

ROMANIA
JUDETUL GORJ
ORASUL NOVACI
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea raportului de evaluare intocmit pentru terenul in suprafata de 2786 mp si terenul in suprafata de 5731 mp aferent pozitiilor 182 si 183;

Consiliul Local al orasului Novaci, judetul Gorj,
Avand in vedere:

- Proiectul de hotarare;
- Referatul de aprobare la proiectul de hotarare;
- Raportul compartimentului de specialitate;
- Avizul Comisiilor de specialitate;
- Raportul de evaluare, intocmit de catre Baldea I.Doru, evaluator autorizat ANEVAR;
- Prevederile art. 129 alin.2 lit. c din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

In temeiul art 139 alin 1 din OUG nr.57/2019 privind din Codul Administrativ,

HOTARASTE:

Art.1. Se aproba raportul de evaluare, intocmit de catre Baldea I.Doru, evaluator autorizat ANEVAR, a terenului in suprafata de 2786 mp si a terenului in suprafata de 5731 mp aferent pozitiilor 182 si 183, proprietatea publica a Orasului Novaci prin care se stabileste valoarea de 210.765 lei(echivalent a 44.580 euro) pentru terenul in suprafata de 2786 mp si valoarea de piață de 406.449 lei (echivalent a 85.970 euro), pentru terenul in suprafata de 5731 mp, raport ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează compartimentele de specialitate ale primarului orasului Novaci.

Art.3. Prezenta hotărâre se va comunica prin grija Secretarului orașului Novaci, Instituției Prefectului-Județului Gorj, Primarului orașului Novaci, compartimentelor de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului orasului Novaci și va fi adusă la cunoștință public prin afișare la sediul și pe situl primăriei orașului Novaci.

Consiliul Local al orasului Novaci este format din 15 membri. Aceasta hotarare a fost adoptata in sedinta din data de 21. 08. 2019, cu un numar de 12 voturi „pentru” si 0 voturi „impotriva” din totalul de 12 consilieri prezenti la sedinta.

PRESEDINTE DE SEDINTA,

Consilier,

Martescu Filimon Sorinel



NR. 72/

Data azi, 21.08.2019

CONTRASEMNEAZA
Secretar,

Jr. Stanisel Simona

RAPORT DE EVALUARE

Bunul imobil evaluat: Proprietate imobiliara – teren intravilan, S= 8517 mp, compus din suprafetele de 2786 mp si 5731 mp

Adresa: Orasul Novaci, str. Eroilor, T53, P 1019 - suprafata de 2786 mp si T52, P 1006 suprafata de 5731 mp, Judetul Gorj

Proprietar: Orasul Novaci

Solicitant: Orasul Novaci

Destinatar: Orasul Novaci

Numar inregistrare Raport: 01.08.2019

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta.

Catre:

Orasul Novaci, in calitate de Utilizator Desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul propus in garantie.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in Cartea Funciara a imobilului.

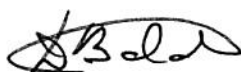
Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele ANEVAR si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Cu stima,

Baldea Doru – evaluator autorizat ANEVAR



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului
2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze si ipoteze speciale
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
3. Informatii despre amplasament
4. Date privind impozitele si taxele
5. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotațiile curente

III. Analiza pietei imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport

SINTEZA

Autor lucrare Evaluator autorizat	Baldea Doru Membru titular, specializari EPI, EI, EBM Legitimatie si parafa: 10465 / reactualizat 2019 Tel: 0721.257.671; Fax: 0353.401.734 E_mail: doru.baldea@yahoo.com 10.000 EUR / 26648/30.01.2019, valabila 31.12.2019 Persoana juridica: orasul NOVACI
Asigurare profesionala Solicitantul creditului	
Identificare client	CIF 4666126
Sediu client	Orasul Novaci, str. Parangului, nr. 79, jud. Gorj
Utilizator desemnat	Orasul Novaci
Proprietatea evaluata	Teren intravilan, cu suprafata de 8517 mp, compus din suprafetele de 2786 mp si 5731 mp: 1. Terenul cu suprafata de 2786 mp - deschidere la calea de acces: 50 m - fara imprejmuire - pe teren se gasesc doua copertine si mai multe constructii cu destinatia spatii comerciale, care nu fac obiectul evaluarii. 2. Terenul cu suprafata de 5731 mp - deschidere la calea de acces: 58 m - fara imprejmuire pe teren se gasesc mai multe constructii cu destinatia spatii comerciale, care nu fac obiectul evaluarii.
Identificare	Nr. Carte Funciara: imobilele nu sunt inscrise in CF a localitatii Novaci si nu au nr. cadastral.
Utilitati existente	En.electr.; Apa; Canalizare
Proprietar	Orasul Novaci
Adresa proprietatii	Orasul Novaci, Str. Eroilor, t53, p 1019 - suprafata de 2786 mp si T52, P 1006 suprafata de 5731 mp, jud. Gorj
Cartier	Zona centrala
Cod postal	215300
Ipoteze speciale	Accesul la imobile se face din strada Eroilor.

Data inspectiei 30.07.2019; inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Baldea Doru, in prezenta reprezentantului proprietarului

Data evaluarii 30.07.2019

Data finalizare raport 01.08.2019

Scopul evaluarii Estimarea valorii de piata in vederea inscrierii proprietatii in domeniul public si inscrierii in cartea funciara.

Curs Valutar 4,7278 lei/€

Tipul valorii Valoarea de piata

Declararea valorii Valoarea de piata estimata prin: abordarea prin piata

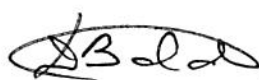
Valoarea de piata 130.550 Eur, echivalent 617.214 lei, din care

1. Terenul cu suprafata de 2786 mp
Valoarea de piata unitara = 16 €/mp
Vt = 44.580 EURO, echivalent a 210.765 LEI
2. Terenul cu suprafata de 5731 mp
Valoarea de piata unitara = 15 €/mp
Vt = 85.970 EURO, echivalent a 406.449 LEI

Valoarea prezentata nu este influentata de TVA. Estimarea valorii are la baza oferte/tranzactii de proprietati comparabile, detinute in general de persoane fizice, neplatitoare de TVA. Din punct de vedere al codului fiscal si al normelor de aplicare a codului fiscal, operatiunile de vanzare de proprietati similare nu sunt incadrate in categoria operatiunilor cuprinse in sfera de aplicare a taxei.

Baldea Doru

Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Legitimatie 10465, valabila 2019



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de Evaluator Autorizat Baldea Doru, membru titular ANEVAR, specializat EI, EPI, EBM, posesor legitimatie nr. 10465.

Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR.

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client Persoana juridica: orasul NOVACI, CIF 4666126,

Sediul: Orasul Novaci, str. Parangului, nr. 79, jud. Gorj;

Utilizator desemnat: orasul NOVACI

3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru inscrierii proprietatii in domeniul public si inscrierii ei in cartea funciara.

