

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD

EXPUNERE DE MOTIVE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 1114 mp, situat în Adjud, zona Pasarelă Vrancart, T 71, P 471/2, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud

În exercitarea atribuțiilor conferite prin art.36, alin.(2), lit." c" și alin. (5), lit. "b" din Legea nr.215 /2001 a administrației publice locale republicată cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

Potrivit art. 123 alin.(2) din Legea nr.215 /2001 a administrației publice locale republicată cu modificările și completările ulterioare, prevede că vânzarea, concesiunea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

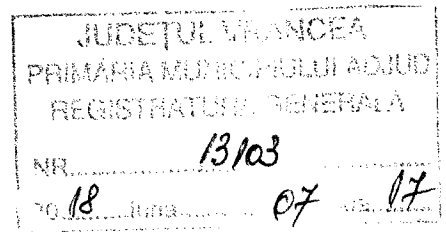
Pentru a veni în sprijinul persoanelor fizice sau juridice care vor să achiziționeze teren în vederea construirii unui imobil, dar și pentru a obține venituri la bugetul local, propunem vânzarea terenului, în suprafață de 1114 mp, situat în Adjud, zona Pasarelă Vrancart.

Terenul aparține domeniului privat conform Hotărârii Consiliului Local nr. 87/28.06.2018 și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată, depuse în temeiul actelor normative, cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor în mod abuziv în proprietatea statului.

Prețul minim de vânzare de la care pornește licitația pentru suprafața de 1114 mp a fost stabilit prin raportul de evaluare întocmit de un evaluator extern autorizat membru A.N.E.V.A.R. respectiv de 6 euro/mp adică 27,972 lei/ mp, calculați la cursul B.N.R. din data de 26.06.2018 de 4,6620 lei/ euro. Valoarea totală minimă de la care pornește licitația este de 6.684 Euro, respectiv de 31.161 lei.

Ca urmare a celor expuse mai sus și conform prevederilor art. 45, alin. (6) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare, propun elaborarea de către Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare, Utilități Publice și Unități Publice Subordonate, unui proiect de hotărâre cu privire la vânzarea, prin licitație publică a terenului în suprafață de 1114 mp aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, zona Pasarelă Vrancart, T 71, P 471/2.

PRIMAR,
Ing.Armencea Constantin



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD

RAPORT DE SPECIALITATE

al serviciului administrarea domeniului public și privat, cadastru, fond locativ, monitorizare utilități publice, și unități subordonate

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 1114 mp, situat în Adjud, zona Pasarelă Vrancart, T 71, P 471/2, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud

Una din competențele de bază ale Consiliului Local al municipiului Adjud este dreptul de inițiativă și de a decide, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care țin de competența altor autorități publice.

Temeiul legal al proiectului de hotărâre, privind aprobarea vânzării prin licitație publică a suprafeței de 1114 mp, situat în Adjud, zona Pasarelă Vrancart, T 71, P 471/2, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, sunt următoarele:

- prevederile art.36, alin.(2), lit." c" și alin. (5), lit. "b", art. 123 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale republicată cu modificările și completările ulterioare,

- dispozițiile art. 4 din Legea nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare care prevăd: „Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată,”

- dispozițiile art. 13, alin.1, din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, care prevăd: “ Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.”

Terenul propus pentru vânzare, aparține domeniului privat conform Hotărârii Consiliului Local nr. 87/28.06.2018 și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată, depuse în temeiului actelor normative, cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor în mod abuziv în proprietatea statului.

Prețul minim de vânzare de la care pornește licitația pentru suprafața de 1114 mp a fost stabilit prin raportul de evaluare întocmit de un evaluator extern autorizat membru A.N.E.V.A.R. respectiv de 6 euro/mp adică 27,972 lei/ mp, calculați la cursul B.N.R. din data de 26.06.2018 de 4,6620 lei/ euro. Valoarea totală minimă de la care pornește licitația este de 6.684 Euro, respectiv de 31.161 lei.

