



H O T Ă R Ă R E
privind aprobarea concesiunii,
prin licitație publică, a unui teren
aflat în domeniul public al orașului Nehoiu

Consiliul Local al orașului Nehoiu, județul Buzău.

Având în vedere:

- expunerea de motive a primarului orașului Nehoiu înregistrată cu nr. 5644/23.05.2013;
- raportul comun nr.5643/23.05.2013 al biroului de „Urbanism” și biroului „Contabilitate” din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Nehoiu;
- raportul de avizare al comisiilor de specialitate a Consiliului Local al Orașului Nehoiu;
- raportul de evaluare nr. 3509/ 28.03.2013;
- prevederile Legii nr. 287/2009 – Noul Cod Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 36 și art. 123 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile H.C.L. nr. 34/31.07.2009 privind aprobarea Regulamentelor pentru organizarea și desfășurarea procedurilor de închiriere, concesiune și vânzare a bunurilor din domeniul privat al orașului;
- prevederile H.C.L. nr. 11/10.03.2011 privind aprobarea Regulamentului pentru organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere prin licitație publică deschisă a bunurilor imobile din domeniul public al orașului Nehoiu;

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

H O T Ă R Ă Ș T E :

- Art. 1.** Se aprobă concesiunea, prin licitație publică, a unui teren aflat în domeniul public al orașului Nehoiu, identificat potrivit anexei nr. 1 la prezentul proiect de hotărâre.
- Art. 2.** Termenul de concesiune este de 10 ani, începând cu data semnării și înregistrării contractului de concesiune.
- Art. 3** Se aprobă Studiul de oportunitate și Caietul de sarcini, conform anexei nr. 2 și anexei nr. 3.

- Art. 4.** Tariful de pornire a licitației pe durata concesiunii, potrivit raportului de evaluare, este de 291 lei/an.
- Art.5.** Comisia de licitație va fi numită prin Dispoziție a Primarului Orașului Nehoiu și va organiza licitația conform H.C.L. nr. 34/31.07.2009 și H.C.L. nr. 11/10.03.2011, privind aprobarea Regulamentelor pentru organizarea și desfășurarea procedurilor de închiriere concesiune și vânzare a bunurilor din domeniul privat al orașului.
- Art.6.** Anexele nr. 1-3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.7.** Primarul orașului Nehoiu, birourile, compartimentele din aparatul propriu al acestuia și comisia de licitație vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.
- Art. 8.** Secretarul orașului Nehoiu, prin compartimentul Registratura-Secretariat va afișa prezenta hotărâre pentru aducere la cunoștință publică și o va comunica persoanelor și autorităților interesate.