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului, sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

4. Identificarea imobilului supus evaluarii

Denumire: Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan, cu suprafata de 8517 mp, compus din suprafetele de 2786 mp si 5731 mp:

1. Terenul cu suprafata de 2786 mp

- deschidere la calea de acces: 50 m
- fara imprejmuire
- pe teren se gasesc doua copertine si mai multe constructii cu destinatia spatii comerciale, care nu fac obiectul evaluarii.

2. Terenul cu suprafata de 5731 mp

- deschidere la calea de acces: 58 m
- fara imprejmuire

pe terenuri se gasesc mai multe constructii cu destinatia spatii comerciale, care nu fac obiectul evaluarii. S-a intocmit plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate. Schita este confirmata de vizita pe teren, forma si dimensiunile terenului fiind corect corelate cu inscrierile documentare. Proprietatea a fost localizata pe baza coordonatelor si vizualizata prin aplicatia specializata ANCPI, pozitionarea fiind confirmata ulterior de inspectia in teren.

Adresa: Orasul Novaci, str. Eroilor, T53, P 1019 - suprafata de 2786 mp si T52, P 1006 suprafata de 5731 mp, jud. Gorj

Cod postal: 215300

Identificare cadastrala: urmeaza sa fie atribuit nr cadastral

Carte Funciara: nu este inregistrat in cartea funciara;

Proprietar: orasul NOVACI; dreptul de proprietate urmeaza sa fie inregistrat in cartea funciara.

5. Tipul valorii

Se estimeaza Valoarea de piata. Aceasta este definita ca: *"Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarât si un vânzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere"*. Valoarea estimata nu contine TVA.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei: 30.07.2019. Inspectia s-a realizat de catre Evaluator Autorizat Baldea Doru.

Data evaluarii: 30.07.2019

Data finalizarii raportului: Forma scrisa a raportului a fost finalizata in 01.08.2019

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul bunului analizat, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la Cap. Ipoteze speciale nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre proprietar;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala etc;
- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investitii realizate pe terenuri similare, sau in zone similare, au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare ANEVAR, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrarile de constructii, optional, pentru unele abordari;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL
- Informatii din *mass-media* aferente miscarilor imobiliare. Informatia furnizata de catre terti este considerata de încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspect care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, asa cum acestea au fost furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate, fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, in afara cazului in care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar o neconformitate, litigiu, grevare, sau diferite situatii juridice atipice.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, arile din documente si informatiile furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situatiile in care nu exista documentatii cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicata.

Urbanism:

- se presupune ca terenul se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Structuri

- nu s-a realizat o analiza structurala a eventualelor constructii sau retele subterane, acestea daca exista, fiind considerate in starea tehnica precizata din acte ce le atesta, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator;
- acest raport nu trebuie inteles ca ar valida vreun aspect al vreunei amenajari acoperite.

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarul imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatii imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;

Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.
- orice lotizare ulterioara a terenului analizat nu implica alocarea proportionala a valorii conferite prin prezenta lucrare; acestea compun obiectul unei noi analize.

Ipoteze speciale: Accesul la proprietate nu se poate face decat de pe terenul cu nr. cadastral 38582. In conformitate cu prevederile Codului Civil, proprietarul acestuia va fi obligat sa acorde servitute pentru acces. Terenul se evalueaza in ipoteza ca exista servitute pentru acces.

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare ANEVAR**, compuse din:

SEV100 – Cadrul general;

SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii

SEV102 – Implementare;

SEV103 – Raportare

SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

SEV310 – Evaluari ale drepturilor asupra proprietatilor imobiliare in vederea transferului proprietatii si inscrierii in cartea funciara

SEV340 - Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica

Ghidurile de evaluare

GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor.

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;

anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

Au fost prezentate urmatoarele documente pentru identificare si sustinerea dreptului de proprietate:

- Hotarare privind inventarul bunurilor care apartin domeniului public al orasului Novaci nr. 33 din 29.10.1999;
- Hotarare privind modificarea inventarului bunurilor care apartin domeniului public al orasului Novaci nr. 55 din 19.05.2019;
- Plan de amplasament si delimitare

Conform actelor de mai sus, dreptul de proprietate asupra terenului analizat apartine integral Orasului Novaci.

Sarcini inscise: proprietatea este libera de sarcini.

Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

Zona:

- Zona mixta, preponderent rezidentiala, formata din case cu nivel de inaltime P si P+1.
- Unitati comerciale: la distanta mica;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta medie: 1000m: Scoala generala, liceu
- Unitati medicale: amplasate la distanta mica – spital
- Sedii de banci: distanta mica;
- Muzee: nu sunt
- Institutii de cult: La distanta mica
- Parcuri: spatii verzi – nu sunt
- Lacuri: - nu

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: existenta
- Retea urbana de apa: existenta
- Retea urbana de termoficare: inexistentă
- Retea urbana de gaze: inexistentă,
- Retea urbana de canalizare: existenta;
- Retea urbana de telefonie: existenta
- Altele: internet, CATV

Artere de circulatie:

- Auto: strada Eroilor. Calitatea retelelor de transport: asfaltate cu circulatia pe ambele sensuri si cate o banda de circulatie pe fiecare sens.
- Trasee suprafata:
- Statie de autobuz si microbuz – maxi taxi, la intervale orare
- Feroviar: nu
- Naval: nu este cazul

Ambient

- Ambient civilizat
- Trafic auto moderat
- Trafic pietonal redus

3. Descriere amplasament

Amplasamentul proprietatii imobiliare este in zona centrala a localitatii Novaci cu acces direct la strada Eroilor.

Zona moderat circulata de autoturisme si pietonal. Localitatea Novaci fiind mica, este improprie

zonarea ei in zone de interes imobiliar.

Cca 45 km distanta de municipiul Tg-Jiu, resedinta de judet.

Zona are un bogat potential turistic, fiind aproape de statiunea montana Ranca, Pestera Muierii, Cheile Oltetului si manastirea Polovragi.

4. Descrierea terenului

Proprietatea imobiliara consta intr-un teren in suprafata totala de 8517 mp, compus din suprafetele de 2786 mp si 5731 mp:

1. Terenul cu suprafata de 2786 mp

Terenul are deschidere directa la strada Eroilor.

Deschiderea la calea de acces: 50 m

Forma terenului este regulata, dreptunghiulara - Dimensiuni: cca 50 ml x 53 ml.

Topografia: terenul este plat

Regim maxim de inaltime – nerestricționat.

Vecinatatile imediate sunt constituite din constructii spatii comerciale.

Amplasamentul beneficiaza de retele edilitare ale zonei – alimentare cu apa, alimentare cu electricitate, canalizare si telefonie.

