Consiliul Local al Oraşului Turceni
Judeţul Gorj

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării unui teren în suprafaţa de 500 m,
identificat prin C.F. nr. 42603

Consiliul Local al Oraşului Turceni, judeţul Gorj,
Având in vedere :

- Referatul de aprobare al proiectului de hotărâre ;
- Raportul de specialitate al compartimentului de resort din Primărie;
- Prevederile art. 364 alin1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,
- Prevederile art.8 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinţe proprietate personal, cu modificările şi completările ulterioare;
- Prevederile art.1657 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil republicată,cu modificările şi completarile ulterioare
- Prevederile HCL nr.31/22.02.2023 privind aprobarea achiziţionării unor servicii de evaluare pentru terenul în suprafaţă de 500 mp,
- Raportul de evaluare nr. 3628/23.03.2023 al Cabinet Individual Expert Evaluator Stana Nicolae;
- Referat nr. 4696/19.04.2023, al compartimentului patrimoniu din cadrul Primăriei Oraşului Turceni;
- Rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate,

În temeiul art.196 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE :

Art.1. Se aprobă Raportul de evaluare nr.3628/23.03.2023, pentru terenul în suprafaţa totală de 500 mp, situat în intravilanul oraşului Turceni, aflat în proprietatea privată a oraşului Turceni, teren înscris în C.F. nr. 42603, conform anexei care face parte din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea directă a terenului în suprafaţă de 500 mp, situat în intravilanul oraşului Turceni, sat Murgeşti, oraş Turceni, judeţul Gorj, înscris în C.F. nr. 42603, domnului Cauc Vasile, domiciliat în oraş Turceni, sat Murgeşti, str. , judeţul Gorj, CNP , având calitatea de proprietar al casei de locuit edificate pe acest teren.

Art.3. Preţul de vânzare al terenului este de 8900 lei, potrivit raportului de evaluare.

Art. 4. Preţul de vânzarea al terenului se va achita până la data semnării contractului de vânzare - cumpărare.

Art.5. Cumpărătorul va suporta acoperirea cheltuielilor ce vor fi efectuate în vederea încheierii contractului de vânzare – cumpărare.

Art.6. Se mandatează domnul Mărgineanu Nicuşor – Lucian, viceprimarul cu atribuţii de primar al oraşului Turceni, ca reprezentant legal al oraşului Turceni, să semneze contractul de vânzare - cumpărare la Biroul Public Notarial, la preţul prevăzut la articolul 3.

Art.7. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează viceprimarul cu atribuţii de primar al oraşului Turceni şi compartimentele de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Aceasta hotărâre a fost adoptată în şedinţa ordinară a Consiliului local din data de 26.04.2023, cu votul a:

- pentru = 15
- împotriva= 0
- abţineri = 0

consilieri prezenţi 15 din totalul de 15.

Nr. 73

Preşedinte de şedinţă,
Ion-Marius Ioniţoiu

Contrasemnează,
Secretar general,
Elena Golumbeanu

ANEXA HCL 75/26.04.2023

Cabinet Individual Expert Evaluaor
Stana Nicolae
Tg.Jiu, str. Ana Ipatescu, nr.14
CIF : 20426303
Tel. 0722693328
Nr. 18/20.03.2023

PRIMĂRIA ORAȘULUI TURCENI
NR. INTRARE 3628
IEȘIRE
Anul 2023 Luna 03 Ziua 23

ROMÂNIA
Județul GORJ, Orașul TURCENI
CONSILIUL LOCAL

PRIMARIA ORASULUI TURCENI

RAPORT DE EVALUARE
- teren intravilan sat Murgesti, oras Turceni -
S=500,00 mp

MARTIE 2023

Cabinet Ind. Exp. Eval.
Stana Nicolae
Tg.jiu, str. Ana Ipatescu, nr.14
Tel. 0722693328
CIF: 20426303
Nr. 18/20.03.2023

RAPORT DE EVALUARE

Partile contractante:

a) **Beneficiar:** PRIMARIA ORASULUI TURCENI, jud.Gorj;

b) **executant:** CABINET INDIVIDUAL EXPERT EVALUATOR STANA NICOLAE, Tg.Jiu, str. Ana Ipatescu, nr.14, CIF 20426303;

c) **evaluator:** ing. Stana Nicolae- membru ANEVAR, legitimatie nr.16242;

d) **adresa proprietatii:** Turceni, jud.Gorj;

e) **numarul si data comanda:** 2916/10.03.2023;

SINTEZA EVALUARII :

Prezentul raport, cuprinde studiul pentru evaluarea unei suprafete de teren S=500,00 mp, situata in localitatea Murgesti, oras Turceni, judet Gorj.

Dreptul de proprietate : terenul in suprafata S=500,00 mp identificat conform CF 42603 UAT Turceni, solicitat pentru evaluare, este proprietatea primariei Turceni, asa cum rezulta din precizarile proprietarului si extrasul de carte funciara pentru informare.

Scopul evaluarii:- scopul declarat al lucrarii de evaluare este cunoasterea valorii de piata la zi a acestui imobil, in scopul valorificarii prin vanzare.

Metoda de evaluare aplicata in prezentul raport, cu respectarea cerintelor standardelor de evaluare ANEVAR, este abordarea prin piata (metoda comparatiei vanzarilor).

In cuprinsul raportului sunt prezentate metodele de evaluare si relevanta acestora in cazul evaluarii prezente.

In urma aplicarii metodologiei de evaluare , opinia evaluatorului referitoare la valoarea proprietatilor imobiliare evaluate, calculate utilizand abordarea prin piata, tinand cont de prevederile exclusive ale prezentului raport, este:

teren S= 500,00 mp,	**val.=1.800,00 euro=8.900,00 lei**

Valoarea de piata este definita conform standardelor de evaluare SEV 104, ca fiind suma estimata 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.

Valoarea obiectivului evaluat este exprimata in „lei" si „euro".

- Valoarea estimata nu cuprinde TVA ;
- cursul valutar la data efectuarii evaluarii este de 4,9253 lei/euro, valabil 14.03.2023;
- valorile exprimate sunt valori rotunjite ;

Raportul de evaluare a fost intocmit cu respectarea standardelor de evaluare , a recomandarilor si metodologiei de lucru formulate de catre ANEVAR.

