



R O M A N I A
JUDETUL VASLUI - COMUNA SOLESTI
CONSILIUL LOCAL



H O T A R A R E

privind aprobarea vanzării prin încredințare directă a unei suprafețe de teren proprietate privată a Unității Administrativ Teritoriale Comuna Solești, județul Vaslui

Consiliul local al comunei Solești , județul Vaslui, întrunit în ședință de lucru;

Având în vedere:

- referatul de aprobare prezentat de către primarul comunei Solești, în calitatea sa de inițiator, prin care propune spre vânzare o suprafață de teren pentru care există încheiat contract de închiriere nr.2016/30.11.2005, domeniul privat al Unității Administrativ Teritoriale Comuna Solești și ținând cont de Raportul de evaluare nr.723/27.07.2020;
- Hotărârea nr.22/29.05.2020 a Consiliului local al comunei Solești privind însușirea propunerii de demarare a procedurilor privind vânzarea unui teren aflat în domeniul privat al comunei Solești, județul Vaslui și Hotărârea nr. 30 din 30 iunie 2021 a Consiliului local al comunei Solești – privind aprobarea Regulamentului de vânzare a bunurilor imobile — terenuri aparținând domeniului privat al comunei Solești, județul Vaslui
- raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului;
- raportul comisiei de specialitate a Consiliului Local al comunei Solești;
- în conformitate cu prevederile:
 - Art. 364 din O.UIG. nr. 57/2019 privind Codul administrativ
 - în temeiul prevederilor art. 129 alin. (6), lit.b, art.139, alin.(3), lit.g și și art.196, alin(1), litera "a" din Ordonanța de urgență nr.57/2019 – privind codul administrativ;

H O T A R A S T E :

Art.1. – Se însușește Raportul de expertiză tehnică judiciară nr.723/27.07.2020, înregistrat la UAT Comuna Solești, județul Vaslui, cu nr.3509/18.08.2020 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 – Se aproba vanzarea suprafetei de 1560 m.p. teren intravilan localitatea Satu Nou, comuna Solesti, identificat in raportul de expertiza, insusit potrivit art.1, sub denumirea de **LOT 2**;

Art.3. - Prețul minim de vanzare a suprafețelor de teren in lot este de 1.9 euro/mp rezultat din Raportul de de Expertiza Tehnica Judiciara nr.723/27.07.2020 .

Art.4. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotarari se desemneaza primarul comunei Solesti prin intermediul aparatului de specialitate al acestuia.

Nr.31

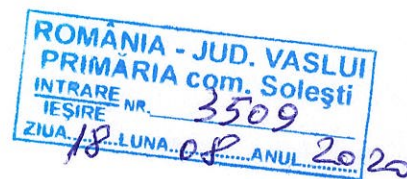
SOLESTI 30 iunie 2021

**PRESEDINTE DE SEDINTA
IANCU GHEORGHE**

**CONTRASEMNEAZA
PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
DAN BURGHELEA**

MELINTE SORIN – EXPERT TEHNIC
Vaslui, str. Ceramica, nr. 6, județul Vaslui
Mobil: 0744594139, E-mail: melexp@yahoo.com

Nr. 723/ 27.07.2020



RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ JUDICIARĂ

Proprietatea imobiliară : terenuri intravilane

Adresa : comuna Solești, județul Vaslui

Utilizator : Comuna Solești, județul Vaslui

Proprietar : Comuna Solești, județul Vaslui

Datele, informațiile, opiniile și conținutul prezentului raport de expertiză, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate parțial sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al expertului tehnic desemnat și al Comunei Solești, județul Vaslui.

– Iulie 2020 –

SINTEZA RAPORTULUI

Obiectul expertizei îl reprezintă bunurile imobil „terenuri intravilane”, situate în intravilanul satului Satu Nou, comuna Solești, județul Vaslui, aparținând UAT Solești, județul Vaslui.

Datele de identificare ale proprietăților sunt, conform documentelor puse la dispoziție de Comuna Solești, cât și informațiilor ulterioare, sunt prezentate în tabelul următor:

nr crt	suprafața	categ folosință	Nr. topo, CF	UAT
lot 1	1560,00 mp	intravilan arabil	1A	Solești
lot 2	1560,00 mp	intravilan CC + DR	1CC + 2DR	Solești

Utilizatorul raportului de expertiză este **Comuna Solești**, cu sediul în comuna Solești, județul Vaslui.

Beneficiarul raportului este **Comuna Solești, județul Vaslui**.

Scopul expertizei este valoarea de piață a bunurilor imobile, în vederea valorificării acestora conform Hotărârii Consiliului Local.

Inspekția completă a bunurilor imobile ce fac obiectul evaluării a fost efectuată de expert tehnic judiciar Melinte Sorin, în Iulie 2020, în prezența reprezentantului Primăriei Solești.

Evaluarea bunului mobil s-a realizat în data de 27.07.2020, în baza:

- ✓ Contractului de prestări servicii nr. 1 /710 din data de 01.07.2020;
- ✓ informațiilor și a documentelor anexate, puse la dispoziție de Comuna Solești;
- ✓ constatările și informațiilor obținute cu ocazia inspekției proprietăților;
- ✓ informațiilor obținute în urma analizei pieței specifice acestor bunuri imobile.