Limitele terenului sunt:

- N – str. Eroilor
- E – nr. cad. 38617
- S – Str. Aleea Stadionului
- V – S.C. POMSIM SRL

Pe teren se gasesc doua copertine si mai multe constructii cu destinatia spatii comerciale, care nu fac obiectul evaluarii. In incinta terenului functioneaza piata de legume si fructe a orasului Novaci.

Evaluarea terenului se face ca teren liber.

2. Terenul cu suprafata de 5731 mp

Terenul are deschidere directa la strada Eroilor.

Deschiderea la calea de acces: 58 m

Forma terenului este regulata, dreptunghiulara - Dimensiuni: cca 58 ml x 96,5 ml.

Topografia: terenul este plat

Regim maxim de inaltime – nerestricționat.

Vecinatatile imediate sunt constituite din terenuri libere si statia de ambulanta a spitalului Novaci.

Amplasamentul beneficiaza de retele edilitare ale zonei – alimentare cu apa, alimentare cu electricitate, canalizare si telefonie.

Limitele terenului sunt:

- N – nr. cadastral 38050, 38046 si 38047
- E – nr. cad. 37493 si 37507
- S – str. Eroilor
- V – nr. cad. 1359, 35332 si 35912

Pe teren se gasesc mai multe constructii cu destinatia spatii comerciale, care nu fac obiectul evaluarii.

Evaluarea terenului se face ca teren liber.

5. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al orasului Novaci, impozitele pe terenurile urbane si amenajamente, sunt aplicate in functie de suprafata si zona de amplasare.

6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotațiile curente

In ultimii cinci ani, preturile terenurilor la nivel national au inregistrat scaderi de peste 70%, numarul cererilor a coborat la cateva zeci in orase si judete importante ale tarii, iar terenuri destinate investitiilor sunt vandute in prezent chiar de catre proprietari. Cei care achizitionau proprietati imobiliare o faceau din doua mari motive: pentru necesitatea locuirii si in scop investitional. Avand in vedere faptul ca segmentul de clienti care aveau scopuri investitionale practic a disparut, atunci sigur ca a disparut o buna parte din cererea solvabila de pe acest segment. In ceea ce ii priveste pe cei care achizitioneaza pentru necesitatea locuirii, persoanele care voiau sa-si construiasca locuinte secundare sau case de vacanta s-au diminuat, sau au renuntat la acest scop pe perioada crizei. Atunci, segmentul terenurilor a fost cel mai lovit dintre toate segmentele pietei imobiliare. In momentul de fata se simte o puternica revigorare a segmentului pietei imobiliare a terenurilor.

II. ANALIZA DE PIATA

analiza preliminară a economiei: orasul Novaci este un centru urban puțin dezvoltat, cu economie conturată în special pe turism, zootehnie (creșterea oilor) exploatarea lemnului și transporturi. Populație de vârstă medie, grad mic de ocupare, rata de somaj de nivel mediu pe țară; trendul de afaceri este acceptabil și trend imobiliar de asemenea bun, însă preponderent pe parte de terenuri construite și cel mai frecvent având utilizări rezidențiale; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei orașului. Există în derulare puține proiecte imobiliare noi, în special în zona montană Ranca, dezvoltările imobiliare recente au fost în majoritate vandute, iar trendul se menține.

Determinarea productivității terenului subiect, raportat la oferta de terenuri din zonă, se face pe baza caracteristicilor de ordin fizic, legal sau de localizare, care determină utilizările potențiale ale terenului. Acesta este în prezent liber, cu situație juridică negrevată, clară; nu are destinație conformă P.U.G./P.U.Z. și a Regulamentului Local de Urbanism, fiind un parau care traversează proprietatea orașului Novaci, dar, prin amenajare, i se poate atribui categoria de folosință „construcții de locuințe și funcțiuni complementare”; accesarea sa este direct stradală, iar utilizarea, în urma amenajărilor, poate fi permisă pentru rezidențial și funcțiuni complementare.

Astfel, având în vedere toate acestea se poate aprecia tipul de interes către terenul subiect, în cadrul zonei:

Caracteristici ale terenului evaluat	Efectul caracteristicilor asupra dezvoltării				
	rezidențiale-locuințe unifamiliale	rezidențiale-locuințe multifamiliale	comerciale	amenajărilor sportive și de agrement	construcțiilor de servicii (ateliere, spații producție, servicii publice, ...)
Regim economic și tehnic	Negativ	negativ	negativ	negativ	pozitiv
Utilizarea terenurilor în zonă	pozitiv	pozitiv	negativ	negativ	pozitiv
Mărime și configurație	Negativ	Negativ	Negativ	negativ	pozitiv
Topografie	Negativ	Negativ	Negativ	Negativ	negativ
Utilități	pozitiv	pozitiv	pozitiv	pozitiv	pozitiv
Acces	Negativ	Negativ	Negativ	Negativ	negativ
Mediu	pozitiv	pozitiv	pozitiv	pozitiv	pozitiv

caracteristicile influențează pozitiv dezvoltări rezidențiale pentru locuințe unifamiliale, urmate apoi de cele rezidențiale și de servicii. Se observă că potențialul de dezvoltare pe zona a unor amenajări de agrement este negativ, iar concluzia acestei analize va influența pregnant analiza CMBU.

delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: piața terenurilor intravilane, categoria Cc, similare celui analizat, precum și a terenurilor libere situate în zona median periferică din localitate, ca și proprietatea subiect raport, este atât locală, cât și regională. Analizând piața prin prisma profilului cumpărătorului, putem face o segmentare a acesteia în subpiața terenurilor parcelabile și construibile (loturi medii) și subpiața terenurilor construibile (loturi mici). În cazul terenului analizat, aria de piață se definește ca piață a terenurilor medii, construibile, amplasate în zonele dezvoltate apropiate de centrul orașului Novaci.

cercetarea condițiilor pieței imobiliare specific pentru bunul subiect: piața specifică pentru proprietatea care face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a clădirilor rezidențiale și a spațiilor de producție/servicii din zona apropiată de zona median-periferică a orașului Novaci. Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în același areal.

analiza cererii: majoritatea tranzacțiilor efectuate pe piața locală au drept subiect terenuri de dimensiuni medii, în general având destinații de servicii și rezidențiale;

O analiză previzională a cererii de terenuri libere (din punctul de vedere exclusiv al dezvoltării imediate și nu din punct de vedere investițional, indiferent de termen), arată că cererea pentru loturile mici, rezidențiale,

este relativ medie, iar pentru loturile de dimensiuni medii (construibile în principal în servicii, sau ansambluri rezidențiale comune) este o cerere ceva mai restrânsă. Comportamentul investitorilor nu este însă la fel și pe zona centrală, unde fluctuațiile nu au o criterizare anume.