Evaluator autorizat,
Ing.Stana Nicolae

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STANA NICOLAE
Legitimația Nr. 16242
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

DECLARATIA DE CONFORMITATE:

- prezenta lucrare este intocmita de catre Cabinet Individual Expert Evaluator Stana Nicolae, cu sediul social in mun.Tg.Jiu, str.Ana Ipatescu, nr.14, CIF 20426303;
- evaluator: ing. Stana Nicolae, evaluator autorizat, membru tituar ANEVAR, legitimatie nr. 16242, pentru domeniile EPI, EBM, EI;

Prin prezenta certific ca:

- evaluatorul are calificarea si competenta necesara pentru a oferi o evaluare obiectiva si impartiala pentru obiectivul solicitat;
- analizele, opiniile si concluziile rezultate sunt personale, nefiind influentate de nici un factor grevat de obligatii materiale sau morale
- evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectiva privind obiectivul analizat in acest raport si nici un interes sau influenta legate de partile implicate ;
- informatiile utilizate in prezentul raport de evaluare au fost obtinute din surse pe care evaluatorul le considera credibile, dar nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta certitudinii lor ;
- evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru eventualele omisiuni ale clientului de informatii care ar putea afecta valoarea bunurilor de evaluat
- suma negociata pentru intocmirea acestui studiu nu are nici o legatura cu valorile estimate;
- analizele si opiniile au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din Standardele de Evaluare ANEVAR, valabile pentru anul 2023;
- evaluatorul a respectat cerintele etice si profesionale cuprinse in Codul de Etica a profesiei de evaluator;

Ing. Stana Nicolae
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STANA NICOLAE
Legitimația Nr. 16242
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

CAP. I TERMENI DE REFERINTA AI EVALUARII:

1. 1 Beneficiarul lucrarii de evaluare: evaluarea este solicitata de catre primaria orasului Turceni, judet Gorj, care este si beneficiarul lucrarii.

Utilizarea raportului se va face numai de catre beneficiar prin personalul desemnat.

1. 2 Obiectivele evaluarii:- obiectivul evaluarii il constituie determinarea valorii de piata pentru suprafata de teren S=500,00 mp, situata in intravilanul orasului Turceni, localitatea componenta Murgesti.

1. 3 Scopul evaluarii: - obiectivul analizat in prezentul raport este proprietatea UAT Turceni, judet Gorj.

Terenul a fost atribuit d.lui Cauc Vasile, in baza legii nr.15/2003 republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate persolnala.

Primaria orasului Turceni intentioneaza sa valorifice prin vanzare la pretul pietei aceasta suprafata de teren, la solicitarea d.lui Cauc Vasile.

Scopul declarat al lucrarii de evaluare, este cunoasterea valorii de piata la zi in scopul valorificarii prin vanzare.

1.4 Data evaluarii: - obiectivul solicitat pentru evaluare au fost inspectat in data de 14.03.2023.

Raportul de evaluare a fost finalizat in data de 20.03.2023.

1.5 Baza de evaluare: - pentru scopul declarat (valorificare prin vanzare) este adecvat estimarea valorii de piata.

Valoarea de piata este definita conform standardelor de evaluare SEV 104, ca fiind suma estimata 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.

Valoarea obiectivului evaluat este este exprimata in „lei" si „euro".

1.6 Delaratia de conformitate cu SEV:

Lucrarea de evaluare s-a facut cu respectarea codului deontologic al profesiei de evaluator.

Prezentul raport de evaluare este intocmit in conformitate cu standardele de evaluare ANEVAR valabile pentru anul 2023 in cazul estimarii valorii de piata.

1.7 Verificarea raportului de evaluare:

Verificarea raportului de evaluare poate fi realizata in conformitate cu SEV 400" Verificarea Evaluarii", numai de catre un evaluator autorizat avand ca specializare Verificarea Evaluarii („VE") dovedita cu parafa de verificator cu specialitatea EPI.

1.8 Clauza de nepublicare:

Raportul de evaluare sau orice referinte la continutul acestuia, nu pot fi publicate sau incluse intr-un document destinat publicitatii, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei si contexului in care urmeaza sa apara. Publicarea partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele precizate la pct.1.1, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Evaluator autorizat,
Ing.Stana Nicolae

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STANA NICOLAE
Legitimația Nr. 16242
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR • VANMOR

CAP.II. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE :

- suprafata de teren analizata in prezentul raport, a fost evaluata in ipoteza utilizarii conform destinatiei actuale, respectiv teren intravilan destinat construirii de locuinte.
- nu s-a facut nici o investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti care au fost inaccesibile si s-a presupus de comun acord cu beneficiarul, ca acestea sunt in stare tehnica corespunzatoare ;
- nu se accepta nici o responsabilitate daca raportul este incredintat altei persoane fie pentru scopul declarat, fie pentru orice scop
- valorile estimate sunt valabile la data din raport si intr-un interval de timp limitat ;
- la data inspectarii, pe suprafata de teren analizata sunt amplasate constructia casa de locuit, imprejmuire si anexe gospodaresti, proprietatea d.lui Cauc Vasile, care a primit terenul in folosinta de la primaria Turceni, in baza legii nr.15/2003. La solicitarea beneficiarului se evalueaza terenul ca fiind liber, fara influenta acestor constructii.
- evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate, daca dupa inspectia efectuata in data de 14.03.2023, din anumite motive, s-au produs modificari ale suprafetei de teren analizate;
- potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta in afara cazului cand acesta a fost convenit scris si in prealabil;
- continutul acestui raport, atat in totalitate sau in parte nu va fi difuzat in public prin publicitate, relatii publice, stiri sau alte medii de informare fara aprobarea scrisa si in prealabil a evaluatorului ;
- raportul va fi utilizat numai pentru scopul declarat ;
- evaluatorul se obliga sa respecte confidentialitatea datelor cuprinse in raport ;

Ipoteze speciale:

- pentru suprafata de teren analizata evaluatorul nu a efectuat masuratori.

In prezentul raport de evaluare s-a considerat ca forma si dimensiunile suprafetei de teren sunt conform extrasului de carte funciara prezentat, iar masuratorile sunt reale si corect efectuate.

Evaluator,
Ing.Stana Nicolae

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
STANA NICOLAE
Legitimatia Nr. 16242
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR • ROMANIA

CAP.III. PREZENTAREA DATELOR:

3.1 Identificarea si inspectarea proprietatii:

- suprafata de teren analizata a fost identificata in intravilanul localiatii Murgesti, sat component al orasului Turceni.

- inspectarea proprietatii a fost facute in data de 14.03.2023 in prezenta d.lui Turneanu Bogdan, delegat al beneficiarului;

3.2 Situatia juridica a proprietatilor:

Pentru suprafata de teren analizata, beneficiarul a prezentat extrasul de carte funciara pentru informare.

Din precizarile facute de catre beneficiar si extrasul de carte funciara pentru informare, rezulta ca dreptul de propietate al primariei Turceni pentru aceasta suprafata de teren este deplin.