Nehoiu:23.05.2013

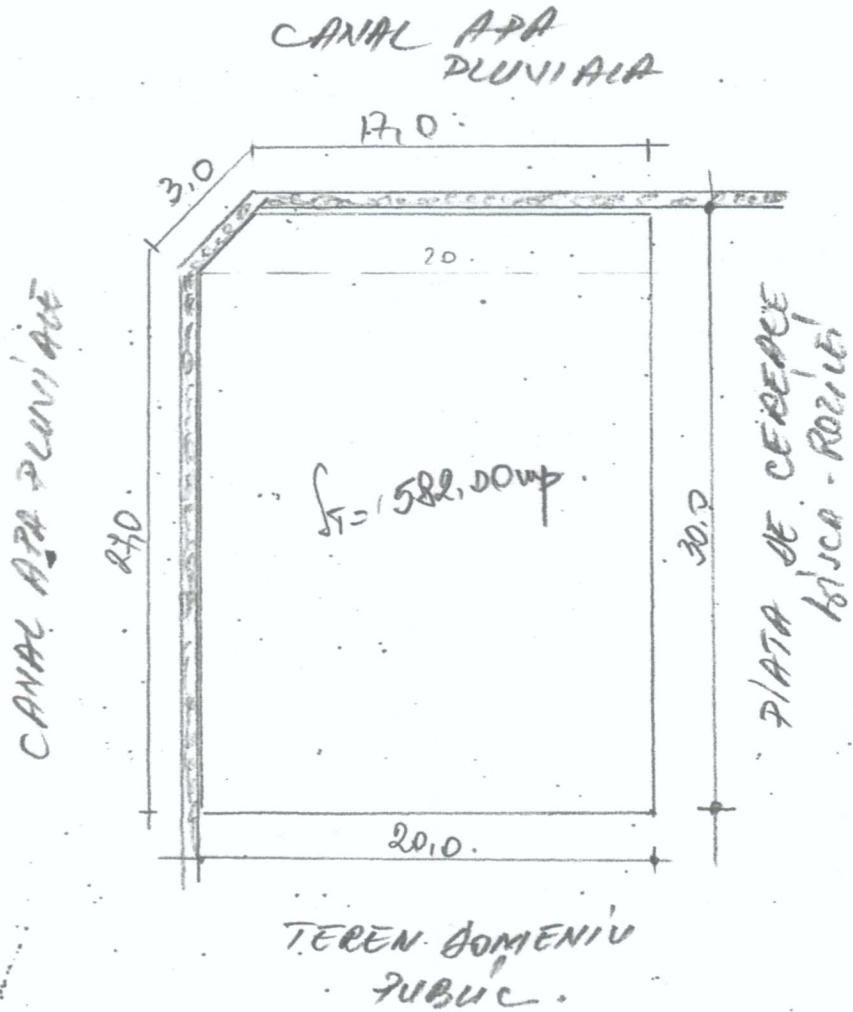
Nr. 41

PRIMAR,

Florentin Lungu



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



PRIMĂRIA ORAȘ MEHOIU			DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU OBTINEREA		PLANȘA NR.	
BIROUL URBANISM.			CONCEȘIUNE TEREN			
ACȚIUNEA	NUMELE ȘI PRENUMELE	SEMNATURA	BENEFICIAR:			
PROIECTANT	FERAȘU R		SCARA	DATA	PLAN DE SITUAȚIE	
DESENAT	PINTECE GHE					2013
INSUȘIT						
					PROIECT NR.	

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind inițierea procedurii de concesionare a unui teren
din domeniul public al orașului 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 și completările ulterioare, concesionarea bunurilor din domeniul public și privat al unităților administrativ – teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Prin Hotărârile nr. 34/2009 și nr. 11/2011, ale Consiliului Local al orașului Nehoiu a aprobat Regulamentele de închiriere, concesionare și vânzare a bunurilor din domeniul public și privat al orașului, aflate în administrarea directă a Consiliului Local, reglementate de actele normative care stabilesc concret regulile procedurale în materie.

Scopul elaborării studiului de oportunitate:

În vederea atragerii de venituri la bugetul local este oportun ca bunul să fie valorificat prin concesionare.

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul care face obiectul concesionării:

Elemente juridice:

Denumirea și categoria din care face parte bunul:

Terenul aparține domeniului public al orașului Nehoiu conform HG nr. 1218/2010 și are categoria de folosință curți-construcții.

Persoana juridică care îl administrează:

Consiliul Local al orașului Nehoiu, cu sediul în orașul Nehoiu, str. Aleea Merilor, nr. 2 – 4, județul Buzău.

Titlul juridic în baza căruia este deținut bunul imobil:

Terenul prevăzut în anexa nr. 1 a fost dobândit conform HG nr. 1218/2010.

Situația juridică actuală

În prezent, terenul propus pentru a fi concesionat face parte din patrimoniul public al orașului Nehoiu.

Sarcini de care sunt grevate:

Imobilul este liber de sarcini.

Elemente tehnice:**Descrierea imobilului:**

Terenul care face obiectul concesiunii are categoria de folosință: curți – construcții, Piața de cereale Basca Rozilei.

Dotarea cu utilități:

Terenul care face obiectul concesiunii, are acces la rețeaua strădală publică, la rețeaua de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telefonie fixă, internet, etc.

Motivele de ordin economic, financiar, social care justifică concesiunea:

Dezvoltarea zonărilor prin atragerea de fonduri la bugetul local și crearea de noi locuri de muncă.

Modalitatea concesiunii terenurilor:

Concesiunea se va face prin licitație publică, potrivit H.C.L. nr. 34/2009 și H.C.L. nr.11/2011 pentru aprobarea Regulamentelor privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere, concesiune și vânzare prin licitație publică deschisă, a bunurilor imobile aparținând domeniului public și privat al orașului Nehoiu.