În ceea ce privește piața specifică terenului evaluat, în zona analizată, nivelul de accept, conform informațiilor culese din surse publice, este în general între 8-12 EUR /mp, dar diferă în funcție de localizarea terenului constatându-se prețuri mai mari, în intervalul 10 – 12 EUR/mp pentru imobilele amplasate în zona mediană, cu destinație comercială sau servicii/productie. Analiza pieței imobiliare porneste de la:

- analiza tipului de proprietate: teren liber curți-construcții;
- potențialul de a produce venituri: probabilitate ridicată;
- localizare: în cartier amenajat, ocupat, profil mixt;
- analiza investițiilor realizate în zona de referință a proprietății analizate: rezidențiale și servicii/productie de dimensiuni medii;

Există în zona și prețuri în afara intervalului menționat mai sus, adică prețuri peste pragul superior, însă tranzacțiile sunt rare pentru acest tip de proprietăți, în majoritate din cele în zone comerciale, iar perioada de expunere la vânzare și marja de negociere sunt mari. Se anticipează ca prețurilor vor rămâne constante în următoarea perioadă, la fel și numărul tranzacțiilor.

analiza ofertei competitive:

Piața imobiliară corespunzătoare proprietății evaluate este definită de piața terenurilor libere cu utilizare rezidențială/servicii/productie, amplasate în zona submontană: Novaci, Baia de Fier, Polovragi.

Evoluția valorilor imobiliare: prețurile terenurilor în zona sunt în scădere moderată, existând un comportament de expectativă din partea potențialilor cumpărători, dar și din partea vânzătorilor, care urmăresc fluxurile pe piața imobiliară.

De la începutul anului 2010 cererea de proprietăți similare este în stagnare. Cerere există în piața, însă majoritatea clienților sunt în așteptarea unui climat economic mai stabil.

Având în vedere analiza tipului proprietății, se va analiza numai segmentul de piață caracteristic, piața locală a proprietăților din perimetrul respectiv. Piața terenurilor libere din zona submontană este împărțită în:

- terenuri amplasate în zona centrală, pretabile pentru dezvoltări ulterioare comerciale la prețuri cuprinse între 10-15 EUR/mp
- terenuri amplasate în zona centrală, pretabile pentru dezvoltări ulterioare rezidențiale la prețuri cuprinse între 10-12 EUR/mp;
- terenuri amplasate în zona semicentrală - mediană pretabile pentru dezvoltări ulterioare comerciale, la prețuri cuprinse între 8-12 EUR/mp
- terenuri amplasate în zona semicentrală - mediană pretabile pentru dezvoltări ulterioare rezidențiale, la prețuri cuprinse între 5-8 EUR/mp
- terenuri amplasate în zonele periferice, cu cea mai probabilă dezvoltare rezidențială sau servicii/productie, la prețuri cuprinse între 1-2 EUR/mp

echilibrul pieței: Ținând cont de informațiile existente pe piață, se poate afirma că la acest moment piața este una a cumpărătorului, oferta fiind superioară cererii. La nivelul localității, la momentul actual numărul tranzacțiilor care au drept obiect proprietăți imobiliare de acest tip este mediu. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piața la momentul actual, putem afirma că prețurile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o zonă cel mult de palier, dar tendința pe termen mediu este de creștere ușoară. Activitatea de închiriere de terenuri nu este uzuală în Novaci, fiind numai situații izolate. Se poate considera că piața proprietăților de tip terenuri intravilane, accesibile, expuse și cu utilități, este într-o creștere lentă (piața cumpărătorilor), deoarece este o piață în care ușoară creștere a cererii este însoțită de o supraofertă relativă deci generează concesii largi în negocieri.

III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza de piata si analiza celei mai bune utilizari preced punerea in aplicare a abordarilor in evaluare. Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile formulate mai sus, ale analizei de piata si ale analizei vandabilitatii si atractivitatii.

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

Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Terenul subiect fiind liber, se evalueaza ca atare, dar se cerceteaza si vor fi justificate utilizarile sale cele mai probabile, in mod rezonabil.

Cea mai buna utilizare a terenului analizat, liber fiind, s-a bazat pe observatii privind proprietati din zona amplasament evaluat si proximitatea acestuia, precum si in zone cu atractivitate similara. Se desprinde aspectul ca utilizarea poate fi analizata in ipotezele de scop rezidential, sau comercial. Totodata, analiza se efectueaza in ipoteza ca pentru a fi utilizat in scopul de teren construibil, este necesar sa fie executate amenajari.

Alternativa de utilizare	Criterii de testare			
	Permisibil legal	Fizic posibil	Fezabil financiar	Maxim Productiv
Rezidential	Da	Da	Da	Nu
Servicii/Productie	Da	Da	Da	Da

Analiza criteriala constata :

- permisivitati legale: amplasamentul este dezvoltat cu utilitati, este in zona cu infrastructura buna si e cuprins conform planului general de urbanism in context servicii/productie. Nu se identifica niciun fel de constrangeri care sa afecteze regimul tehnic permis al acestor dezvoltari.
- fizic posibil: in cazul ambelor destinatii, posibilitatea fizica este evidenta, fata de constructiile de pe terenurile din zona. Nu se identifica niciun fel de constrangeri care sa afecteze regimul tehnic permis al acestor dezvoltari, iar marimea suprafetei corelat cu gradele de ocupare si utilizare nu induc teren in exces in niciuna dintre destinatii.
- fezabilitatea financiara in zona majoritatea locatiilor vecine sunt constructii rezidentiale, servicii, sau terenuri libere. Pentru proprietatea imobiliara analizata o dezvoltare comerciala s-ar adresa unei clientele deja formate, astfel incat, o utilizare comerciala poate fi realizata imediat, si are perspective pe termen lung;
- maxima productivitate: in limitele expuse anterior, situatia si pozitionarea ar maximiza valoarea investitiilor.

Se observa ca alternativa care indeplineste toate testele este utilizarea servicii/productie. Concluzionand, cea mai buna utilizare a proprietatii, care sa respecte definitia de mai sus, este utilizarea servicii/productie. Nu se preconizeaza pe termen mediu si lung schimbarea utilizarii actuale. Segmentul cel mai probabil de cumparatori pentru terenul analizat este reprezentat de persoane fizice cu venituri medii si peste medii sau de investitori care vor sa-si dezvolte afacerea.

IV. EVALUARE

Având în vedere scopul prezentei evaluări, valoarea determinată va fi valoarea de piață. Aceasta se estimează având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării. Având în vedere tipul de teren subiect, scopul evaluării, termenii de referință ai evaluării, calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză, abordarea cea mai adecvată pentru proprietatea subiect este comparația directă.

Terenul analizat este liber și disponibil pentru cea mai bună utilizare a sa.

Pentru evaluare s-au identificat în piață terenuri având destinație similară, aflate în zone similare sau echivalente din punct de vedere al caracteristicilor și al interesului pentru tranzacționare. Informațiile extrase din cercetarea locală și zonară, sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și deosebiri și sunt atașate în anexe raportului.