3.3 Descrierea proprietatii :

3.3.1- terenul intravilan S=500,00 mp - nr. cad.42603: a fost identificat in intravilanul satului Murgesti, localitate componenta a orasului Turceni, judet Gorj.

Pentru acesata suprafata de teren beneficiarul a prezentat extrasul de carte funciara pentru informare (anexa nr.1).

Terenul este intabulat fiind inscris in cartea funciara nr.42603 UAT Turceni avand numar cadastral 42603, categoria de folosinta dupa cum urmeaza:

- terenul intravilan: - S1=142,00 mp, curti-constructii;
  - S2=358,00 mp, arabil;

Categoria de folosinta a suprafetelor de teren rezulta din extrasul de carte funciara.

Terenul este situat la cca. 170,00 m de DJ 674 Turceni-Stramba-Jiu si la cca. 2.700,00 m de centrul civic al orasului Turceni.

Este o suprafata plana, orizontala. Accesul se realizeaza prin strada amenajata a localitatii. In zona exista retele de alimentare cu apa potabila, canalizare, retele de gaze, energie electrica, cablu tv.

Aspecte cu suprafata de teren analizata sunt prezentate in anexa nr. 2.

3.4 Cea mai buna utilizare :

Conceptul de cea mai buna utilizare, reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare a proprietatii :- este definita ca fiind cea mai probabila utilizare, care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, favorabil financiar si conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii.

Ea trebuie sa fie :

- permisibila legal ;
- posibila fizic ;
- favorabila financiar ;
- maxim productiva ;

Analiza efectuata presupune culegerea unor informatii de pe piata terenurilor, precum si studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Pentru situatia de fata,terenul analizat este situat in intravilanul localitatii, destinatia fiind pentru construirea de locuinte.

Asa cum rezulta din extrasul de carte funciara pentru informare din suprafata totala de 500,00 mp, suprafata de teren S=142,00 mp are categoria de folosinta « curti-constructii » iar suprafata de teren S=358,00 mp are categoria de folosinta « arabil ».

Fiind situat in intravilanul localitatii, intreaga suprafata de teren poate fi utlizata pentru construire.

Art. 23, alin.3 din legea 50/1991 prevede : « terenurile destinate construirii, evidentiate in intravilan, se scot din circuitul agricol, definitiv, prin autorizatia de construire ».

In opinia subsemnatului, asa cum rezulta si din ofertele identificate pe piata libera, eficienta maxima a acestei suprafete de teren este data de utilizarea ca teren pentru constructii.

3.5 Piata:conform standardelor de evaluare IVS, piata este definita ca fiind un mediu in care se tranzactioneaza bunurile si serviciile intre cumparatori si vanzatori.

Piata imobiliara se defineste ca fiind un grup de persoane sau firme care intra in contact, in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani

Analiza pietei imobiliare: reprezinta procesul de identificare si studiere a pietei unei anumite proprietati imobiliare.

O analiza de piata trebuie sa fie adaptata tipurilor si caracteristicior de baza ale proprietatii imobiliare, locatiei si pozitiei acesteia pe piata (prin prisma concurentei, a functiunilor complementare).

Analiza pietei are permanent in atentie cei patru factori interdependenti care creaza valorile proprietatilor imobiliare, fiind de fapt chiar o rezultanta a interactiunii intre acestia: utilitatea, raritatea, dorinta si puterea efectiva de cumparare.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau a serviciilor:

- fiecare proprietate imobiliara este unica, iar amplasamentul sau este fix;
- pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic. Proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare.

Acest lucru face ca piata imobiliara sa fie sensibila la veniturile polpulatiei, care depinde de nivelul salariilor, de numarul si stabilitatea locurilor de munca, de tipul de finantare oferit, volumul creditului, care poate fi dobandit, marimea avansului solicitat, dobanzi.

- in general proprietatile imobiliare nu se tranzactioneaza cu intreaga suma de bani achitata la data tranzactiei iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza si este deseori influentata de reglemantari guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anume tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru.
- cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile . Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat.

Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea design, restrictii privind proprietatile pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea la randul lor pot fi impartite in piete mai mici specializate, numite subpiete, acestea fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

Piata imobiliara specifica:

In cazul proprietatilor imobiliare analizate, pentru identificarea pietei specifice, s-au investigat o serie de factori incepand cu tipul proprietatii.

Practic analiza pietei specifice presupune:

- cercetarea conditiilor pietei imobiliare specifice unui anumit tip de proprietate;
- examinarea cererii si ofertei si a ariei geografice de piata pentru acel tip de proprietate;

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica s-a definit ca fiind piata proprietatilor de teren cu destinatia pentru construire.

Intinderea geografica a pietei imobiliare a fost considerata raza orasului Turceni si a judetului Gorj.

In analiza acestei piete si a zonei delimitate, au fost investigate aspecte legate de situatia economica a orasului, populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, precum si cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Descrierea pietei imobiliare din zona:

Turceni este un oras in judetul Gorj format din Turceni (resedinta) si localitatile componente Jiltu, Garbovu, Murgesti, Stramba - Jiu, Valea Viei.

Orasul se afla la locul de intalnire a unor artere rutiere ce fac legatura cu Tg.Jiu, Filiasi, Strehaia dar si cu o legatura feroviara electrificata spre Tg.Jiu si Filiasi.

Populatia este de aprox.8.000 locuitori din care 4.780 in zona urbana.

Orasul Turceni este situat in sudul judetului Gorj, aparut si dezvoltat in jurul celor doua obiective principale: Termocentrala Turceni si Hidrocentrala Turceni. Intreaga activitate a orasului graviteaza in jurul acestor obiective.

O alta investitie importanta a orasului Turceni este fabrica de gips-carton, realizata de catre producatorul de sisteme de gips-carton Siniat Romania, parte a grupului belgian Etex.

Buna parte din populatia din mediul urban isi desfasoara activitatea in cadrul acestor societati si la exploatarile miniere din localitatile situate in apropiere.

Parte din populatia satelor componente isi desfasoara activitatea in cadrul acestor societati comerciale cat si in gospodariile proprii.

Veniturile populatiei sunt relativ scazute, acestea fiind venituri salariale si venituri realizate din productia agricola..

Puterea de cumparare a locuitorilor este scazuta. Nu s-a facut simtit pana in prezent un interes deosebit din partea investitorilor straini sau autohtoni pentru aceasta zona.

Numarul tranzactiilor imobiliare este scazut, acestea fiind dictate strict de interesele investitorilor.

Astfel de tranzactii se efectueaza izolat prin intelegerea directa dintre vanzatori - cumparatori si prin agentiile imobiliare.