Ținând seama de cele expuse mai sus, propunem spre dezbateră și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 1114 mp, situat în Adjud, zona Pasarelă Vrancart, T 71, P 471/2, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

Șef Serviciu SADPP,
Ing. Pavel Sergiu-Marius

Întocmit,
Insp. Sandu Elena

Director Economic,
Ec. Pușcașu Mihaela-Elisabeta

Responsabil Cadastru,
Insp. Grobnicu Mihaela

Nr. 102 / 18.07.2018

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr.
din

Privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 1114 mp, situat în Adjud, zona Pasarelă Vrancart, T 71, P 471/2, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud

Consiliul local al municipiului Adjud, întrunit în ședința ordinară la convocarea Primarului:

- Examinând Expunerea de motive a Primarului municipiului Adjud, precum și raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare, Utilități Publice și Unități Publice Subordonate, cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 410 mp, situat în Adjud, cartier Burcioaia, str. Avântului, T 1, P 3, aparținând domeniului privat;
- Luând act de Hotărârea Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud modificată de Hotărârea Consiliului Local nr.59/27.04.2017 privind modificarea Hotărârea Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat;
- Luând act de avizul Comisiei administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură a Consiliului local al municipiului Adjud;
- Având în vedere Hotărârea Consiliului Local nr.87/28.06.2018 privind aprobarea completării listei de inventariere a bunurilor care aparțin domeniului privat;
- În baza prevederilor art.7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Considerând dispozițiile Codului Civil privind vânzarea prevăzute în Cap.I, Titlul IX;
- Având în vedere dispozițiile art.4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul prevederilor art.36, alin.(2), lit. c), art.45 alin.(3), art.47, art.117 alin.(1) lit. a) și art.123 alin. (1) și (2) din Legea administrației publice locale nr.215/2001 republicată cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate conform anexei nr.1 și caietul de sarcini al licitației publice și instrucțiunile pentru ofertanți, conform anexei nr. 2 care fac parte integrantă la prezenta hotărâre, privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 1114 mp, situat în Adjud, zona Pasarelă Vrancart, T 71, P 471/2, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

Art.2. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1114 mp, situat în Adjud, zona Pasarelă Vrancart, T 71, P 471/2, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 57442.

Art.3. Prețul minim de vânzare de la care pornește licitația pentru suprafața de 1114 mp a fost stabilit prin raportul de evaluare întocmit de un evaluator extern autorizat membru A.N.E.V.A.R. respectiv de 6 euro/mp adică 27,972 lei/ mp, calculați la cursul B.N.R. din data de 26.06.2018 de 4,6620 lei/ euro. Valoarea totală minimă de la care pornește licitația este de 6.684 Euro, respectiv de 31.161 lei.

Art.4. Procedura de licitație publică va demara în maxim 45 de zile de la adoptarea hotărârii, iar perfectarea contractului de vânzare- cumpărare va avea loc în maxim 30 de zile de la semnarea procesului verbal de adjudecare.

Art.5. Contractul de vânzare - cumpărare se va încheia în formă autentică la Biroul notarului public, taxele aferente urmând a fi suportate de cumpărător. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare.

Se împuternicește Primarul municipiului Adjud, pentru semnarea actelor de transfer a dreptului de proprietate.

Art.6. Prezentul teren nu face obiectul cererilor de retrocedare conform Legii nr.10/2001 și Legilor Fondului Funciar.

Art.7. În evidențele patrimoniale se va opera corespunzător vânzarea terenului în suprafață de terenului în suprafață de 1114 mp, situat în Adjud, zona Pasarelă Vrancart, T 71, P 471/2, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

Art.8. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului județului Vrancea și tuturor persoanelor interesate de către Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare Utilități Publice și Instituții Publice Subordonate, al Primăriei Municipiului Adjud.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local,
Diaconu Viorel

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului Adjud
Jr. Sibîșan Andra Genoveva

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr. 2 la HCL nr.