ABORDAREA PRIN PIATA

Abordarea prin piață este un proces prin care evaluatorul obține o indicație a valorii de piață prin compararea proprietății subiect cu proprietăți similare, ale căror preturi se cunosc. Proprietatea subiect poate fi comparată cu proprietăți tranzacționate recent sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie atent analizată.

Pentru a obține o indicație asupra valorii de piață, proprietățile comparabile sunt ajustate, utilizându-se corecții cantitative, exprimate valoric sau procentual. Ajustările aplicate sunt estimate prin tehnicile analizei datelor precum analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date și analiza datelor secundare. Ajustările utilizate reflectă reacțiile participanților la piață. Ajustările sunt prezentate detaliat în anexe.

TEHNICI ALTERNATIVE DE EVALUARE A TERENULUI

Pentru amplasamentul analizat s-a utilizat metoda comparației directe. Evaluatorul considera neadecvate alte tehnici de evaluare în cazul amplasamentului studiat, datorită în principal localizării, CMBU, precum și datorită informațiilor de piață disponibile. Nu s-a utilizat metoda extracției, aceasta fiind adecvată în cazul existenței unor tranzacții și/sau oferte de amplasamente dezvoltate în zonă; de asemenea tehnicile extracției și alocării/proportiei sunt mai adecvate în cazul analizei loturilor omogene pentru construcții rezidențiale de tip casă/vilă. Nu a fost utilizată tehnica reziduală, valoarea indicată în respectiva analiză putând fi considerată mai degrabă un rezultat al testării productivității utilizărilor alternative, decât o metodă propriu-zisă de evaluare, deoarece există un număr mare de variabile supuse raționamentului, expertizei și disponibilității informațiilor. De altfel, în cazul proprietăților imobiliare de tip rezidențial și a terenurilor, cele mai concludente estimări ale valorilor sunt obținute prin abordarea pe bază de venit și prin comparații, întrucât utilizează informații concrete, de pe piață. În plus și recomandările ANEVAR precizează folosirea acestor metode, accentul fiind pus pe abordarea prin comparații. Toate celelalte abordări sunt folosite în cazurile în care pentru abordarea prin comparații nu se găsesc suficiente informații.

Pentru estimarea valorii de piață a amplasamentului subiect a fost utilizată *comparația directă*. Pentru a obține o indicație asupra valorii de piață, prețurile unitare ale proprietăților comparabile sunt ajustate, utilizându-se tehnici calitative sau cantitative, exprimate valoric sau procentual. Se sortează din informațiile disponibile, comparabile cu același c.m.b.u. iar în cadrul tehnicilor, estimările pot fi fie prin analiza datelor secundare, prin analiza pe perechi de date, analize statistice, în cadrul tehnicilor cantitative, fie în cadrul celor calitative, prin analiza comparațiilor relative, sau a tendințelor, sau a clasamentului, sau alte.

Indiferent de abordare, ajustările utilizate reflectă reacțiile participanților la piață.

Pentru proprietatea subiect abordarea este prezentată detaliat în anexe. Valoarea rezultată în analiză este:

1. Pentru terenul cu suprafața de 2786 mp

Valoarea de piață unitară = 16 €/mp

Vt = 44.580 EURO, echivalent a 210.765 LEI

2. Pentru terenul cu suprafața de 5731 mp

Valoarea de piață unitară = 15 €/mp

Vt = 85.970 EURO, echivalent a 406.449 LEI

V. RECONCILIAREA REZULTATELOR SI EXPRIMAREA OPINIEI EVALUATORULUI

In partea de reconcilire a valorilor, evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma abordarilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapituland intreg procesul de evaluare si asigurandu-se ca datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Valoarea estimata in cadrul abordarii prin piata indeplineste fidel cele trei criterii de reconciliere a valorii.

Concluzionand, evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin piata reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

Adecvarea: in general in zona de influenta a subiectului exista mai multe tranzactii cu proprietati constand in terenuri construite decat tranzactii de terenuri libere; in zona se construeste, iar terenurile isi mentin atractivitatea, prin utilitate; astfel se poate concluziona ca abordarea comparativa este cea mai adecvata pentru proprietatea evaluata.

Precizia: au fost prelucrate date si informatii din piata pentru evaluarea terenului; se apreciaza ca informatiile despre tranzactii cu proprietati comparabile sunt mult mai precise decat estimarea bazata pe oferte. Dar cantitatea de informatii si date de piata a fost suficienta si se apreciaza ca a condus la o buna imagine a evolutiei, precum si la identificarea tendintelor.

Concluzionand, evaluatorul apreciaza ca valoarea prin comparatii directe reprezinta:

3. Pentru terenul cu suprafata de 2786 mp

Valoarea de piata unitara = 16 €/mp

Vt = 44.580 EURO, echivalent a 210.765 LEI

4. Pentru terenul cu suprafata de 5731 mp

Valoarea de piata unitara = 15 €/mp

Vt = 85.970 EURO, echivalent a 406.449 LEI

Total: 130.550 Eur, echivalent 617.214 lei

Valoarea prezentata nu este influentata de TVA. Estimarea valorii are la baza oferte/tranzactii de proprietati comparabile, detinute in general de persoane fizice, neplatitoare de TVA. Din punct de vedere al codului fiscal si al normelor de aplicare a codului fiscal, operatiunile de vanzare de proprietati similare nu sunt incadrate in categoria operatiunilor cuprinse in sfera de aplicare a taxei.

BALDEA DORU

Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Legitimatie 10465 valabila 2019



VI. ANEXE

Anexe de calcul
Date despre vânzari si cotate
Fotografii ale proprietatii
Documentele de proprietate si cadastru