CAIET DE SARCINI

privind initierea procedurii de concesionare prin licitație publică
a unui teren din domeniul public al orașului Nehoiu

1. Informații generale privind obiectul concesiunii: Obiectul prezentului caiet de sarcini este concesionarea prin licitație publică a terenului prevazut în anexa nr. 1 la prezentul proiect de hotărâre.

1.1 Descrierea și identificarea bunului ce urmează să fie concesionat:

Terenul prevazut în anexa nr. 1 este situat în satul Basca Rozilei, lângă D.J. 203 K, în incinta Pietei de cereale.

1.2. Destinația bunului ce face obiectul concesiunii:

Terenul prevazut în anexa nr. 1 propus pentru a fi concesionat, prin licitație publică, este destinat pentru desfășurarea de activități comerciale.

1.3. Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de concedent:

Prin concesionarea terenului se urmărește:

- administrarea eficientă a domeniului public prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- să asigure creșterea potențialului economic și modernizarea zonei în care este situat;

1.4. Concesionarul va realiza următoarele:

- construirea de spațiu comercial prin executarea de construcții tipizate demontabile autorizate în condițiile legii;

2. Condiții generale ale concesiunii:

Procedura de atribuire a contractului de concesionare se realizează prin licitație publică.

Legislația aplicată:

- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 34/2009 și H.C.L. nr. 11/ 2011, privind aprobarea Regulamentelor pentru organizarea și desfășurarea procedurilor de închiriere, concesionare și vânzare prin licitație publică deschisă a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al orașului Nehoiu.

2.1. Obligațiile privind protecția mediului:

Concesionarul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată perioada derulării contractului.

Prin activitatea desfășurată nu se va polua solul cu diverși agenți dăunători, nu vor fi infestate apele freatice.

Obligațiile de mediu trec în sarcina concesionarului începând cu data intrării în vigoare a contractului de concesiune.

2.2 Obligațiile exploatării terenului concesionat:

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență a terenului.

Concesionarul are obligația să obțină toate acordurile, avizele și autorizațiile prevăzute de actele normative în vigoare pentru realizarea construcției.

2.3 Subconcesionarea terenului:

Se interzice subconcesionarea sau închirierea în tot sau în parte, către terțe persoane fizice sau juridice, a terenului ce face obiectul concesiunii.

2.4 Durata concesiunii:

Terenul se concesionează pentru o perioadă de 10 ani, în conformitate cu:

- prevederile Legii nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcție, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 34/2009 și H.C.L. nr. 11/2011 privind aprobarea Regulamentelor pentru organizarea și desfășurarea procedurilor de închiriere, concesionare și vânzare prin licitație publică deschisă a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al orașului Nehoiu;

2.5 Prețul de pornire a licitației se stabilește prin Hotărâre a Consiliului Local, conform Rapoartului de evaluare.

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.

2.7 Nivelul redevenței:

Redevența va fi stabilită în urma finalizării procedurii de concesiune prin licitație publică. Plata redevenței se face anual.

3. Organizarea licitației:

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

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

3.2. Depunerea ofertelor:

Ofertele se depun până cel târziu cu 24 de ore înainte de data desfășurării licitației.

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

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

Plicul exterior trebuie să conțină:

- o fișă de informații cu privire la ofertant;
- scrisoare de interes semnată de ofertant;
- acte doveditoare privind calitățile și 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 și prețul oferit.

3.3 Desfășurarea licitației:

Pentru desfășurarea licitației publice deschise este obligatorie participarea a cel puțin 3 ofertanți.

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

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

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

Cu ocazia desfășurării licitației, secretarul Comisiei va întocmi un proces verbal care va fi semnat de membrii Comisiei și de ofertanți.

3.4 Procedura de contestare a licitației:

După desfășurarea 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 orașului Nehoiu, se numește 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.

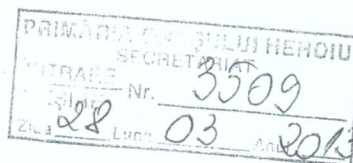
Dispoziția va fi comunicată contestatorului.