CAIET DE SARCINI

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 1114 mp, situat în Adjud, zona Pasarelă Vrancart, T 71, P 471/2, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud

Cap. I. Obiectul vânzării

1.1. Potrivit art. 123 alin.(2) din Legea nr.215 /2001 a administrației publice locale republicată cu modificările și completările ulterioare, prevede că vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Terenul aparține domeniului privat conform Hotărârii Consiliului Local nr. 87/28.06.2018 și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată, depuse în temeiului actelor normative, cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor în mod abuziv în proprietatea statului.

Pentru a veni în sprijinul persoanelor fizice sau juridice care vor să achiziționeze teren în vederea construirii unui imobil, dar și pentru a obține venituri la bugetul local, propunem vânzarea terenului, în suprafață de 1114 mp, situat în Adjud, zona Pasarelă Vrancart.

Cap. II. Motivația vânzării

2.1. Rațiunile de ordin legislativ, economic, financiar și social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

- Municipiul Adjud, este proprietarul terenului în suprafață de 1114 mp, situat în Adjud, zona Pasarelă Vrancart, T 71, P 471/2, înscris în Cartea Funciară nr. 57442.

În acest context, la nivelul municipalității, se impune o abordare integrantă a tuturor aspectelor socio-economice și de mediu, urmărind prin politicile publice și printr-o planificare strategică, rezolvarea problemelor cetățenilor respectiv:

- o abordare atentă și integrantă a problematicii sociale,
- regenerarea și revitalizarea zonelor periferice,
- protecția mediului
- atragerea de venituri la bugetul local,

1. Vânzarea terenului a fost reglementată de :

- Legea administrației publice locale nr.215/2001 republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Dispozițiile din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Codului Civil

Cap. III. Elemente de preț

3. Procedura de licitație publică va demara în maxim 45 de zile de la adoptarea hotărârii, iar perfectarea contractului de vânzare-cumpărare va avea loc în maxim 30 de zile de la semnarea procesului verbal de adjudecare. Modalitatea de acordare a câștigătorului licitației publice se desfășoară după regula „cel mai mare preț din ofertă”.

3.1. Prețul minim de vânzare de la care pornește licitația pentru suprafața de 1114 mp a fost stabilit prin raportul de evaluare întocmit de un evaluator extern autorizat membru A.N.E.V.A.R. respectiv de 6 euro/mp adică 27,972 lei/ mp, calculați la cursul B.N.R. din data de 26.06.2018 de 4,6620 lei/ euro. Valoarea totală minimă de la care pornește licitația este de 6.684 Euro, respectiv de 31.161 lei.

3.2. Garanția de participare la licitație este de 133,68 euro (133,68 euro x 4,6620 lei/euro= 623,22 lei) adică 2 % din valoarea totală a terenului licitat, calculată la prețul de pornire și va fi depusă de ofertant la data înscrierii la licitație, conform art.25 alin.(2) din Regulamentul privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile-terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud aprobat prin Hotărârea Consiliului nr.86/25.06.2015, privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, modificată de Hotărârea Consiliului Local nr.59/27.04.2017 privind modificarea Hotărârea Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare.

3.3 Pentru ofertanții care nu au adjudecat bunul pentru care s-au înscris, garanția de participare va fi restituită în termen de 30 de zile de la data licitației în baza unei cereri formulate în scris.

3.4. Pentru ofertantul câștigător, garanția de participare se scade din valoarea totală a bunului imobil adjudecat, urmând ca diferența de valoare să fie achitată conform dispozițiilor Hotărârii Consiliului Local nr. 86/ 25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, modificată de Hotărârea Consiliului Local nr.59/27.04.2017 privind modificarea Hotărârea Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare.