Anexe de calcul

EVALUAREA TERENULUI 2786 mp				
Ajustari		PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.2	Comp.3	Comp.4
Pret de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	12.5	26.4	28.2
Tipul tranzactiei		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzactie (%)		-10%	-25%	-25%
Ajustare pentru tip tranzactie (EUR/mp)		-1.3	-6.6	-7.1
Pret ajustat (EUR/mp)		11.3	19.8	21.2
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		11.3	19.8	21.2
Restricții de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		11.3	19.8	21.2
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		11.3	19.8	21.2
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (EUR/mp)		11.3	19.8	21.2
Condiții de plată	iulie 2019	iulie 2019	iulie 2019	iulie 2019
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (EUR/mp)		11.3	19.8	21.2
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Novaci - str. Eroilor	Novaci - str. Brezulescu	Novaci central	Novaci - str. Gîrlortului
Ajustare (%)		20%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		2.3	0.0	0.0
Pret ajustat (EUR/mp)		13.5	19.8	21.2
Acces	direct	direct	direct	direct
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (EUR/mp)		13.5	19.8	21.2
Suprafața (mp)	2786	1,600	1,200	868
Ajustare (%)		-10%	-25%	-30%
Ajustare (EUR)		-1.4	-5.0	-6.4
Pret ajustat (EURO)		12.2	14.9	14.8
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (EUR/mp)		12.2	14.9	14.8
Forma - deschidere la strada / raportul laturilor	Deschidere 50 ml, Forma neregulata - raportul laturilor cca 0,9	Deschidere 16 ml, Forma regulata - dreptunghi; raportul laturilor cca 0,16	Deschidere 18 ml, Forma regulata - dreptunghi; raportul laturilor cca 0,27	Deschidere 17,64 ml, Forma regulata - dreptunghi; raportul laturilor cca 0,36
Ajustare (%)		10%	5%	3%
Ajustare (EUR/mp)		1.2	0.7	0.4
Pret ajustat (EUR/mp)		13.4	15.6	15.3
Utilitate	E, A, C	E, A, C	E, A, C	E, A, C
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (EUR/mp)		13.4	15.6	15.3
Destinație/utilizare	Rezidentiala/ servicii/productie	Rezidentiala/ servicii/productie	Rezidentiala/ servicii/productie	Rezidentiala/ servicii/productie
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (EUR/mp)		13.4	15.6	15.3
Alte aspecte / Construcție demolabila pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (EUR/mp)		13	16	15
ajustare totală netă (EUR/mp)		2.1	-4.2	-5.9
ajustare totală netă (%)		17%	-16%	-21%
ajustare totală brută (EUR/mp)		4.8	5.7	6.8
ajustare totală brută (%)		39%	22%	24%
Proprietatea comparabila 2 a inregistrat cea mai mica ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	16.0			
VALOARE DE PIATA TOTALA	44,580	1 EUR=	4.7278 LEI	
VALOARE DE PIATA TOTALA	210,765			

Explicatii ajustari aplicate

Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza umatoarele tipuri de corectii/ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare/tranzactiilor se prezinta astfel:

Tipul comparabilei: In general, intervalul de negociere este de 5-10%. Exista cazuri cand proprietarul este dispus sa cedeze un procent mai mare, in vederea vanzarii mai rapide, procent ce poate ajunge pana la 30%, sau, cazuri in care pretul solicitat este mult peste pretul pietei, caz in care proprietarul va fi nevoit sa accepte un procent mai mare, ca sa poata sa vanda proprietatea. Comparabila 1 a fost corectata negativ, pentru oferta, cu - 10 %; comparabilele 2 si 3 au fost ajustate cu -25%, intrucat pretul solicitat este mult deasupra preturilor practicate, iar proprietarii sunt dispusi sa cedeze un procent mai mare, de pana la 25%. (intervale de negociere identificat pe piata pentru acest tip de proprietate, în localizari si conditii similare de atractivitate);

Localizare: comparabila 1 este pozitionata inferior, necesita ajustare pozitiva 20%. Celelalte comparabile, in zone similare, nu necesita ajustare.

Suprafata: pentru loturi de acest nivel, localizare si utilizare valoarea unitara este invers proportionala cu suprafata; astfel, toate comparabilele au o suprafata mai mica decat a subiectului si au fost ajustate negativ cu 10%, 25%, respectiv 30%. (procente obtinute prin analiza pe grupe de date si analiza datelor secundare).

Forma/deschidere/raportul laturilor: toate comparabilele au fost ajustate pozitiv, intrucat au un raport al laturilor inferior subiectului (procente obtinute prin analiza pe grupe de date si analiza datelor secundare).

Acces: nu au fost necesare ajustari.

Topografie: nu au fost necesare ajustari.

Utilitati disponibile: La toate comparabilele aceleasi utilizari.

Destinatie/utilizare: toate comparabilele au CMBU de teren constructibil. Nu au fost necesare ajustari

Alte aspecte/Constructii demolabile pe teren: nu este cazul

EVALUAREA TERENULUI 5731 mp				
Ajustari		PROPRIETĂȚI COMPARABILE		
AJUSTARI SPECIFICE TRANZACTIEI		Comp.2	Comp.3	Comp.4
Preț de oferta/vanzare (EUR/mp)	?	12.5	26.4	28.2
Tipul tranzacției		oferta vanzare	oferta vanzare	oferta vanzare
Ajustare pentru tip tranzacție (%)		-10%	-25%	-25%
Ajustare pentru tip tranzacție (EUR/mp)		-1.3	-6.6	-7.1
Preț ajustat (EUR/mp)		11.3	19.8	21.2
Drepturi de proprietate transmise	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		11.3	19.8	21.2
Restricții de utilizare	Fara	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		11.3	19.8	21.2
Condiții de finanțare	La piață	La piață	La piață	La piață
Ajustare pentru finanțare		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		11.3	19.8	21.2
Condiții de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (EUR/mp)		11.3	19.8	21.2
Condiții de plată	iulie 2019	iulie 2019	iulie 2019	iulie 2019
Ajustare pentru condițiile pieței (%)		0%	0%	0%
Ajustare pentru condițiile pieței (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (EUR/mp)		11.3	19.8	21.2
AJUSTARI SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Novaci - str. Eroilor	Novaci - str. Brezulescu	Novaci central	Novaci - str. Gilortului
Ajustare (%)		20%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		2.3	0.0	0.0
Preț ajustat (EUR/mp)		13.5	19.8	21.2
Acces	direct	direct	direct	direct
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (EUR/mp)		13.5	19.8	21.2
Suprafața (mp)	5731	1,600	1,200	868
Ajustare (%)		-15%	-30%	-35%
Ajustare (EUR)		-2.0	-5.9	-7.4
Preț ajustat (EURO)		11.5	13.9	13.8
Topografie	Plan	Plan	Plan	Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (EUR/mp)		11.5	13.9	13.8
Forma - deschidere la strada / raportul laturilor	Deschidere 58 ml, Forma neregulata - raportul laturilor cca 0,58	Deschidere 16 ml, Forma regulata - dreptunghi, raportul laturilor cca 0,16	Deschidere 18 ml, Forma regulata - dreptunghi, raportul laturilor cca 0,27	Deschidere 17,64 ml, Forma regulata - dreptunghi, raportul laturilor cca 0,36
Ajustare (%)		10%	5%	3%
Ajustare (EUR/mp)		1.1	0.7	0.4
Preț ajustat (EUR/mp)		12.6	14.6	14.2
Utilități	E, A, C	E, A, C	E, A, C	E, A, C
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (EUR/mp)		12.6	14.6	14.2
Destinație/utilizare	Rezidentiala/ servicii/productie	Rezidentiala/ servicii/productie	Rezidentiala/ servicii/productie	Rezidentiala/ servicii/productie
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (EUR/mp)		12.6	14.6	14.2
Alte aspecte / Construcție demolabilă pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (EUR/mp)		13	15	14
ajustare totală netă (EUR/mp)		1.4	-5.3	-7.0
ajustare totală netă (%)		11%	-20%	-25%
ajustare totală brută (EUR/mp)		5.4	6.6	7.8
ajustare totală brută (%)		43%	25%	28%
Proprietatea comparabilă 2 a înregistrat cea mai mica ajustare bruta (EUR)				
VALOARE DE PIATA UNITARA	15.0			
VALOARE DE PIATA TOTALA	85,970	1 EUR=	4.7278 LEI	
VALOARE DE PIATA TOTALA	406,449			