In orasul Turceni au fost identificate putine tranzactii sau oferte pentru tranzactii cu terenuri.

Cel mai mare interes al cumparatorilor este achizitionarea de terenuri destinate construirii pentru spatii de productie iar pentru UAT pentru dezvoltare si modernizare.

Analiza cererii:

Cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta de cumparare sau inchiriere la diverse preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu modificarea cererii, fiind astfel influentata de fluctuatia cererii pe piata.

Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

Pentru proprietati din zona analizata, cererea se poate manifesta din partea urmatoarelor entitati:

- societati comerciale;
- persoane fizice interesate;

Solicitarile din partea societatilor comerciale sunt directionate de regula spre terenurile unde se pot dezvolta activitati de productie diverse.

Cererea pentru inchirierea unor proprietati de tip suprafete de teren este scazuta.

Oferta competitiva:

Oferta se refera la disponibilitatea produsului in starea tehnica existenta. Un cumparator are alternativa de a achizitiona/inchiria de pe piata un numar mai mare de proprietati cu caracteristici asemanatoare. In competitie intra si proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piata.

Oferta aferenta proprietatilor disponibile spre vanzare/cumparare (doar acestea care prezinta interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vanzare/inchiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor si utilitatilor) proprietatii subiect se numeste **oferta competitiva**.

In ceea ce priveste oferta competitiva pentru proprietatea subiect, se poate afirma ca aceasta este scazuta.

Echilibrul pietei, previziuni:

Tinand cont de informatiile existente pe piata, se poate afirma ca la acest moment piata imobiliara referitoare la terenuri este una a vanzatorului, oferta fiind inferioara cererii.

La nivelul localitatii, la momentul actual, numarul tranzactiilor care au drept obiect proprietati de acest tip este mic, raportat la nivelul ofertei.

Din analiza conditiilor existente pe piata la momentul actual se poate afirma ca preturile pentru acest tip de proprietate se vor mentine in usoara crestere.

CAP.IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL:

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăţi imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare :

a) abordarea prin piaţă;

b) abordarea prin venit;

c) abordarea prin cost.

În estimarea valorii unei proprietăţi imobiliare se pot utiliza una sau mai multe dintre aceste abordări.

Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referinţă ai evaluării, de calitatea şi cantitatea datelor disponibile pentru analiză.

4.1 Abordarea prin piata:

Abordarea prin piaţă este procesul de obţinere a unei indicaţii asupra valorii proprietăţii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăţi similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. ***Abordarea prin piaţă este cunoscută şi sub denumirea de comparaţia directă sau comparaţia vânzărilor.***

Abordarea prin piaţă este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăţi imobiliare, atunci când există suficiente informaţii credibile privind tranzacţii şi/sau oferte recente credibile. Prin informaţii recente, în contextul abordării prin piaţă, se înţeleg acele informaţii referitoare la preţuri de tranzacţionare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluţia pieţei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii. Atunci când există informaţii disponibile, abordarea prin piaţă este cea mai directă şi adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piaţă. Dacă nu există suficiente informaţii, aplicabilitatea abordării prin piaţă poate fi limitată. Dacă nu există suficiente informaţii despre tranzacţii recente cu proprietăţi comparabile se pot utiliza informaţii privind oferte de proprietăţi similare disponibile pe piaţă, cu condiţia ca relevanţa acestor informaţii să fie clar stabilită şi analizată critic.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietăţile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) şi că au caracteristicile fizice conforme cu informaţiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informaţii (inclusiv date de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate şi raţionamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietăţile comparabile.

Trebuie luate în considerare diferentele dintre următoarele elemente :

- dovada despre pret si dreptul asupra proprietatii supus evaluarii;
- localizarile respective;

- calitatea terenului sau varsta si specificatiile constructiilor;
- utilizarea permisa sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliara;
- situatiile în care a fost determinat pretul si tipul valorii solicitat;
- data efectivă a dovezii despre pret si data evaluării solicitata;

Tehnicile recunoscute în cadrul abordarii prin piată sunt :

a) tehnicile cantitative :
- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistica;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative :
- analiza comparatiilor relative;
- analiza tendintelor;
- analiza clasamentului si interviuri.

In abordarea prin piata, analiza preturilor proprietatilor comparabile se aplică în functie de criteriile de comparatie adecvate specificului proprietatii subiect. În abordarea prin piată, se analizeaza asemanarile si diferentele între caracteristicile proprietatilor comparabile si cele ale proprietătii subiect si se fac ajustarile necesare în functie de elementele de comparatie.

In abordarea prin piata, elementele de comparaţie recomandate a fi utilizate includ, fara a se limita la acestea : drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile necesare imediat după cumparare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietatii.

Pentru terenuri :

Valoarea de piată a terenului trebuie estimata avand în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele : comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii şi dezvoltarii.

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate şi ajustate informatiile privind tranzactiile si/sau ofertele si alte date privind terenuri similare, în scopul evaluarii terenului subiect. In procesul de comparare sunt luate în considerare asemanarile şi deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în functie de elementele de comparatie.

Elementele de comparatie includ : drepturile de proprietate transmise, condiţiile de finanţare, condiţiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile de piată, localizarea, caracteristicile fizice, utilitătile disponibile şi zonarea.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeasi CMBU, diferentele identificate fiind legate de optimizarea utilizarii şi nu de natura/tipul acesteia.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara comparabila care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.

Aceasta metodologie poate fi aplicata pentru situatia de fata. Comparabilele de piata pentru suprafata de teren analizata sunt oferte de vanzare pentru terenuri similare selectate din publicatii pe internet (romimo.ro, publi24.ro, storia.ro, olx.ro).

Atunci cand nu exista suficiente vanzări de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: extractia de pe piata, alocarea (proportia) si metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor în:
- metodele capitalizării directe - metoda reziduală si capitalizarea rentei funciare;
- metoda actualizarii - analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii şi dezvoltarii;

Extractia de pe piata este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Pentru situatia de fata aceasta metodologie nu poate fi aplicata deoarece se solicita de catre benficiar evaluarea terenului ca fiind liber.

Metoda alocarii, cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Aceasta metodolgie nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii sau oferte cu terenuri comparabile libere.

Metoda reziduală, poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiţii:

- valoarea construcţiei existente sau ipotetice, reprezentând cea mai buna utilizare a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;

- venitul net din exploatare dintr-un singur an, generat de proprietatea imobiliară, este stabilizat şi este cunoscut sau poate fi estimat;

- pot fi identificate pe piaţă ratele de capitalizare/actualizare pentru teren/proprietate;

- există autorizaţie de construire.

Pentru situatia de fata aceasta metodologie nu este aplicabila.