3.5. În cazul în care adjudecatorul nu achită contravaloarea bunului imobil în termenul prevăzut la pct. 3.4., se vor aplica prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, modificată de Hotărârea Consiliului Local nr.59/27.04.2017 privind modificarea Hotărârea Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

Cap. IV. Condiții de mediu

Cumpărătorul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

Cap. V . Obligațiile părților

4.1. Vanzătorul are următoarele obligații;

- a.** Vanzătorul are obligația de a nu tulbura pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate în urma încheierii contractului de vânzare-cumpărare (să garanteze apărarea împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale potrivit art.1695 Noul Cod civil).
- b.** De asemenea, vânzătorul garantează pe cumpărător că bunul vândut nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat.
- c.** Vanzătorul nu răspunde de viciile aparente.

4.2. Cumpărătorul are următoarele obligații:

- a.** achitarea integrală a debitelor pe care le are față de bugetul local din localitatea de domiciliu pentru persoane fizice respectiv localitatea sediului social pentru persoane juridice;
- b.** cumpărătorul se obligă să achite prețul terenului, precum și cheltuielile vânzării (cheltuielile propriuzise ale actului, taxele de timbru și de autentificare - onorariul notarial, întocmirea documentației cadastrale, deschiderea cărții funciare și obținerea extrasului de carte funciară,).
- c.** să achite integral debitele pe care le are față de bugetul local până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare și cele care decurg după încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Cap. VI. Dispoziții finale

5.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare.

5.2. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare. Contractul de vânzare – cumpărare se va încheia numai după finalizarea întocmirii cărții funciare.

5.3. Contravaloarea caietului de sarcini, și taxa de participare la licitație inclusiv toate documentele necesare licitației în suma de 100 lei, se vor achita la casieria Primăriei municipiului Adjud.

5.4. Transmiterea dreptului de proprietate operează în momentul încheierii contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică. Părțile se vor prezenta după adjudecare și după finalizarea cărții funciare la un birou notarial pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare.

5.5. Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație, copii după chitanțele care atestă achitarea documentației de licitație și a garanției de participare la licitație.

Nu pot participa la licitație persoanele juridice sau persoanele fizice care:

- au debite față de bugetul de stat și Primăria municipiului Adjud.
- sunt în litigii cu Consiliul Local al municipiului Adjud într-o cauză ce are legătură cu imobilul scos la licitație.
- au fost adjudecatori ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contract cu Consiliul Local al municipiului Adjud.

5.6. Dacă din diferite motive licitația se amână sau se anulează, decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

În acest caz ofertanților li se va înapoia în termen de cinci zile garanția de participare la licitație și contravaloarea documentației de licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria municipiului Adjud.

Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se considera însușite de către ofertant.

Cap. VII. Instrucțiuni pentru ofertanți

Procedura de licitație publică va demara în maxim 45 de zile de la adoptarea hotărârii, iar perfectarea contractului de vânzare- cumpărare va avea loc în maxim 30 de zile de la semnarea

procesului verbal de adjudecare. Modalitatea de acordare a câștigătorului licitației publice se desfășoară după regula „cel mai mare preț din ofertă”.

Licitația se va desfășura în data de _____ la sediul Primăriei municipiului Adjud.

Înscrierea la licitație se va face în perioada _____ între orele 8.30 și 16.00 la sediul Primăriei municipiului Adjud.

În vederea participării la licitație ofertantul trebuie să plătească:

Garanția de participare la licitație este de 133,68 euro (133,68 euro x 4,6620 lei/euro = 623,22 lei) adică 2 % din valoarea totală a terenului licitat, calculată la prețul de pornire și va fi depusă de ofertant la data înscrierii la licitație, conform art.25 alin.(2) din Regulamentul privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile-terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud aprobat prin Hotărârea Consiliului nr.86/25.06.2015, privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, modificată de Hotărârea Consiliului Local nr.59/27.04.2017 privind modificarea Hotărârea Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare.

Prețul minim de vânzare de la care pornește licitația pentru suprafața de 1114 mp a fost stabilit prin raportul de evaluare întocmit de un evaluator extern autorizat membru A.N.E.V.A.R. respectiv de 6 euro/mp adică 27,972 lei/ mp, calculați la cursul B.N.R. din data de 26.06.2018 de 4,6620 lei/ euro. Valoarea totală minimă de la care pornește licitația este de 6.684 Euro, respectiv de 31.161 lei.

