	-2.63	-3.15
Pret corectat (Euro/mp)		1	1	1
7. Deschidere	0	0	0	0
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0	0.00	0
Pret corectat (Euro)		1	1	1
8. Suprafata (mp)	1	1370	2300	6000
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (Euro/mp)		1	1	1
9. Urbanism/Destinatie	Teren pentru garaj	Teren pentru constructie rezidentiala	Teren pentru constructie rezidentiala	Teren pentru constructie rezidentiala
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0	0	0
Pret corectat		1	1	1
10.Utilitati	apa, electricitate,	apa, electricitate, in zona	apa, electricitate, in zona	apa, electricitate, in zona
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (Euro/mp)		1	1,5	1,5
Corectie totala nota		-2.10	-2.63	-3.15
Corectie netu procentuala		-52.50%	-52.50%	-52.50%
Corectie totala brata		20.00	2.63	3.15
Corectie brata procentuala		500.00%	52.50%	52.50%
Valoare terenului este data de comparabila care are cea mai mica corectia brata procentuala				

Pret teren (euro/mp)	1,5	EURO/MP
Valoare totala teren	1,5	EURO
Valoare totala teren	7	RON

Element de comparatie	Proprietate de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Pret de vanzare (Euro/mp)		4	5	6
1. Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
Corectie pt. dreptul de proprietate		0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)		4	5	6
2. Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Corectie pt. finantare		0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)		4	5	6
3. Conditii de vanzare (Motivatia	Independent	Independent	Independent	Independent
Corectii pt. conditii de vanzare		0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)		4	5	6
4. Conditiile pietei (Data vanzarii)		oferta	oferta	oferta
Corectie		-25%	-25.0%	-25.0%
Pret corectat (Euro/mp)		3	4	5
5. Cheltuieli imediate dupa cumparare achizitionare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (Euro/mp)		3	4	5
6. Localizare	Satu	mai fav	mai fav	mai fav
Corectie pt. localizare		-25%	-25%	-25%
Corectie		-0.75	-0.94	-1.125
Pret corectat (Euro/mp)		2	3	3
7. Deschidere	0	0	0	0
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0	0.00	0
Pret corectat (Euro)		2	4	3
8. Suprafata (mp)	1	1170	2300	6000
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (Euro/mp)		2	4	3
9. Urbanism/Destinatie	Teren pentru construcţie rezidenţială	Teren pentru construcţie rezidenţială	Teren pentru construcţie rezidenţială	Teren pentru construcţie rezidenţială
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0	0	0
Pret corectat		2	4	3
10.Utilitati	apa, electricitate, in zona	apa, electricitate, in zona	apa, electricitate, in zona	apa, electricitate, in zona
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (Euro/mp)		2	4	3
Corectie totala neta		-0.75	-0.94	-1.13
Corectie neta procentuala		-18.75%	-18.75%	-18.75%
Corectie totala bruta		20.00	0.94	1.13
Corectie bruta procentuala		500.00%	18.75%	18.75%
Valoare terenului este data de comparabila care are cea mai mica corectie bruta procentuala				

Pret teren (euro/mp)	3.0	EURO/MP
Valore totala teren	3	EURO
Valore totala teren	14	RON

Element de comparatie	Proprietate de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Pret de vanzare (Euro/mp)		4	5	6
1. Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral
Corectie pt. dreptul de proprietate		0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)		4	5	6
2. Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Corectie pt. finantare		0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)		4	5	6
3. Conditii de vanzare (Motivatia	Independent	Independent	Independent	Independent
Corectii pt. conditii de vanzare		0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)		4	5	6
4. Conditiile pietei (Data vanzarii)		oferta	oferta	oferta
Corectie		-5%	-5.0%	-5.0%
Pret corectat (Euro/mp)		4	5	6
5. Cheltuieli imediate dupa cumparare nelocuitionare	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (Euro/mp)		4	5	6
6. Localizare	centru NEHOIU	mai defav	mai defav	mai defav
Corectie pt. localizare		80%	80%	80%
Corectie		3.04	3.80	4.56
Pret corectat (Euro/mp)		7	9	10
7. Dezbaterea	0	0	0	0
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0	0.00	0
Pret corectat (Euro)		7	9	10
8. Suprafata (mp)	1	1370	2300	6000
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoare corectie		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (Euro/mp)		7	9	10
9. Urbanism/Destinatie	Teren pentru constructie comerciala	Teren pentru constructie rezidentiala	Teren pentru constructie rezidentiala	Teren pentru constructie rezidentiala
Corectie		25%	25%	25%
Valoare corectie		1.71	2.25	2.565
Pret corectat		9	11	12
10. Utilitati	apa, electricitate,	apa, electricitate, in zona	apa, electricitate,	electricitate
Corectie		0%	0%	0%
Valoare corectie		0.00	0.00	0.00
Pret corectat (Euro/mp)		9	11	12
Corectie totala neta		4.75	6.05	7.13
Corectie neta procentuala		118.75%	121.00%	118.75%
Corectie totala brута		20.00	6.05	7.13
Corectie brута procentuala		500.00%	121.00%	118.75%
Valoare terenului este data de comparabila care are cea mai mica corectie bruta procentuala				

Pret teren (euro/mp)	12.0	EURO/MP
Valoare totala teren	12	EURO
Valoare totala teren	54	RON