Explicatii ajustari aplicate

Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de corectii/ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare/tranzactiilor se prezinta astfel:

Tipul comparabilei: In general, intervalul de negociere este de 5-10%. Exista cazuri cand proprietarul este dispus sa cedeze un procent mai mare, in vederea vanzarii mai rapide, procent ce poate ajunge pana la 30%, sau, cazuri in care pretul solicitat este mult peste pretul pietei, caz in care proprietarul va fi nevoit sa accepte un procent mai mare, ca sa poata sa vanda proprietatea. Comparabila 1 a fost corectata negativ, pentru oferta, cu - 10 %; comparabilele 2 si 3 au fost ajustate cu -25%, intrucat pretul solicitat este mult deasupra preturilor practicate, iar proprietarii sunt dispusi sa cedeze un procent mai mare, de pana la 25%. (intervale de negociere identificat pe piata pentru acest tip de proprietate, în localizari si conditii similare de atractivitate);

Localizare: comparabila 1 este pozitionata inferior, necesita ajustare pozitiva 20%. Celelalte comparabile, in zone similare, nu necesita ajustare.

Suprafata: pentru loturi de acest nivel, localizare si utilizare valoarea unitara este invers proportionala cu suprafata; astfel, toate comparabilele au o suprafata mai mica decat a subiectului si au fost ajustate negativ cu 15%, 30%, respectiv 35%. (procente obtinute prin analiza pe grupe de date si analiza datelor secundare).

Forma/deschidere/raportul laturilor: toate comparabilele au fost ajustate pozitiv, intrucat au un raport al laturilor inferior subiectului (procente obtinute prin analiza pe grupe de date si analiza datelor secundare).

Acces: nu au fost necesare ajustari.

Topografie: nu au fost necesare ajustari.

Utilitati disponibile: La toate comparabilele aceleasi utilizari.

Destinatie/utilizare: toate comparabilele au CMBU de teren constructibil. Nu au fost necesare ajustari

Alte aspecte/Constructii demolabile pe teren: nu este cazul

Date despre vânzari si cotații

Informatiile despre vanzarea de terenuri comparabile au fost obtinute de pe internet, de la linkurile indicate in oferte si in urma discutiilor telefonice cu proprietarii,

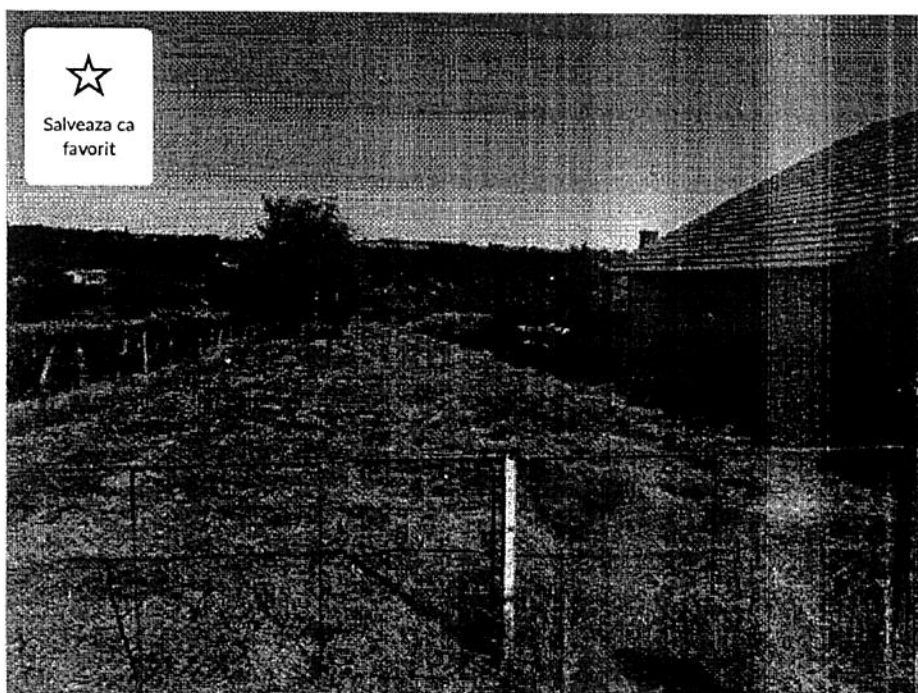
<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-novaci-judetul-gorj-IDbk0Ku.html#e94976d51d>

 Contul meu

ADauga ANUNT NO

[Inapoi](#) [Anunturi Novaci](#) [Imobiliare Novaci](#) [Terenuri Novaci](#)

[Urmatorul anur](#)



20 000 €

Negociabil

 Trimite mesaj

 0763 653 806

 Novaci, judet Gorj
Vezi pe harta



Mateuță Evelina

Pe site din feb 2015

Anunturile utilizatorului

Reporteaza

https://www.olx.ro/oferta/vand-gradina-in-novaci-gorj-ultracentral-nr-102-IDc7UTz.html#f42b272a89

Contul meu.

ADAUGA ANUNT NO

<

Inapoi

Anunturi Novaci

>

Imobiliare Novaci

>

Terenuri Novaci

>

Urmatorul anunt

Salveaza ca favorit

150 000 lei

Trimite mesaj

0730 116 900

Novaci, judet Gorj

Vezi pe harta

mihai

Pe site din nov 2013

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Vand gradina in Novaci Gorj, ultracentral ,nr.102

Novaci, judet Gorj

Adaugat La 20:07, 27 iunie 2019, Numar anunt: 179203037

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Oferit de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

Suprafata utila

1 200 m²

Gradina pretabil pensiune. Deschidere la strada 18 m. Vecinatati locuinte particulare.