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată, extrasă de pe piaţă, pentru a estima valoarea de piaţă a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locaţiune.

In situatia de fata suprafata de teren proprietarul nu percepe o chirie de piata si nu se poate extrage de pe piata o rata de capitalizare adecvata. In consecinta metodologia nu se poate aplica

Analiza parcelării şi dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici şi vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potenţial de parcelare şi dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat.

Pentru situatia de fata metodologia nu poate fi aplicata deoarece suprafata de teren este mica si nu poate fi vorba despre o parcelare.

4.2 Abordarea prin venit:

Abordarea prin venit este procesul de obţinere a unei indicaţii asupra valorii proprietăţii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietăţii subiect de a genera venituri şi pentru a transforma aceste venituri într-o indicaţie asupra valorii proprietăţii prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăţi imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potenţial în contextul pieţei (proprietăţi vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază :

- capitalizarea venitului;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF);

Capitalizarea venitului, numită şi capitalizarea directă, se utilizează când există informaţii suficiente de piaţă, când nivelul chiriei şi cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieţei şi când există informaţii despre tranzacţii sau oferte de vânzare de proprietăţi imobiliare comparabile.

Capitalizarea directă constă în împărţirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venitul net din exploatare.

Venitul net din exploatare se estimează pornind de la venitul brut potenţial şi venitul brut efectiv.

Pentru a estima venitul brut efectiv evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei. Pentru a estima venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli nerecuperabile.

Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venitul brut efectiv nu se scad taxele aferente veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.

Pentru situatia de fata acesata metoda nu a putut fi utilizata, deoarece pentru suprafata de teren nu este pereceputa o chirie la nivelul pietei iar veniturile rezultate nu au nici o legatura cu piata libera.

4.3 Abordarea prin cost:

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Utilizarea abordării prin cost poate fi adecvată atunci când proprietatea imobiliară include :

- construcții noi sau construcții relativ nou construite; construcții vechi, cu condiția să existe date suficiente și adecvate pentru estimarea deprecierii acestora; construcții aflate în faza de proiect;
- construcții care fac parte din proprietatea imobiliară specializată;

Evaluatorul trebuie să aleagă între cele două tipuri de cost de nou - costul de înlocuire și costul de reconstruire - și să utilizeze unul dintre aceste tipuri în mod consecvent în aplicarea acestei abordări.

Se recomandă aplicarea costului de înlocuire, iar dacă nu este posibil, se aplică costul de reconstruire.

În cazul construcțiilor speciale, atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, pot fi utilizați indici de actualizare adecvați pentru a transforma costurile istorice într-o estimare a costului de reconstruire.

Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. O excepție este cazul în care ar fi necesar ca o proprietate imobiliară echivalentă să fie o replică a proprietății imobiliare subiect, pentru a furniza aceeași utilitate unui participant de pe piață, caz în care costul de înlocuire ar fi mai degrabă cel de reproducere sau de reconstruire a clădirii subiect, decât cel de înlocuire cu un echivalent modern.

Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru a fi reflectată deprecierea. Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea imobiliară subiect, pentru un potențial cumpărător, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare starea fizică, utilitatea funcțională și economică a proprietății imobiliare subiect, în comparație cu echivalentul său modern.

Tipurile de deprecieri pe care le poate avea o construcție sunt următoarele :

a) deprecierea (uzura) fizică, ce poate fi : recuperabilă (reparații neefectuate la timp), nerecuperabilă - elemente cu viață scurtă sau nerecuperabilă - elemente cu viață lungă;

b) deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi : recuperabilă sau nerecuperabilă;

c) deprecierea externă (economică);

Pentru situatia de fata, terenul analizat fiind evaluat ca teren liber, aceasta metodologie nu este aplicabila.

Date de intrare pentru evaluare:

Datele de intrare pentru evaluare se refera la datele si la alte informatii care se utilizeaza in oricare dintre abordarile in evaluare descrise in standard. Aceste date pot fi date reale sau ipotetice.

Exemple de date de intrare reale:

- preturile obtinute pentru active similare sau identice;
- fluxul de numerar realizat, generat de active;
- costul efectiv al activelor identice sau similare;

Exemple de date de intrare ipotetice:

- fluxurile de intrare estimate sau previzionate;
- costul estimat al unui activ ipotetic;
- atitudinea perceputa fata de risc a participantilor de pe piata;

O credibilitate mai mare poate fi acordata, in mod normal datelor de intrare reale dar, cand acestea sunt mai putin relevante, de exemplu, cand informatiile despre tranzactiile reale sunt vechi, cand fluxurile de numerar istorice nu sunt elocvente pentru fluxurile de numerar viitoare sau cand informatia despre costul efectiv este numai costul istoric, se poate acorda o relevanta mai mare datelor de intrare ipotetice.

In mod normal, o valoare va avea un grad de certitudine mai ridicat atunci cand exista multe date de intrare pentru evaluare.

Cand exista putine date de intrare, trebuie acordata o atentie deosebita analizei si verificarii acestora. In cazul in care datele de intrare pentru evaluare contin informatii despre o tranzactie, ar trebui verificata cu atentie conformitatea caracteristicilor tranzactiei respective cu cele ale tipului valorii cerut.

Natura si sursa datelor de intrare pentru evaluare, trebuie sa reflecte tipul valorii, care la randul lui depinde de scopul evaluarii.

De exemplu, pentru estimarea valorii de piata pot fi utilizate diferite abordari si metode, cu conditia sa se bazeze pe date obtinute din piata. Abordarea prin piata va utiliza, conform definitiei, date de intrare obtinute de pe piata.

Pentru a indica valoarea de piata, abordarea prin venit ar trebui sa fie aplicata prin utilizarea datelor de intrare si a ipotezelor care ar fi adoptate de catre participantii de pe piata.

Pentru a indica valoarea de piata utilizandu-se abordarea prin cost ar trebui determinat costul si deprecierea aferenta unui activ cu aceeasi utilitate, prin intermediul analizei costurilor si deprecierilor existente pe piata.

Disponibilitatea datelor si situatiilor de pe piata activului evaluat vor determina care metoda este cea mai relevanta si adecvata. Fiecare abordare sau metoda trebuie sa ofere o indicatie despre valoarea de piata daca se bazeaza pe date oferite de piata, analizate in mod corespunzator.

In general, abordarile si metodele de evaluare sunt aceleasi pentru orice tipuri de evaluari. Totusi evaluarea diferitelor tipuri de active implica surse diferite de date, care trebuie sa reflecte piata pe care activele vor fi evaluate. De exemplu: investitia si proprietatea imobiliara detinuta de o intreprindere va fi evaluate in contextual pietei proprietatii imobiliare relevante, pe care se tranzactioneaza proprietatea imobiliara, in timp ce actiunile emise de aceeasi intreprindere vor fi evaluate in contextual pietei pe care se tranzactioneaza actiunile.