3.5 Contractul de concesiune:

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

3.6 Comisia de licitație poate stabili, prin Instrucțiuni pentru ofertanți, alte elemente cu privire la procedura organizării și desfășurării licitației, care se circumscriu prevederilor hotărârilor Consiliului Local și legislației în vigoare.

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



RAPORT DE EVALUARE

La solicitarea Primăriei NEHOIU , in calitate de proprietar, a fost evaluată proprietatea imobiliară tip teren intravilan **1 mp**, curți construcții, teren in proprietatea privata a Primăriei Nehoiu , la data evaluării , 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 piață a unei proprietăți imobiliare tip teren curți construcții, situat în centru oras – Nehoiu .

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate datele privind identificarea proprietății imobiliare: poziționarea în zonă, relevee, vecinătăți.

Data evaluării proprietății imobiliare: 24.03.2013

Cea mai bună utilizare a terenului evaluat este cea de teren curți construcții.

Amplasamentul este central.

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

Valoarea terenului 1 mp - curți construcții, estimată prin metoda comparațiilor directe este de **12 € =54 lei** aceasta fiind valoarea cea mai apropiată de prețurile de vânzare la care au fost tranzacționate în ultima perioadă proprietăți imobiliare asemănătoare in oras Nehoiu jud.Buzau.



SCOPUL ȘI OBIECTIVELE EVALUĂRII

Scopul raportului de evaluare

Scopul raportului este de a estima valoarea de piață a proprietății imobiliare pentru **concesionare și închiriere.**

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare, pe lângă metodele specifice și principiile prezentate în bibliografia și documentația consultată s-a avut în vedere în primul rând definiția Valorii de piață conform Standardelor Internaționale de Evaluare ediția 2011

Valoarea de piață – suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un comparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Obiectivele raportului de evaluare

Scopul raportului de evaluare impune prezentarea și rezolvarea următoarelor obiective:

- * analiza pietei imobiliare
- * studierea celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare
- * estimarea valorii de piață în scopul concesiunii proprietății imobiliare prin utilizarea metodelor de evaluare adecvate
- * Etapele parcurse în elaborarea raportului pentru atingerea obiectivelor au fost:
- * documentarea
- * identificarea și inspecția directă a proprietății imobiliare
- * identificarea drepturilor de evaluat
- * obținerea de informații legate de proprietatea imobiliară
- * studiul dreptului de proprietate
- * descrierea proprietății imobiliare
- * selectarea și prelucrarea informațiilor
- * evaluarea proprietății imobiliare prin aplicarea metodelor de evaluare adecvate
- * analiza și sinteza rezultatelor evaluării
- * redactarea raportului



BAZA LEGALĂ FOLOSITĂ

Bibliografie

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

Declarație de conformitate

Aceasta declarație cuprinde ipotezele și condițiile limitative în care s-a întocmit raportul de evaluare referitoare la:

- calitatea de consultant a evaluatorului care s-a bazat pe inspecția terenului și informațiile puse la dispoziție de către client și utilizatorul proprietății imobiliare evaluate
- luarea în considerare a tuturor factorilor care au influență asupra valorii și neomiterca deliberată a unor informații care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte
- degrevarea evaluatorului de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind terenul, factorii de mediu, etc. care pot fi depistați ulterior.
- absolvirea de responsabilitate a evaluatorului privind completitudinea și corectitudinea datelor furnizate de client și terțe persoane, conform documentelor anexate
- faptul că previziunile privind exploatarea terenului se pot schimba în funcție de condițiile de operare care pot apărea ulterior evaluării
- lipsa de interes personal, în prezent și viitor, a evaluatorului în evaluarea terenului
- nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate. Se presupune că acesta este valabil și că proprietatea imobiliară poate fi vândută.
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății 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 inconjurator, 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 reînnoite 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

Generalități

Evaluarea reprezintă 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 își 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

Desfășurarea lucrării de evaluare

Abordarea evaluării 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 tendință de scadere care este constantă pe termen lung.