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate pe parcursul prezentului raport, ipotezelor și ipotezelor speciale exprimate în raport, s-au obținut valori ce au condus la **valoarea de piață** a bunurilor imobile expertizat:

nr crt	suprafața	Nr. topo, CF	UAT	Valoare de piață	
lot 1	1560,00 mp	1A	Solești	3.120 €	15.060 lei
lot 2	1560,00 mp	1CC + 2DR	Solești	2.901 €	14.010 lei

Având în vedere scopul evaluării și ipotezele exprimate în raport, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a bunurilor imobile „terenuri intravilane”, estimată la starea din data inspekției și a pieței imobiliare, este dată de abordarea prin piață, respectiv,

DOUĂZECI ȘI NOUĂ MII ȘAPTEZECI LEI

29.070 lei (6.021 €)

Mențiuni:

- ✓ Valoarea estimată corespunde prețurilor de pe piața liberă specifică;
- ✓ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- ✓ Valoarea a fost fundamentată în funcție de cantitatea de informație disponibilă și în condițiile actuale ale pieței bunurilor similare aferente lunilor Mai - Iulie 2020;
- ✓ Valoarea corespunde stării fizice de la data evaluării, pe parcurs acumulându-se deprecieri suplimentare;
- ✓ Cursul valutar utilizat la conversii este 4,8276 lei/€;
- ✓ Detaliile privind metodologia de evaluare sunt prezentate în raportul de evaluare.

Cu stimă,
Melinte Sorin - Expert tehnic judiciar

Cap. 1 - TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EXPERTULUI JUDICIAR

Melinte Sorin – Expert tehnic judiciar, specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare”, având legitimația nr. 5233-14390, eliberată de Ministerul Justiției, din cadrul Biroului de expertize tehnice și contabile de pe lângă Tribunalul Vaslui, este persoană fizică autorizată să desfășoare activități independente, având cod de identificare fiscală 26557383.

În limita cunoștințelor și a informațiilor deținute până la data prezentului raport, expertul certifică următoarele:

- ✓ afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- ✓ analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- ✓ nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea analizată, ce face obiectul prezentului raport de expertiză, și nici vreo influență legată de părțile implicate;
- ✓ expertul are competența întocmirii prezentului raport de expertiză tehnică, a respectat codul deontologic al profesiei și și-a îndeplinit programul de pregătire profesională continuă atât prin CET-R cât și prin ANEVAR;
- ✓ suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Proprietatea, imobilul în cauză, a fost inspectată personal de către expert, în elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

CLIENTUL ȘI UTILIZATORII EXPERTIZEI

Prezentul raport de expertiză a fost întocmit la solicitarea **Primăriei Comunei Solești**, cu sediul în Solești, comuna Solești, județul Vaslui.

Beneficiarul/utilizatorul desemnat al raportului de expertiză este **Comuna Solești**, județul Vaslui, în calitate de proprietar al bunurilor imobile analizate.

SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este valoarea de piață a dreptului de proprietate a bunurilor imobile menționate, în vederea stabilirii prețului de pornire al licitației pentru eventuala valorificare a acestora, de către Comuna Solești, județul Vaslui.

IDENTIFICAREA ACTIVELOR. DREPTUL DE PROPRIETATE

Obiectul evaluării îl constituie bunurile imobile „terenuri intravilane”, amplasate în intravilanul satului Satu Nou, comuna Solești, județul Vaslui, cu următoarele date de identificare, conform documentației prezentate:

nr crt	suprafața	categ folosință	Nr. topo, CF	UAT
lot 1	1560,00 mp	intravilan arabil	1A	Solești

lot 2	1560,00 mp	intravilan CC + DR	1CC + 2DR	Solești
-------	------------	--------------------	-----------	---------

A fost evaluat dreptul **deplin** de proprietate asupra bunurilor imobile descrise mai sus, aparținând Comunei Solești, județul Vaslui.

Bunurile imobile sunt înscrise astfel:

- teren compus din două parcele de teren intravilan, alipite, în suprafață totală de 3.100 mp, situat în localitatea Satu Nou, comuna Solești, atribuit în concesiune în baza Hotărârii nr. 13, din data de 29.04.2005 a Consiliului Local al Comunei Solești, județul Vaslui;
- plan de încadrare în zonă, întocmit de un specialist cadastrist;
- planurile de amplasament și delimitare a imobilelor, anexa nr. 1.35 la regulamentul, pentru cele două loturi, în vederea intabulării în Cartea Funciară a UAT Solești, acțiune în derulare.

Expertul judiciar **nu a avut la dispoziție** fotocopii după extrasele de Carte Funciară pentru informare a acestor loturi, din care să reiasă situația juridică.

Evaluarea proprietăților imobiliare s-a realizat pe premiza faptului că bunurile imobile analizate sunt degrevate de sarcini.

TIPUL VALORII

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, de tipul proprietății și de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018:

- SEV 100 – *Cadrul general;*
- SEV 101 – *Termenii de referință ai evaluării;*
- SEV 102 – *Implementare;*
- SEV 103 – *Raportare;*
- SEV 230 – *Drepturi asupra proprietății imobiliare;*
- SEV 400 – *Verificarea evaluărilor;*
- GEV 630 – *Evaluarea bunurilor imobile;*

Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de respectarea tuturor prevederilor existente, referitoare la dezvoltarea viitoare a pieței bunurilor similare și factorii de prudență asumați în aplicarea metodei, s-a putut proceda la estimarea unei „valori de piață” utilizabile pentru scopul exprimat, valorificare, definită conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2018:

☐ **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

DATA EVALUĂRII. DATA INSPECȚIEI

Evaluarea proprietăților s-a realizat în data de 27.07.2020, la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Inspecția proprietăților a fost realizată de expert judiciar Melinte Sorin în luna Iulie 2020, așa cum au fost prezentate de reprezentantul Comunei Solești.

NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE

La baza efectuării evaluării au stat:

- ✓ documentele puse la dispoziție de către Comuna Solești (fotocopii):
 - Hotărârea nr. 13 din data de 29.04.2005 a Consiliului Local al Comunei Solești, privind concesionarea terenului;
 - planurile de amplasament și delimitare a imobilelor la scara 1:500, cu anexa foto, întocmite de persoană autorizată ANCPI;
- ✓ constatărilor și informațiilor obținute cu ocazia inspecției;
- ✓ informațiilor obținute în urma analizei pieței specifice acestor bunuri imobile;
- ✓ tranzacție recentă prezentată pusă la dispoziție de Primăria Solești, act de vânzare – cumpărare autentificat cu nr. 506 din 14.02.2020;
- ✓ informațiile privind nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară, preluate de pe internet: www.olx.ro, www.publi24.ro.

IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia Expertul tehnicului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de expertiză sunt următoarele:

Ipoteze:

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/deținătorul legal și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ✓ Nu s-a realizat o analiză structurală a imobilizărilor corporale evaluate, nici nu s-au inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică corespunzătoare, sau nu, după caz. Nu-mi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii;
- ✓ Se presupune că activele corporale se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor de utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o nonconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ✓ Situația actuală a activelor corporale și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca rezultatul să conducă la estimarea cea mai probabilă a tipului de valoare selectat;
- ✓ Expertul tehnic consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Expertul tehnic a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea și a altor informații de care acesta nu a avut cunoștință la data evaluării;
- ✓ Valorile estimate în euro sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ;

- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
Ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport: nu au fost luate, beneficiarul nu a impus.

RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune;
- ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Prin prezenta, evaluatorul declară faptul că analizele, opiniile și concluziile sale, precum și raportul de evaluare au fost efectuate în conformitate cu Standardele ANEVAR în vigoare la data evaluării, și anume: **Standardele de evaluare a bunurilor – 2018**, împreună cu **Ghidurile de evaluare (GEV)**, elaborate de ANEVAR.

De asemenea, evaluatorul declară că a respectat **Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat**.

Cap. 2 - PREZENTAREA DATELOR

DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI și PROPRIETĂȚILOR

Proprietățile imobiliare evaluate sunt:

- Lot 1 - „teren arabil” de formă regulată, aproape plan, amplasat în partea de Nord în intravilanul satului Satu Nou, comuna Solești, la limita extravilanului, în suprafață de 1.560 mp, cu acces și deschidere de cca 35 m la DS intabulat în CF 70931, drum de piatră, într-o zonă rezidențială dezvoltată după 2000, având vecinătăți, la Vest – DS CF 70931, la Sud – proprietate Beligan SRL, la Nord și Est, proprietate Iacob Gelu.
- Lot 2 - „teren curți construcții” de formă neregulată, datorită creării căii de acces „categorie drum”, considerat plan, amplasat în intravilanul satului Satu Nou, comuna Solești, la limita extravilanului, tarlaua 13, Lanul Mare Magazie, în suprafață totală de 1.560 mp, din care cale de acces creată de 325 mp, într-o zonă rezidențială dezvoltată după anii 2000, având vecinătățile, la Nord – tarlaua 13, extravilan, la Est și Sud – proprietatea Iacob Gelu. Pe proprietate sunt edificate construcțiile anexă C1 și C2, care nu au făcut obiectul evaluării.
- Descrierile corespund planurilor de amplasament și delimitare a proprietăților întocmite în vederea obținerii documentației cadastrale și inspecției;

nr crt	suprafața	categ folosință	Nr. topo, CF	UAT
lot 1	1560,00 mp	intravilan arabil	1A	Solești
lot 2	1560,00 mp	intravilan CC + DR	1CC + 2DR	Solești

Proprietățile nu erau racordate la rețelele de electricitate și apă curentă, acestea fiind considerate la limită, sunt îngrădite și cu garduri ale proprietăților învecinate.

PIAȚA IMOBILIARĂ

Piața imobiliară este formată dintr-un grup de persoane sau de firme aflate în contact în vederea efectuării de tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Conceptul de piață implică capacitatea cumpărătorilor și a vânzătorilor de a-si desfășura activitatea fără restricții.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite sub-piețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Definirea pieței

O piață imobiliară este reprezentată de un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, Proprietarii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii. O piață imobiliară este alcătuită din participanții pe piață angajați în tranzacții imobiliare.

Pentru a delimita o piață imobiliară specifică, evaluatorul examinează următorii

factori:

1. Tipul proprietății (nerezidențiale, comerciale, administrative);
2. Caracteristicile proprietății cum ar fi gradul de ocupare, baza de clienți, calitatea construcției, funcționalul, designul și avantajele comparative:
 - a. gradul de ocupare - un chiriaș sau mai mulți chiriași (case, apartamente, birouri, magazine);
 - b. baza de clienți - cei mai probabili utilizatori (se analizează date despre populație, utilizarea forței de muncă, veniturile și tipurile de activitate. Pentru piețele nerezidențiale, datele sunt separate în funcție de profilul eventualului proprietar sau chiriaș; pentru piețele comerciale datele sunt segmentate în funcție de eventualii utilizatori ai spațiului; pentru piața magazinelor baza de clienți va fi clientela atrasă de chiriașii prospectivi; pentru piața birourilor, baza de clienți reflectă necesarul de spațiu al firmelor ce vor închiria spațiile respective)
 - c. calitatea construcției;
 - d. designul și avantajele;
3. aria pieții definită geografic (o piață poate fi locală, regională, națională sau internațională, poate fi urbană sau suburbană, poate corespunde unui cartier sau unei vecinătăți a unui oraș. Piețele comerciale sau nerezidențiale sunt deseori delimitate de relația timp-distanță);
4. proprietăți echivalente disponibile (proprietăți competitive), adică proprietăți cu o atractivitate egală la concurență cu cea analizată în aria pieții.
5. proprietăți complementare, adică alte proprietăți sau tipuri de proprietăți imobiliare ce sunt complementare celei analizate (utilizatorii proprietății analizate trebuie să aibă acces la proprietăți complementare, care se mai numesc și utilități sau servituti).

În concluzie, segmentul de piață cuprinde atât proprietatea analizată, cât și proprietățile competitive și complementare.

Tipul de piață imobiliară avută în vedere în procesul de evaluare a proprietății imobiliare subiect și analizată în acest capitol este **pieța imobiliară rezidențială sau agricolă**, cu amplasare la nivelul satului Satu Nou, comuna Solești.