CAP. V. CONCLUZII:

In prezentul raport a fost evaluata una suprafata de teren, situata in intravilanul localitatii Murgesti, sat component al UAT Turceni, jud.Gorj.

Evaluarea s-a facut in scopul cunoasterii valorii de piata, pentru valorificarea prin vanzare.

In urma analizarii datelor disponibile, a tehnicilor si a rationamentului profesional, avand in vedere relevanţa informaţiilor si scopul evaluării, valoarea de piata estimata de catre evaluator pentru proprietatea imobiliara nominalizata este de:

- teren intravilan S=500,00 mp, **val.=1.800,00 euro=8.900,00 lei,** (1 euro=4,9253 lei-14.03.2023);

Valoarea nu conţine TVA .

Anexe :

- anexa nr.1: extras de carte funciara pentru informare, teren S=500,00 mp ;
- anexe nr.2 : poze suprafata de teren ;
- anexa nr.3 : calcule pentru evaluare ;
- anexe nr.3.1-3.3 : unitati de comparatie teren intravilan;

Evaluator autorizat,
Ing. Stana Nicolae

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STANA NICOLAE
Legitimație Nr. 16242
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

AVEA Hc 31/22.02.2023

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară GORJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targu Jiu

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 42603
COPIE

Carte Funciară Nr. 42603 Turceni

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Murgesti, Jud. Gorj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	42603	500	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 35133;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	42603-C1	Loc. Murgesti, Jud. Gorj	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:105 mp;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinte
29329 / 26/03/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Turceni); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 42603 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 9040.	A1
Act Administrativ nr. 20, din 25/08/2005 emis de C.L. TURCENI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEPRIVATA, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) **ORASUL TURCENI**, CIF:4813480, bun propriu	A1
Act Administrativ nr. 14997, din 02/12/2020 emis de PRIMARIA ORASULUI TURCENI (CERTIFICAT DE ATESTARE A EDIFICARII CONSTRUCTIILOR; PROCES VERBAL DE RECEPTIE LA TERMINAREA LUCRARILOR NR 14993/02.12.2020 EMIS DE PRIMARIA ORASULUI TURCENI; AUTORIZATIE CONSTRUIRE NR. 36/03.09.2015; PROCES VERBAL NR. 7409/07.07.2015);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) **CAUC VASILE**	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinte
NU SUNT	

Anexa nr.1

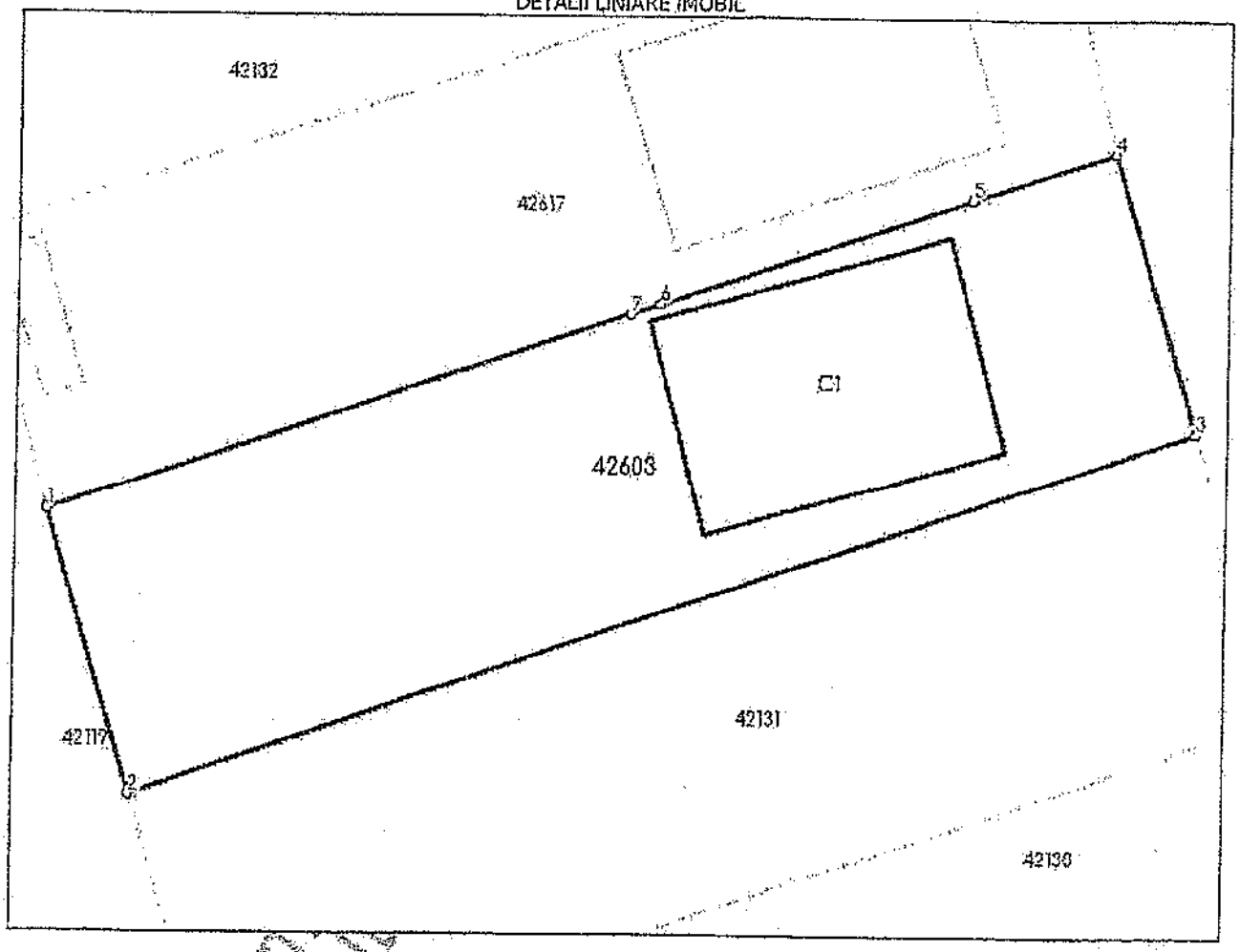
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
42603	500	Imobil inscris in CF sporadic 35133;

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70,

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	142	8a	240	-	INTRAVILAN, IMPREJMUIT,
2	arabil	DA	358	8a	240	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	42603-C1	constructii de locuinte	105	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:105 mp;