În aceste condiții de piata inactiva cele mai bune surse de informare sunt agențiile imobiliare serioase și bine informate și notariatele care sunt direct implicate în tranzacțiile efectuate. Urmare a trendului descrescător numai aceste surse de informare sunt considerate credibile de către evaluator, anunțurile din presă fiind plătite pentru intervale mai mari de timp și de multe ori neactualizate cu trendul pieței. Ca practică locală neprofesională și incorectă de care se lovesc solicitanții menționez multe anunțuri neretrase din presă pentru a da senzația unei oferte mari și diverse dar care la o cerere serioasă sunt neviabile sau cu termenii schimbați. Totodată foarte multe anunțuri nu au precizată o ofertă financiară completă tocmai pentru a putea specula condițiile unei piețe statice.



Metoda comparatiei directe

Aceasta metodă se utilizează la evaluarea terenurilor în scopul evaluării și se preferă atunci când există date comparabile. Prin această metodă prețul și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănările și deosebirile dintre ele.

În cadrul analizei pieței imobiliare locale - specifice - sunt sintetizate rezultatele privind prețurile de tranzacționare a loturilor de teren similare cu cel evaluat. Amplasarea în zona proprietății imobiliare evaluate este criteriul de bază al selecției tranzacțiilor comparabile alături de mărimea suprafeței, formei, lungimea la fațadă, topografia, vederea, drepturile de proprietate transmise, restricțiile legale, condițiile pieței, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile.

Premiza estimării valorii de piață prin această metodă se bazează pe compararea proprietății de evaluat cu valoarea altor proprietăți imobiliare asemănătoare. Metoda comparației directe constă de fapt în analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare cu cât mai multe asemănări cu proprietatea evaluată, compararea acestora și corectarea parametrilor pentru eliminarea diferențelor și obținerea unei valori cât mai apropiate de valoarea reală de piață.

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea. Acestea ar putea cuprinde diferențele în drepturile de proprietate evaluate, motivația cumpărătorilor și a vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice și economice, dacă proprietățile aduc venituri. Criteriile de comparație sunt adaptate la tipul proprietății - rezidențială - comercială - și conțin elemente sensibile la schimbarea mediului de tranzacționare.

Analiza cazului s-a făcut prin estimarea cererii: s-a determinat numărul de utilizatori potențiali, puterea lor de cumpărare, gusturile și preferințele acestora, evaluatorul având în vedere totuși oferta: proprietățile nevândute sau libere, în construcție, transformare sau planificate a fi construite.



Principiul substituției aplicat la metode comparației directe constă în faptul că valoarea unei proprietăți este dat de prețul care ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil.

Influențele externe proprietății imobiliare pot conduce la corecții care să influențeze valoarea de piață: iluminatul și siguranța străzii pe timp de noapte și protecția poliției și a gardienilor publici, sau administrative, facilități privind transportul și parcare, etc.

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

Procedura urmată în aplicarea metodei comparației directe este:

- cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea
- verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective
- alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu
- compararea proprietăților comparabile cu cea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile
- analiza rezultatelor evaluării și stabilirea la o valoare sau la o marjă de valori

Culegerea datelor primare s-a făcut cu o precizie maximă posibilă și numai din surse primare: tranzacții, contracte, refuzuri, opțiuni, liste de proprietăți imobiliare, data tranzacțiilor, condiții de finanțare, 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 diferență importantă dintre proprietatea analizată și proprietățile comparabile este considerată ca element de comparare care are repartizat un rând pe grilă și prețurile proprietăților comparabile sunt corectate ca să reflecte valoarea acestor diferențe. Corecțiile făcute reflectă gândirea și judecata efectuată de un cumpărător instruit înainte de a face oferta de cumpărare.



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

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară. Evaluatorul ia în considerare și compară toate diferențele rezonabile între proprietățile comparabile pe baza cărora se fac ajustări ale prețurilor pentru fiecare proprietate comparabilă pentru a face proprietățile la prețul unitar sau total:

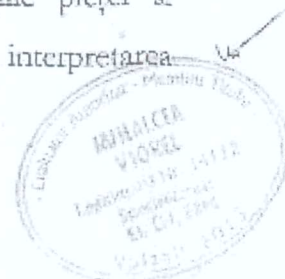
- drepturile de proprietate transmise
- condițiile pieței
- localizarea
- caracteristicile fizice
- utilizarea
- componentele non-imobiliare ale valorii

Metoda utilizată este cea cantitativă prin analiza pe perechi de date prin care mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea corecției ce se referă la o singură caracteristică. În cazul cel mai fericit dar și cel mai rar tranzacțiile comparabile ar fi identice sub toate aspectele, cu excepția proprietății analizate dar practic evaluatorul analizează o serie de date perechi pentru a izola efectul unei singure caracteristici.