Zona analizată are un caracter preponderent rezidențial și mai puțin agricol sau comercial, fiind formată din imobile cu destinație rezidențială, respectiv locuințe unifamiliale la nivelul satului Satu Nou, comuna Solești.

Județul Vaslui respectă trendul național, prețurile având creștere moderată, respectând trendul național și european, în lipsa lichidităților și puterii de cumpărare scăzute a populației.

Cererea

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași), iar pentru un anumit tip de proprietate, produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea. Astfel, analiza cererii de terenuri intravilane intravilane, va încerca să determine cererea agricolă generată de potențialii clienți în aria pieții.

Următorii factori sunt importanți în analiza cererii pentru piața rezidențială:

- populația în zonă, dimensiunea și numărul familiilor ce locuiesc în zonă, rata de creștere sau descreștere a acestora, compoziția și distribuția pe vârstă;

- venituri pe cap de locuitor și pe familie (medie);
- procentul de venit pe familie cheltuit pe cumpărături și procentul de venit disponibil (putere de cumpărare) cheltuit pe diferite categorii de produse sau servicii;
- rata de încetinire a vânzărilor în zona comercială;
- volumul minim de vânzări pentru ca spațiul comercial să fie exploatat profitabil și volumul existent de vânzări pe mp util;
- gradul de ocupare al spațiilor comerciale pe piață;
- procentul de cumpărături făcute de persoane din afara ariei pieții;
- modul de utilizare al terenurilor și direcțiile de dezvoltare urbanistică;
- accesibilitatea (facilitățile de transport și sistemul stradal) și costul transportului;
- factorii ce afectează atractivitatea centrului comercial (imaginea, calitatea bunurilor și reputația operatorului).
- factorii care afectează atractivitatea clădirii administrative (calitatea construcției, managementul și chiriașii) și disponibilitatea facilităților complementare (magazine, restaurante, centre de recreere).

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii va avea focus pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o atrage).

În prezent, cererea pentru proprietăți imobiliare este limitată, unul dintre motive fiind condițiile pe care o persoană trebuie să le îndeplinească pentru a obține un credit imobiliar sau ipotecar, iar persoanele cu acces la lichidități caută să cumpere doar chilipiruri, pentru care oferă prețuri cu 30÷50% mai mici. Concluzionând prin cele exprimate, cererea pe piața imobiliară rezidențială locală este într-un echilibru relativ, pentru care există o cerere de închiriere medie care o susține în timp.

Oferta competitivă

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta, trebuie să se treacă în revistă inventarul de proprietăți competitive, care include stocul de proprietăți existente, în construcție și în faza de proiect. Trebuie acordată o atenție deosebită analizei datelor luate din proiecte și din propuneri pentru ca unele ar putea să nu se materializeze.

Evaluatorul trebuie să determine numărul de unități pierdute prin demolare și numărul adăugat sau scăzut prin transformare. Datele pot fi colectate prin inspectarea clădirilor, consultarea autorizațiilor de construcție, discuțiilor cu antreprenorii și planificatorii urbanistici.

Pentru a analiza oferta competitivă se vor studia următorii factori:

- cantitatea și calitatea concurenței disponibile;
- volumul construcțiilor noi (concurență și complementare) - proiecte în derulare sau planificate;
- disponibilitatea și prețul terenului liber;
- costurile de construcție și dezvoltare;
- proprietățile oferite curent (vechi și noi);
- gradul de ocupare de către proprietari și de către chiriași;
- cauzele și numărul de proprietăți vacante;
- transformarea pentru utilizări alternative;
- condiții economice și împrejurări speciale;
- disponibilitatea creditelor intravilane și a finanțării;

➤ impactul normativelor de construcții, zonării urbanistice și a altor reglementări asupra volumului și costului construcțiilor.

Pe piața imobiliară rezidențială și nerezidențială, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietăți care este disponibilă pentru vânzarea, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Exigența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate al acestui tip de proprietate.

Incertitudinea evoluției prețurilor proprietăților imobiliare rezidențiale din ultimul timp ce definește piața în prezent, a atras după sine un fenomen de scădere a numărului tranzacțiilor imobiliare, unii proprietari preferând să mai aștepte cu vânzarea până când vor apărea condiții favorabile sau de creștere a prețurilor.

Oferta este de asemenea medie ca urmare a efectelor actualelor condiții economice ce au condus la o majorare timidă a prețurilor pentru proprietăți rezidențiale la nivelul satului Satu Nou, comuna Solești.

Conform datelor oferite de furnizorii de informații din domeniul imobiliar, pentru zona rurală a județului Vaslui oferta se manifestă timid, cu precădere din partea persoanelor fizice și a executorilor judecătorești, constatându-se oferte de preț unitar pentru terenuri rezidențiale în zonele rurale cuprins între 1 și 10 €/mp, funcție de zona de interes, suprafață, dotări, utilități etc. Focusând pe tipul de imobil analizat în raport, terenuri intravilane rezidențiale, oferta este sub medie.

Echilibrul pieții

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Dacă cererea este neobișnuit de mare, prețurile vor începe să crească semnificativ, înainte ca să înceapă noua construcție.

Tinând cont de cele prezentate mai sus se poate concluziona faptul că **punctul de echilibru** în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de apreciat, mai ales în condițiile în care veniturile populației sunt încă reduse și cererea modestă.

În ceea ce privește proprietățile rezidențiale din mediul urban, în urma analizei realizate se poate vorbi de o piață a cumpărătorului, întrucât oferta este relativ ridicată pentru potențialul cumpărător, prin diversitatea suprafețelor, localizare, vecini, etc. În ceea ce privește cererea, aceasta este strâns legată de interesul cumpărătorului pentru anumite zone, suprafețe, funcționalitate, confort și finisaje. Piața imobiliară actuală este ușor în dezechilibru în favoarea ofertei.