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	370.477,702 357.402,795	2	370.481,079 357.392,132	11.185
2	370.481,079 357.392,132	3	370.523,532 357.405,973	44.652

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (**) (m)
3	370.523,532 357.405,973	4	370.520,257 357.416,669	11.186
4	370.520,257 357.416,669	5	370.514,537 357.414,804	6.016
5	370.514,537 357.414,804	6	370.502,075 357.410,741	13.108
6	370.502,075 357.410,741	7	370.500,883 357.410,353	1.254
7	370.500,883 357.410,353	1	370.477,702 357.402,795	24.382

(**) Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
(***) Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neautentificabil în circuitul civil

Pentru informare pe-line la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1.1

ASPECTE SUPRAFATA DE TEREN S=500,00 MP

Anexa nr. 2

A. Teren intravilan S=500,00 mp:

GRILA DATELOR TEREN INTRAVILAN

Nr crt.	Criterii şi elemente de comparaţie:	Proprietatea de evaluat:	Proprietati comparabile comparaţie		
			1	2	3
0	Pret (euro)		16.500	12500	23.100
	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drept de proprietate transmis:	**integral**	**integral**	**integral**	**integral**
2	Conditii de finantare	**normale**	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	**normale**	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare	**fara**	fara	fara	fara
6	Condiţiile pietei:	**mar.2023**	**mar.2023**	**mar.2023**	**mar.22**
	Adresa	**oras Turceni**	**oras Turceni**	**oras Turceni**	**oras Turceni**
7	Localizare:	**Turceni**	**Turceni**	**Turceni**	**Turceni**
8	Caracteristici fizice				
	Tip amplasament	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	Destinatie	**construibil**	**construibil**	**construibil**	**construibil**
	Suprafata	**500,00**	4.032,00	2.500,00	7.500,00
9	Cea mai buna utilizare:	**pt.constructii**	pt.constructii	pt.constructii	pt.constructii
10	Utilitati	**curent, apa, canal, gaze**	**curent, apa, canal, gaze**	**curent, apa, canal aze**	**curent, apa**
11	Acces	**str. amenajata**	**str.amenajata**	**str.amenajata**	**str.amenajata**
	Pret / mp (EURO)		4,00	5,00	3,00

- Unitatile de comparatie sunt prezentate in anexele nr.3.1-3.3.
-

GRILA COMPARABILE TEREN

-	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	**oras Turceni**	**oras Turceni**	**oras Turceni**	**oras Turceni**
Pret vanzare (euro)		**16.500**	**12.500**	**23.100**
Pret vanzare unitara (euro/mp)		**4**	**5**	**3**
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila (oferta/tranzactie)		oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Ajustare totala pentru tipul comparabilei		-0,40	-0,50	-0,30
Pret de vanzare corectat		**3,60**	**4,50**	**2,70**
DREPT DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transferat	**integral**	**integral**	**integral**	**integral**
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totala drept de proprietate		0	0	0
Pret ajustat		**3,60**	**4,50**	**2,70**
CONDITII DE FINANTARE				

Conditii de finantare	**normale**	**similare**	**similare**	**similare**
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
Ajustare totala conditii de finantare		0	0	0
Pret ajustat		**3,60**	**4,50**	**2,70**
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	**normale**	**normale**	**normale**	**normale**
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de vanzare		0	0	0
Pret ajustat		**3,60**	**4,50**	**2,70**
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE				
Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare	**fara**	**fara**	**fara**	**fara**
Ajustare unitara		0	0	0
Ajustare totala cheltuieli imediat dupa cumparare		0	0	0
Pret ajustat		**3,60**	**4,50**	**2,70**
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata (timpul)	**mar.-23**	**martie-23**	**martie-23**	**martie-23**
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala conditii de piata		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		**3,60**	**4,50**	**2,70**
LOCALIZARE				
Localizare	**oras Turceni loc.Murgesti**	**oras Turceni**	**oras Turceni**	**oras Turceni**
Ajustare procentuala		-5%	-5%	-5%
Ajustare totala localizare		-0,18	-0,23	-0,14
Pret ajustat		**3,42**	**4,28**	**2,57**
CARACTERISTICI FIZICE				
Tip amplasamant	**intravilan**	**intravilan**	**intravilan**	**intravilan**
Ajustare unitara		0%	0%	0%
Ajustare totala tip aplasament		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		**3,42**	**4,28**	**2,57**
Suprafata Teren	**500,00**	**4.032**	**2.500**	**7.500**
Diferenta de suprafata		3.532	2.000	7.000
Ajustare unitara		0,17	0,21	0,26
Ajustare procentuala		5%	5%	10%
Pret ajustat		**3,59**	**4,49**	**2,83**
Utilitati	**curent,apa, canal, gaze**	**curent, apa, canal, gaze**	**curent, apa, canal, gaze**	**curent, apa**
Ajustare procentuala		0%	0%	10%
Ajustare totala \		0,00	0,00	0,28
Pret ajustat		**3,59**	**4,49**	**2,83**
Deschidere	**str amenajata**	**str.amenajata**	**str.amenajata**	**str.amenajata**
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala \		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat		**3,59**	**4,49**	**2,83**

Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	pentru constructii	pt.constructii	pt.constructii	pt.constructii
Ajustare unitara		0	0	0
Ajustare totala cea mai buna utilizare		0	0	0
Pret ajustat		**3,59**	**4,49**	**2,83**
Formă	**regulata**	**regulată**	**regulată**	**regulată**
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala componente non-imobiliare		0	0	0
Pret ajustat		**3,59**	**4,49**	**2,83**
Ajustare totala bruta		**0,35**	**0,44**	**0,54**
Ajustare totala bruta (%)		**10,00%**	**10,00%**	**20,00%**

Opinie	**3,60**	**EURO**	**18,00**	**RON**
		euro / mp	Curs	4,9253
			Data	14.mar.23
Valoare totala (Suprafata S=500,00 mp)	EURO	1.800,00		
	RON	8.900,00		

In urma ajustarilor efectuate comparabila care se apropie cel mai mult de proprietatea subiect este comparabila 1, aceasta avand cea mai mica ajustare bruta.

JUSTIFICARE AJUSTARI

Identificare proprietate	**oras Turceni**	**oras Turceni**	**oras Turceni**	**oras Turceni**
Pret vanzare		**16.500**	**12.500**	**23.100**
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila (oferta/tranzactie)		oferta	oferta	oferta
Ajustare unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%

Comparabilele nr.1, 2 si 3 au fost ajustate cu 10%, in sesnsul scaderii pentru a fi transformate din oferte in tranzactii, intrucat ambele comparabile sunt oferte de vanzare, iar de regula, atunci cand se tranzactioneaza o proprietate, cu bani cash, pretul de tranzactionare este de regula mai mic, datorita negocierilor survenite. De regula pentru o trenzactie cash a terenurilor din zona , vanzatorul renunta la aproximativ 5%-15% din pretul de oferta, pentru a finaliza tranzactia.