<

Inapoi

Urmatorul anunt

>

Vizualizari:213

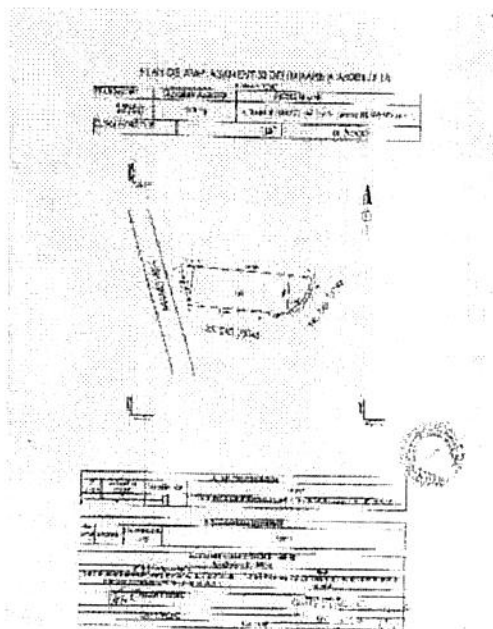
din 3

14.07.2019, 08:54

https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-oras-novaci-jud-gorj-IDaCwrz.html#f42b272a89

☆

Salveaza ca favorit



24 500 €

Negociabil

✉

Trimite mesaj

☎

0742 981 994

📍

Novaci, judet Gorj

Vezi pe harta

👤

Miclea Silviu

Pe site din ian 2014

📄

Anunturile utilizatorului

Teren intravilan de vanzare, Oras Novaci, Jud. Gorj

Novaci, judet Gorj Adaugat La 09:54, 18 iunie 2019, Numar anunt: 156940697



Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	868 m²		

Vand teren intravilan, cu o suprafata de 868 mp, situat central in Novaci, Jud. Gorj (str. Valea Gilortului). Utilitatile, apa, canalizarea si curentul electric, sunt la marginea proprietatii. Terenul

**JUDETUL GORJ
ROMANIA
ORAȘUL NOVACI
CONSILIUL LOCAL**

HOTARARE

Privind modificarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Novaci,
Secțiunea I Bunuri imobile, însușit prin HCL nr. 33/1999 privind aprobarea patrimoniului public
și privat al orașului Novaci

Consiliul Local al orașului Novaci, județul Gorj,
Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre;
 - Referatul nr. 8464 din 13.06.2019 al Comisiei speciale pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al orașului Novaci, constituită prin HCL nr. 5 din 08.01.2018 și completată prin HCL nr. 17 din 14.02.2018;
 - Prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile Legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare;
 - Prevederile H.G. nr. 548/1999 privind aprobarea normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor;
 - Raport reevaluare nr. 933/19.03.2018 întocmit de SC INCORSO CONSULT S.R.L.
 - Prevederile HCL nr. 33/29.10.1999 privind aprobarea patrimoniului public și privat al orașului Novaci;
 - Autorizația de construire construcție Spațiu comercializare produse de panificație nr. 50/15.12.2016;
 - măsurătorile cadastrale efectuate în vederea obținerii cărților funciare;
- În temeiul art. 45 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu completările și modificările ulterioare

HOTARASTE:

Art. I Art.1 Se modifică inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al orașului Novaci – Secțiunea I – Bunuri imobile, însușit prin HCL nr. 33/1999 privind aprobarea patrimoniului public și privat al orașului Novaci, poziția nr. 182, după cum urmează:

Poziția nr. 182 "Piața oraș Novaci", coloana 1 va avea următorul cuprins: 1.6.2.; **coloana 2** va avea următorul cuprins: "Piața oraș Novaci"; **coloana 3** va avea următorul cuprins: A) Localitatea Novaci str.Eroilor, T.52, P. 1006, județul Gorj; **C1- Spațiu comercializare produse de panificație P:** Suprafața construită la sol 79 mp, Număr cadastral-C1; B) Localitatea Novaci str.Eroilor, T.52, P. 1006, județul Gorj; **Suprafața teren - 5731 mp. Număr cadastral, Vecinătăți:** NORD - nr. cadastral 38050, nr.cadastral 38046, nr. cadastral 38047; SUD - str. Eroilor; EST - nr. cadastral 37493, nr. cadastral 37507; VEST - nr.

cadastral 1359, nr. cadastral 35332, nr. cadastral 35912, nr. cadastral 35332; coloana 4 va avea urmatorul cuprins: 2016; 1960; coloana 5 va avea urmatorul cuprins: A -236.494,31 lei; B- 122.356,85 lei; coloana 6 va avea urmatorul cuprins:” HCL nr. 33/1999; Legea nr. 213/1998, Legea nr. 215/2001, Autorizatia de Construire nr. 50 din 15.12.2016 CF nr.”

Art.2 Se modifică inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al oraşului Novaci – Secţiunea I – Bunuri imobile, însușit prin HCL nr. 33/1999 privind aprobarea patrimoniului public și privat al oraşului Novaci, pozitia nr. 183, după cum urmează:

Pozitia nr. 183 “Copertină Piața”, coloana 1 va avea urmatorul cuprins: **1.6.2.; coloana 2** va avea urmatorul cuprins:” **Piață agroalimentară Novaci**”; **coloana 3** va avea urmatorul cuprins: **A) Localitatea Novaci str.Eroilor, T.53, P. 1019, județul Gorj; C1- Copertină** Suprafața construită la sol 336 mp, Număr cadastral-C1; **C2- Copertină:** Suprafata construita la sol 345 mp,Numar cadastral ...C2; **C3- Spațiu comercial P:** Suprafața construită la sol 314 mp; **C4- Spațiu comercial P+1:**Suprafața construită la sol 50 mp, Suprafața desfasurată 100 mp; **C5. Spațiu comercial P:** Suprafața construită la sol 27 mp; **C6. Spațiu comercial P+1:**Suprafața construită la sol 264 mp, Suprafața desfasurată 528 mp; **B) Localitatea Novaci str.Eroilor, T.53, P. 1019, județul Gorj; Suprafata teren - 2786 mp, Număr cadastral Vecinătăți: NORD - Str. Eroilor; SUD - Aleea Stadionului; EST - nr. cadastral 38617; VEST - S.C. POMSIM COM SRL; coloana 4** va avea urmatorul cuprins: 1993; **coloana 5** va avea urmatorul cuprins: A- 496.990 lei; B - 44.557,45 lei; **coloana 6** va avea urmatorul cuprins: ”HCL nr. 33/1999; Legea nr. 213/1998, Legea nr. 215/2001, CF nr.”

Situația juridică: domeniul public al oraşului Novaci, conform Legea nr. 213/1998; Legea nr. 215/2001; HCL nr. 33/1999; CF nr. 35124

Art.II Începând cu data adoptării prezentei hotărâri, își încetează aplicabilitatea orice dispoziție contrară.

Art.III Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează aparatul de specialitate al Primarului oraşului Novaci.

Art.IV Prin grija secretarului oraşului Novaci, prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului-Județului Gorj, Primarului oraşului Novaci și Serviciului Urbanism, amenajarea teritoriului, agricol, cadastru, secretariat, relații cu publicul, administrativ și va fi adusă la cunoștință publică prin afișare la sediu și pe site-ul primăriei oraşului Novaci.

Consiliul local al orasului Novaci este format din 15 membri. Aceasta hotarare a fost adoptata in sedinta din data de 19. 06. 2019, cu un numar de 15 voturi „pentru” și 0 voturi „impotriva” din totalul de 15 consilieri prezenti la sedinta.

PRESEDINTE DE SEDINTA
Consilier Perpetru Savian Saviu



CONTRASEMNEAZA

Secretar,
Jr. Stanisel Simona
Stanisel

NR. 55
Data azi 19.06.2019