În faza de documentare s-a avut în vedere găsirea atât a ofertelor cât și tranzacțiilor certe comparabile cât mai adecvate, de aceea a fost analizată piața proprietăților cu destinație rezidențială din zona urbană a satului Satu Nou, comuna Solești, cât și limitrofe. Există un nivel de tranzacții redus, în procesul de evaluare au fost analizate oferte de proprietăți similare în zonele urbane ale comunei Solești; s-au determinat trenduri și estimat valori rezultate din analiza ofertelor de piață, raportat la puținele tranzacții efective realizate.

Ofertele luate în calcul la analiza comparabilelor se negociază, drept pentru care s-au aplicat corecții/ajustări la ofertă (prezentate în anexa la raport, calcule și piața imobiliară).

Tinând cont de cele prezentate mai sus, se poate concluziona faptul că **punctul de echilibru** în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de apreciat, mai ales în condițiile actuale în care veniturile populației sunt încă reduse, chiar și în condiții de finanțare mai relaxate.

Cap. 3 - ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE EVALUĂRII

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Relațiile dintre comportamentul economic și evaluare sunt evidente pentru piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului pieței sunt esențiale pentru conceptul „cea mai bună utilizare”. Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea. Prin urmare „cea mai bună utilizare - C.M.B.U.” este un concept fundamentat de piață imobiliară.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului, ce presupune faptul că valoarea proprietății este dată de venitul ce rămâne după ce au fost amortizate construcțiile. În timp ce construcțiile se pot schimba, nu același lucru se poate spune despre caracteristicile esențiale ale amplasamentului. Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducător și valoarea proprietății imobiliare este în funcție de venitul adus de teren.

Atunci când scopul efectuării unei evaluări este de a forma o opinie asupra valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică utilizarea cea mai profitabilă și cea mai competitivă a unei proprietăți imobiliare. Cea mai bună utilizare a unui teren nu este determinată de analiza subiectivă a proprietarului imobilului, a investitorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive din piața în care este localizată proprietatea.

Prin urmare, cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare, este ceea ce-i determină valoarea și se definește ca fiind acea utilizare care, dintre utilizările alternative corespunzătoare și probabile, este:

- ✓ permisă legal
- ✓ posibilă din punct de vedere fizic
- ✓ realizabilă/fezabilă din punct de vedere financiar
- ✓ maxim productive

Valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind disponibilă și gata de a fi dezvoltată pentru acea utilizare. Îmbunătățirile sunt evaluate conform modului în care ele contribuie (sau nu) la valoarea terenului. În cadrul analizei, evaluatorul va face distincția între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber și cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită. Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă punctul important al analizei celei mai bune utilizări. În multe cazuri, cea mai bună utilizare a unei proprietăți se poate schimba în viitorul apropiat.

Criteriile analizei celei mai bune utilizări

a. **Permisibilă legal:** evaluatorul determină care utilizări sunt permisibile legal, el analizând reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele și impactul asupra mediului.

Când nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare, evaluatorul având în vedere și eventualele modificări ale planurilor de urbanism.

b. Posibilă fizic : dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastruri naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.) Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună.

c. Fezabilă financiar : utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal și posibile fizic, sunt analizate pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar. Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net.

d. Maximum productivă : dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului rezultă din estimarea valorii utilizării propuse (terenuri intravilane) din care se scad costurile materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției.

Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care creează valoare și evaluatorul face selecția proprietăților comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului.

Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția.

Practic, ținând cont de caracteristicile constructive, zonei de amplasare și PUG, putem afirma faptul că cea mai bună alternativă posibilă pentru terenul analizat este destinație rezidențială și/sau agricolă (mixt).

În cazul imobilelor subiect, amplasate în intravilanul satului Satu Nou, comuna Solești, terenuri pe care se pot edifica construcții tip locuință, se consideră utilizarea actuală ca având cea mai bună utilizare, în condițiile existenței costurilor minime de utilizare viitoare, reținute de evaluator pe parcursul lucrării.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de **fizic posibilă**, este **fezabilă financiar** și este **maxim productivă**.

METODOLOGIA EVALUĂRII

Pentru stabilirea valorii de piață a terenurilor, **SEV 2018** prin **Ghidul de evaluare GEV 630** Evaluarea terenului recomandă utilizarea a șase metode de

evaluare a terenurilor: comparația directă, extracția de pe piață, alocarea, tehnica reziduală, capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei), respectiv analiza fluxului de numerar actualizat – analiza parcelarii și dezvoltării). Dintre acestea, în funcție de situația concretă a activului imobiliar în contextul celei mai bune utilizări și în funcție de informațiile ce se pot obține, se selectează aplicarea uneia sau a mai multor metode de evaluare.

Comparația directă se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Când nu există tranzacții efective suficiente cu terenuri libere comparabile sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin ofertele de vânzare sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de terenuri comparabile.

Metoda extracției de pe piață constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor. Această metodă este adecvată când:

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare sau cerute pentru cumpărare, în aria de piață a terenului subiect;
- valoarea construcțiilor este mică (îndeosebi în mediul rural);
- și dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor.

Metoda alocării se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, conform cărora există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Acest raport procentual este obținut din analiza prețurilor de vânzare ale unor proprietăți comparabile (teren și construcții), dintr-o arie comparabilă și competitivă învecinată, cu caracteristici similare. Acest raport procentual este aplicat apoi prețului de vânzare efectiv, cerut sau oferit al proprietății construite, pentru a determina valoarea terenului.

Tehnica reziduală sau tehnica capitalizării directe a venitului net din exploatare alocat terenului, ca mărime reziduală, este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este generat atât de construcții, cât și de teren.

Etapele aplicării acestei metode sunt:

- determinarea venitului net din exploatare (VNE) anual total al proprietății imobiliare;
- determinarea VNE anual alocabil construcțiilor pe baza ratei de capitalizare aferente construcțiilor și scăderea acestuia din VNE anual total al proprietății imobiliare; și
- capitalizarea VNE anual rămas (rezidual), care este alocat numai terenului, cu o rată de capitalizare adecvată.

Capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei) se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, în schimbul unei

rente/arende sau chirii, deci a unui venit independent de veniturile generabile de construcțiile de pe terenul agricol (dacă există).

Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu folosință agricolă, precum și pentru evaluarea terenurilor închiriate.

Metoda constă în convertirea rentei funciare/arende (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață. Metoda poate fi aplicată pentru determinarea valorii de piață a terenului liber, în condițiile în care există informații de piață suficiente asupra nivelurilor de piață ale rentelor/arendelor funciare și chiriilor, precum și ale ratelor de capitalizare.

Analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică a unui dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului.

Această analiză de evaluare este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente și/sau eventual construirea de clădiri rezidențiale pe loturile parcelate. Această analiză se poate aplica în două ipoteze:

- parcelarea unui teren viran și amenajarea parcelelor ca amplasamente, prin dotarea cu infrastructura necesară și apoi vânzarea amplasamentelor (loturilor amenajate); și

- parcelarea unui teren viran, amenajarea parcelelor ca amplasamente, construirea locuințelor adecvate și apoi vânzarea proprietăților rezidențiale rezultate (teren plus locuință).

Rezultatul acestei analize este valoarea maximă pe care un dezvoltator prudent ar putea să o plătească pentru achiziționarea unui teren neamenajat, deci o valoare calculată ca mărime reziduală dintre prețurile de vânzare estimate ale amplasamentelor/loturilor amenajate sau ale proprietăților construite și costurile totale estimate de parcelare, amenajare și construire, la care se adaugă și stimulentele dezvoltatorului.

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea ofertelor de preț de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *tipul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Metodologia de evaluare aplicată include:

✓ abordarea prin comparații de piață.

Evaluarea terenului

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată 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.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare, pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.

Parcelatele de teren supuse evaluării, conform documentelor de proprietate, cu posibilitate de acces la toate utilitățile zonei, s-au evaluat prin metoda comparațiilor de piață, bazându-se pe valorile unitare din ofertele publicate pe internet de persoane fizice sau agenții imobiliare, după cum urmează:

	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
<i>Preț de ofertă</i>	3,0 €/mp	2,0 €/mp	4,2 €/mp
<i>Localizare</i>	baraj Solești	extravilan Văleni	similar
<i>Suprafața</i>	24100 mp	8000 mp	1500 mp
<i>Amenajări</i>	similar	similar	similar
<i>Planeitate</i>	regulat, înclinat	regulat, înclinat	regulat, înclinat
<i>Acces</i>	DN24	DN24	asfalt
<i>Utilități</i>	la distanță	la distanță	la limită
<i>Destinație</i>	agricol	agricol	rezidențial
<i>Data ofertei</i>	iunie-20	iulie-20	iulie-20

Pentru Lotul 1, s-a ales Comparabila 2 cu procentul cel mai mic de corecții brute, ce a impus o valoare de piață a terenului analizat de 2 €/mp, corespunzător a 3.120 €, respectiv 15.060 lei.

Pentru Lotul 2, s-a ales Comparabila 2 cu procentul cel mai mic de corecții brute, ce a impus o valoare de piață a terenului analizat de 1,9 €/mp, corespunzător a 2.901 €, respectiv 14.010 lei.

Rezultatele evaluării și reconcilierea valorii

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate s-au obținut următoarele rezultate:

lot 1	1560,00 mp	intravilan arabil	Solești	3.120 €	15.060 lei
lot 2	1560,00 mp	intravilan CC + DR	Solești	2.901 €	14.010 lei

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea abordărilor de evaluare, relevanta acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea metodei, precizia rezultatelor, corectitudinea și cantitatea de informații) în opinia evaluatorului valoarea estimată

pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea obținută prin abordarea prin piață, rezultată pe baza analizei informațiilor unei piețe active.

Astfel, în opinia expertului judiciar, valoarea de piață a proprietăților imobiliare analizate, este de

DOUĂZECI ȘI NOUĂ MII ȘAPTEZECI LEI

29.070 lei (6.021 €)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea corespunde informațiilor de pe piața liberă;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile specifice pieței imobiliare aferente lunii Mai - Iulie 2020;
- valoarea a fost fundamentată în funcție de cantitatea de informație disponibilă, în condițiile actuale ale pieței imobiliare;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- cursul de schimb utilizat la conversii este 4,8276 lei/€;
- valoarea este o predicție, valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Cu stimă,

Melinte Sorin - Expert tehnic judiciar

Specializarea Evaluarea proprietății imobiliare



ANEXE

- A. Metoda comparației directe a terenurilor**
- B. Analiza de piață – oferte comparabile**
- C. Fotografii ale proprietăților**
- D. Amplasamentul proprietăților**

A. Metoda comparației directe a terenului

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	1560 mp	24100 mp	8000 mp	1500 mp
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		3,0 €/mp	2,0 €/mp	4,2 €/mp
Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		-15%	-15%	-15%
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
Conditii de finantare		la piață	la piață	la piață
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
Conditii vanzare	actuale	actuale	actuale	actuale
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
Cheltuieli dupa cumparare	NU	nu	nu	nu
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
Conditiiile pietei	iulie-20	iunie-20	iulie-20	iulie-20
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
Localizare	intrav. Sat Nou	baraj Solești	extrav Văleni	similar
Valoarea ajustarii (%)		5%	5%	0%
Pret ajustat		2,7	1,8	3,6
Acces	DS piatră	DN24	DN24	asfalt
Valoarea ajustarii (%)		-5%	-5%	-5%
Pret ajustat		2,5	1,7	3,4
Caracteristici	plan, regulat	regulat, înclinat	regulat, înclinat	regulat, înclinat
Valoarea ajustarii (%)		5%	5%	5%
Pret ajustat		2,7	1,8	3,6
Utilitati	fără	la distanță	la distanță	la limită
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	-10%
Pret ajustat		2,7	1,8	3,2
Suprafata/caracteristici fizice	1.560 mp	24.100 mp	8.000 mp	1.500 mp
Valoarea ajustarii (%)		10%	5%	0%
Pret ajustat		2,9	1,9	3,2
C.M.B.U.	mixt	agricol	agricol	rezidențial
Valoarea ajustarii (%)		5%	5%	-5%
Pret ajustat		3,1 €/mp	2,0 €/mp	3,0 €/mp
Total ajustare bruta		0,80	0,44	0,86
Total ajustare bruta(%)		27%	22%	21%
Estimare ajustarea cea mai mică			X	
Valoarea estimata (euro/mp)			2,0 €/mp	
Valoare teren - EUR			3.120	
Valoare teren rotunjit (euro)			3.120 €	