DREPT DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transferat	**integral**	**integral**	**integral**	**integral**
Ajustare unitara sau procentuala		0	0	0
La toate comparabilele se transmite dreptul de proprietate este deplin - nu sunt necesare ajustari				
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	**normale**	**similare**	**similare**	**similare**
Conditiile de finantare sunt identice - nu sunt necesare ajustari				
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	**normale**	**normale**	**normale**	**normale**
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Conditii de vanzare similare - nu sunt necesare ajustari				
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE				

Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare	**fara**	**fara**	**fara**	**fara**
Nu sunt necesare ajustari				
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata (timpul)	**mar.-23**	**martie-23**	**martie-23**	**martie-23**
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Conditiile de piata fiind aceleasi, nu sunt necesare ajustari				
LOCALIZARE				
Localizare	**oras Turceni loc.Murgesti**	**oras Turceni**	**oras Turceni**	**oras Turceni**
Ajustare procentuala		-5%	-5%	-5%
Toate comparabilele fiind situate pe raza localitatii componente Murgesti, UAT Turceni, la o distanta de cca 2.700,00 m de centrul civic al orasului,toate comparabilele au fost ajustate negativ.				
CARACTERISTICI FIZICE				
Tip amplasamant	**intravilan**	**intravilan**	**intravilan**	**intravilan**
Ajustare unitara		0%	0%	0%
Nu sunt necesare ajustari				
Destinatie	**construibil**	**construibil**	**construibil**	**construibil**
Ajustare unitara sau procentuala		**0%**	**0%**	**0%**
Nu sunt necesare ajustari				
Suprafata Teren	**500,00**	**4.032,00**	**2.500,00**	**7.500,00**
Ajustare procentuala		5%	5%	10%
Comparabilele 1,2,3 a fost ajustate pozitiv, deoarece s-a constatat ca suprafetele de teren mai mici se tranzactioneaza de regula cu preturi mai mari iar terenurile cu suprafețe mai mari se vând de regulă cu prețuri unitare mai mici.				
Utilitati	**curent,apa, canal, gaze**	**curent, apa, canal, gaze**	**curent,apa, canal gaze**	**curent, apa**
Comparabila nr.3 a fost ajustata pozitiv cu 10%, deoarece dotarile utilitare din zona sunt sub nivelul suprafetei de teren subiect.				
Deschidere	**str.amenajata**	**str.amenajata**	**str.amenajata**	**str.amenajata**
Nu sunt necesare ajustari				
Formă	**regulata**	**regulată**	**regulată**	**regulată**
Nu sunt necesare ajustari				

Evaluator autorizat,
ing. Stana Nicolae

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
STANA NICOLAE
Legitimația Nr. 16242
Valabil 2023
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

Vand Teren intravilan Turceni

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDgGebz.html#reason=pf%7Clister

Mesaje | Contul tău | Adaugă anunț nou

Edward

+44 7366 564787

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Turceni, Gorj

DREPTURILE CONSUMATORILOR

56°F Mostly cloudy | Search | ENG | 21:30 10.03.2023

Vand Teren intravilan Turceni

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDgGebz.html#reason=pf%7Clister

Postat 27 februarie 2023

Arată mai multe

Vand Teren intravilan

16 500 € Prețul e negociabil

Pu = 4,00 €/mp

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ | REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Extravilan / intravilan: Intravilan | Suprafata utila: 4 032 m²

(P) OLX Servicii: **Toate serviciile intr-un singur loc**

DESCRIERE

Vand teren intravilan 4032mp ,Strada Sfantul Nicolae, Turceni de Jos. Terenul are proiect pentru casa, livada, helesteu, gaze la poarta. Accesul se face prin doua intrari. Pret 16.500 euro negociabil. Contact la nr +44 73******787

ID 2494295905 | Vizualizări: 1-65 | Raportează

PUBLICITATE

KIWI K FINANCE ™

Expert de ajutor în credite

Vrei acces la peste 190 de credite ipotecare?

AM NEVOIE SA IMPRUMUT 68723 Lei

VOI RETURNA IMPRUMUTUL IN 360 Luni

56°F Mostly cloudy | Search | ENG | 21:30 10.03.2023

Anexa nr 3.1

publi24.ro

Contul meu

Toate judetele

Toate categoriile

Teren intravilan 2500mp,lat 12,5,lung 200 m,acces la toate utilitatile: curent,gaze,apa canal.

5 EUR

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Descriere

Vand teren intravilan in orasul Turceni(Nty pretabil pt.constructe.
Proprietate posed acte de proprietate si cadastru intocmit.plot
Terenul are 12,5 m lat si 200 m lungime.
Vezi detalii pe www.publi24.ro

07 3102 3052

Adaugă fișier ?

Anunturi recomandate

Fa oferta

Salvează ca favorit

Vizualizari 1326

Search

ENG

22:14
10.03.2023

publi24.ro

Contul meu

Adaugă fișier ?

Fa oferta

Salvează ca favorit

Vizualizari 1329

Raportează

Turceni

Fota Elena

Vezi toate anunturile

Umărește

Search

ENG

22:15
10.03.2023

Anexa nr. 3.2

publi24.ro

Contul meu

Teren intravilan , anvecinat cu un parau activ permanent comision 0 % direct d la propietar.

23 100 EUR

Pu = 3,00 €/mp

Buna, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaiga fisier?

Fa oferta

Vizualizari 418

Raportează

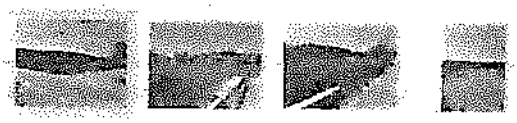
costel

Telefon ascuns

Vand teren intravilan 1.0 mp fo

publi24.ro

Contul meu



Specificatii

Suprafata terenului	1.0 m²	Front stradal	60
Numar fronturi	2	Latime drum acces	70
Destinatie	Rezidential	Utilitati generale	Apa,CATV,Curent,Telefon
Alte caracteristici	Acces auto,La soseaua ...		

La noi Negociezi pretul

Vindem-cu-flip.ro Deschideti

Descriere

teren intravilan, 0.75 ha, curent, apa din bolsug, acte ok, cadastru, taxe și impozite ok. Pret FIX

Vezi detalii pe www.vanzimp.ro

Anexa nr. 3 3