Analiza finală cere :

- identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea tipului de proprietate imobiliară evaluată
- compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație (cantitativ și calitativ).
- obținerea corecției nete pentru fiecare tranzacție comparabilă și aplicarea ei asupra prețului .
- efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată

Corecția utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare este procentuală și justificată prin judecata și 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 cunoscută. Poziționare : ZONA centru oras Nehoiu

Această parte a localității se bucură de o faimă rezidențială mare și de o apreciere mare din partea pieței imobiliare datorită următoarelor caracteristici:

* are numeroase imobile cu destinație rezidențială. Are o rețea stradală modernizată și pe arterele principale există suficiente linii de transport în comun, în zona nu există surse de poluare importante

Zona în care se află proprietatea imobiliară evaluată este limitrofa drumului județean 203 K, dar într-o zonă favorabilă locuințelor. Toate proprietățile imobiliare terenuri 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 estimată - este de 12 € = 54 lei deoarece pentru această proprietate imobiliară s-a făcut un număr minim de corecții.

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

Această valoare este pretul minim de începerea negocierilor în vederea stabilirii concesiunii. (redevenței anuale) Preturile pentru chirii teren, sunt extrase din piața închirierilor de terenuri, cu construcții provizorii, în domeniul prestațiilor de servicii. (2 - 3,5 Euro/mp

Inchirieri :

Zona str. Al.I. Cuza – închiriere – 40 mp – 2 Euro/mp/lună

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 (Chirlești) - 550 mp – 66 Euro /an

Evaluator proprietati imobiliare -ing. Mihalcea Viorel



Element de comparatie	Proprietate de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Pret de vanzare (Euro/mp)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
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 (Motivatie)	Independent	Independent	Independent	Independent
Corectie pt. conditii de vanzare		0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)		4	5	6
4. Conditii de pieta (Data vanzarii)		oferta	oferta	oferta
Corectie		-25%	-25.0%	-25.0%
Pret corectat (Euro/mp)		3	4	5
5. Cheltuieli imediate dupa comparare 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	Baza	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 neta		-2.10	-2.63	-3.15
Corectie neta procentuala		-52.50%	-52.50%	-52.50%
Corectie totala bruta		20.00	2.63	3.15
Corectie bruta procentuala		500.00%	52.50%	52.50%
Valoare terenului este data de comparabila care are cea mai mica corectie bruta 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
Corectie pt. conditii de vanzare		0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)		4	5	6
4. Conditiiile pietei (Data vanzarii)		oferta	oferta	oferta
Corectie		-25%	-25.0%	-25.0%
Pret corectat (Euro/mp)		3	4	5
5. Cheltuieli imediate dupa comparare achizitiune	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	Setu	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	1370	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 constructie rezidentiala	Teren pentru constructie rezidentiala	Teren pentru constructie rezidentiala	Teren pentru constructie rezidentiala
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		
Valoare totala teren		3 EURO		
Valoare totala teren		14 RON		



Element de comparatie	Proprietate de evaluat	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
		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 floantare	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 (Motivatie)	Independent	Independent	Independent	Independent
Corectie pt. conditii de vanzare		0	0	0
Pret corectat (Euro/mp)		4	5	6
4. Conditiiile pietei (Data vanzarii)		oferta	oferta	oferta
Corectie		-5%	-5.0%	-5.0%
Pret corectat (Euro/mp)		4	5	6
5. Cheltuieli imediate dupa cumparare nelizitionara	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. Dusechidere	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 bruta		20.00	6.05	7.13
Corectie bruta 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	EUROMP	
Valoare totala teren		12	EURO	
Valoare totala teren		54	RON	