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	1560 mp	24100 mp	8000 mp	1500 mp
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		3,0 €/mp	2,0 €/mp	4,2 €/mp
Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		-15%	-15%	-15%
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
Conditii de finantare		la piață	la piață	la piață
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
Conditii vanzare	actuale	actuale	actuale	actuale
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
Cheltuieli dupa cumparare	NU	nu	nu	nu
Valoarea ajustarii (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
Conditii pietei	iulie-20	iunie-20	iulie-20	iulie-20
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		2,6	1,7	3,6
Localizare	intrav. Sat Nou	baraj Solești	extrav Văleni	similar
Valoarea ajustarii (%)		5%	5%	0%
Pret ajustat		2,7	1,8	3,6
Acces	exploatare	DN24	DN24	asfalt
Valoarea ajustarii (%)		-10%	-10%	-10%
Pret ajustat		2,4	1,6	3,2
Caracteristici		regulat, înclinat	regulat, înclinat	regulat, înclinat
Valoarea ajustarii (%)	plan, regulat	5%	5%	5%
Pret ajustat		2,5	1,7	3,4
Utilitati	fără	la distanță	la distanță	la limită
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	-10%
Pret ajustat		2,5	1,7	3,0
Suprafata/caracteristici fizice	1.560 mp	24.100 mp	8.000 mp	1.500 mp
Valoarea ajustarii (%)		10%	5%	0%
Pret ajustat		2,8	1,8	3,0
C.M.B.U.	mixt	agricol	agricol	rezidențial
Valoarea ajustarii (%)		5%	5%	-5%
Pret ajustat		2,9 €/mp	1,9 €/mp	2,9 €/mp
Total ajustare bruta		0,91	0,52	1,01
Total ajustare bruta(%)		30%	26%	24%
Estimare ajustarea cea mai mică			X	
Valoarea estimata (euro/mp)			1,9 €/mp	
Valoare teren - EUR			2.901	
Valoare teren rotunjit (euro)			2.901 €	

B. Analiza de piață – oferte comparabile

Analiză imobiliară – terenuri intravilane – extravilane jud. Vaslui

- Teren intravilan Sat Nou, comuna Solești

Comparabila 1

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/p-f-24100mp-sosea-solesti-baraj-intravilan/780866737b6b675e.html>



Specificatii

Suprafata terenului	24100,0 m ²	Front strada	150,00
---------------------	------------------------	--------------	--------

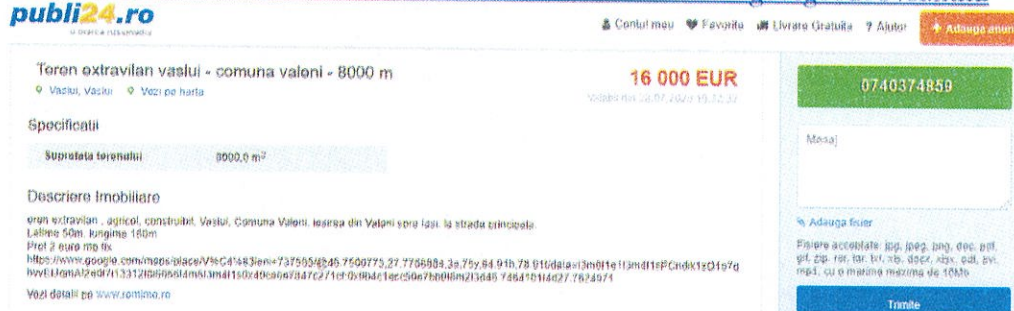
Descriere Imobiliare

persoana fizica, 24100 mp, teren la sosea Iasi-Vaslui, la baraj Solesti, deschiderea la sosea de 150m, 3 euro mp
Vezi detalii pe www.rontimo.ro

Ofertă actuală persoană fizică – teren intravilan Solești, cu acces din DN24, cu deschidere 150 m, suprafață de 24.100 mp, înclinat, fără utilități, preț de ofertă 3 €/mp, negociabil

Comparabila 2

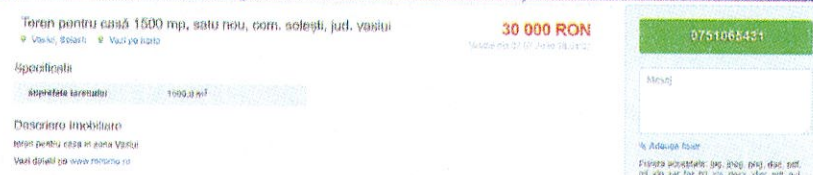
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-extravilan-vaslui-comuna-valeni-8000-m/8h92i2ii42947139e91ge8cg06d0848i.html>



Ofertă actuală persoană fizică – teren extravilan Văleni, la ieșire spre Iași, cu acces la DN24, deschidere 50 m, suprafață de 8.000 mp, ușor înclinat, fără utilități, preț de ofertă 2 €/mp, negociabil

Comparabila 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-pentru-casa-1500-mp-satu-nou-com-solesti-jud-vaslui/11di399e5e217e26293dh19df672e61e.html>



Ofertă actuală persoană fizică – teren intravilan Satu Nou, comuna Solești, în suprafață de 1.500 mp, ușor înclinat, fără utilități, destinație construcții, preț de ofertă 4,2 €/mp, negociabil

Alte oferte actuale

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-moara-domneasca-IDdskjX.html#066e0041c8>

Vand teren intravilan-Moara DOMNEASCA

30 000 €

PROMOVAREA ANUNȚULUI ACTUALIZAREA ANUNȚULUI

Căsuță de Proprietar | Extravilan / intravilan: **Intravilan** | Suprafață utilă: **1 102 mp**

Descriere

- Locuție în centrul satului;
- Destinație construcție casă;
- Acces pe strada principală.

Loc de înaltare

Moara Domneasca, Județ Vaslui

Adăugat la 11:54, 30 iunie 2020 | Vizualizat 2076 | Număr anunț: 196815281

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-lipovat-suprafata-de-3600-mp/18575h03750e726idi22987ie02ei083.html>

Teren intravilan specializat suprafata de 3600 mp

3 000 EUR

Specificatii

Suprafata terenului: **3561,16 m²**

Descriere Imobiliare

Teren în suprafața de 3600 mp, intravilan lățime de 43,57, lungime 89 m pret 8000 euro, acces la drum sătesc

Vezi detalii pe www.ronimo.ro

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/de-vanzare/dhd5f9h8h1817dh3e002f82f33dhi74e.html>

De vanzare

30 000 EUR

Specificatii

Suprafata terenului: **16000,0 m²** | Front strada: **32**

Descriere Imobiliare

Teren bun pentru constructii situat la strada DJ 249kului rari cu un valoare supratare 10000mp pret negociabil se poate telefonic 0747371167

Vezi detalii pe www.ronimo.ro

<https://www.olx.ro/oferta/teren-arabil-de-vanzare-compact-14-ha-delesti-IDdL5a0.html#ec8e2141be>

Teren arabil de vanzare / compact / 14 ha Delesti

45 000 €

PROMOVAREA ANUNȚULUI ACTUALIZAREA ANUNȚULUI

Căsuță de Proprietar | Extravilan / intravilan: **Extravilan** | Suprafață utilă: **140 000 m²**

Descriere

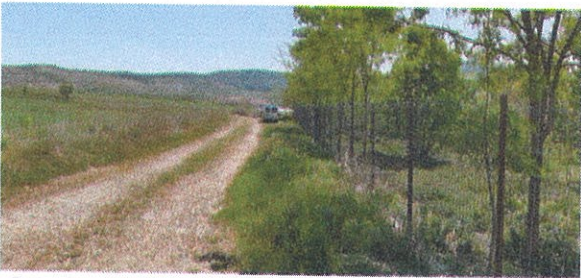
De vanzare 14 ha din care 10 ha sgriciol si 4 ha pasune in comuna Delesti

Adăugat la 08:06, 20 iunie 2020 | Vizualizat: 164 | Număr anunț: 203507980

C. Fotografii și amplasament proprietate



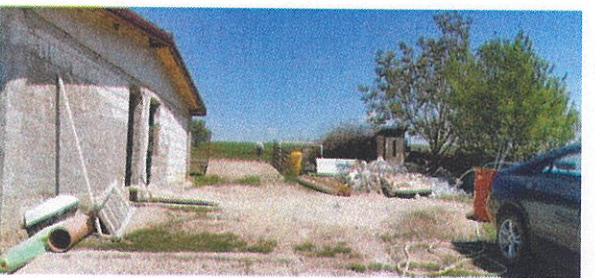
Lot 1



Cale de acces Lot 1 și Lot 2

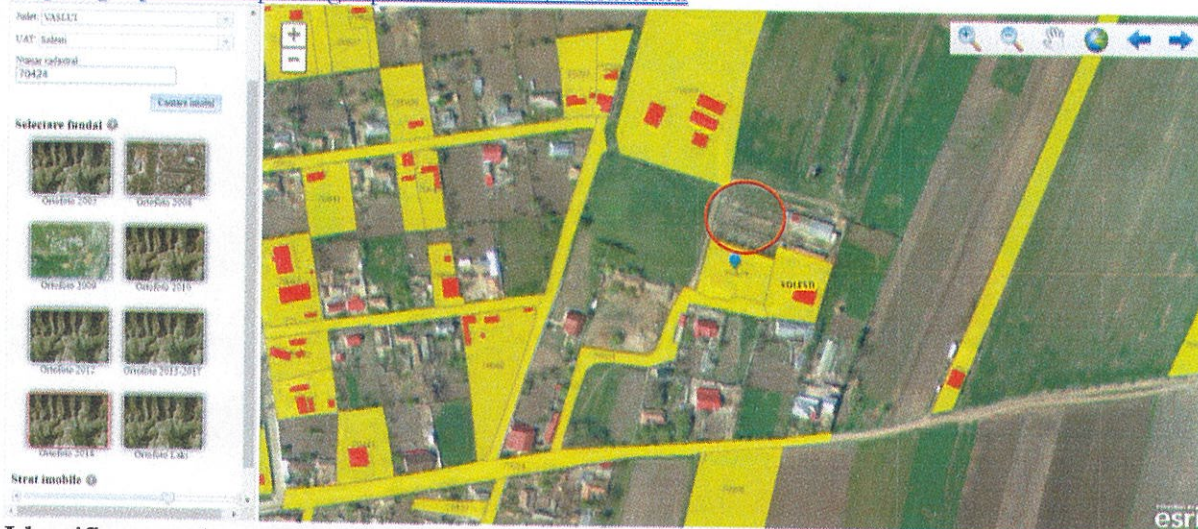


Vecinătăți latura Nord lot 2



Construcții pe Lot 2

<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>



Identificare cadastrală Lot 1 la Nord de CF 70424



Identificare cadastrală Lot 2 la Nord de CF 70893