Contractul de vânzare - cumpărare se va încheia în formă autentică la Biroul notarului public, taxele aferente urmând a fi suportate de cumpărător. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare.

Se împuternicește Primarul municipiului Adjud, pentru semnarea actelor de transfer a dreptului de proprietate.

Ofertanții vor anexa la cererea tip copii xerox după cum urmează:

Pentru persoane juridice

- copii xerox după chitanțele care atestă plata caietului de sarcini, a documentației pentru licitație și a garanției depuse ori copii ale ordinelor de plată justificative;

- act constitutiv al societății (statut/ contract), certificat de înregistrare fiscală, certificat de înregistrare la Registrul Comerțului;

- copie după CI administrator/asociat

- certificat privind achitarea impozitelor și taxelor locale;

Pentru persoanele fizice

- actul de identitate;

- copie xerox după chitanțele care atestă plata caietului de sarcini, a documentației pentru licitație și a garanției depuse;

- act autentic de reprezentare (procura), în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților și nu de aceștia personal.

- certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii bugetare față de Primăria municipiului Adjud.

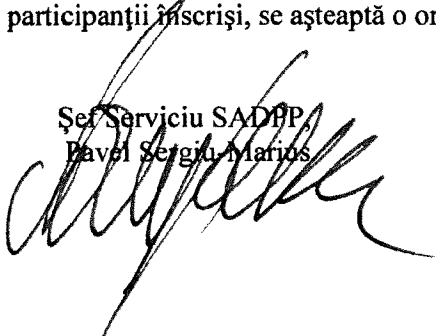
Certificatul dovăditor va fi eliberat de Primăria municipiului Adjud, și va fi depus în formă originală.

Cap.VIII Desfășurarea licitației

Procedura de licitație cuprinde următoarele etape:

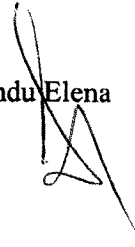
- 6.1. se verifică existența actelor solicitate și a actelor doveditoare de plată a garanției, a caietului de sarcini și a documentației pentru licitație, precum și a taxei de participare;
- 6.2. se verifică identitatea ofertanților pe baza buletinului de identitate/ cărții de identitate/ adeverințe;
- 6.3. se face deschiderea plicurilor cu ofertele;
- 6.4. bunul mobil teren și construcții se adjudecă celui ofertant care a făcut cea mai mare ofertă;
- 6.5. pe durata ședinței de licitație, participanții nu au permisiunea de a părăsi sala, în caz contrar vor fi descalificați;
- 6.6. comisia de organizare și desfășurare a licitației va încheia un proces-verbal de adjudecare, în două exemplare;
- 6.7. părțile se vor prezenta după adjudecare și după finalizarea cărții funciare la un Birou Notarial, în vederea încheierii contractului în formă autentică, pe baza procesului-verbal de adjudecare. În cazul în care, la data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației, nu sunt prezenți participanții înscrși, se așteaptă o ora după care licitația se amână pentru o perioadă de 10 zile.

Șef Serviciu SADPP
Dăviel Sergiu Marius



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local,
Diaconu Viorel

Întocmit,
Insp. Sandu Elena



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului Adjud,
Jr. Sibișan Andra Genoveva

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr. 1 la HCL nr.

STUDIUL DE OPORTUNITATE
din

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 1114 mp, situat în Adjud, zona Pasarelă Vrancart, T 71, P 471/2, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud

1.Date generale al studiului de oportunitate

Potrivit art. 123 alin.(2) din Legea nr.215 /2001 a administrației publice locale republicată cu modificările și completările ulterioare, prevede că vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Terenul aparține domeniului privat conform Hotărârii Consiliului Local nr. 87/28.06.2018 și nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată, depuse în temeiului actelor normative, cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor în mod abuziv în proprietatea statului.

Pentru a veni în sprijinul persoanelor fizice sau juridice care vor să achiziționeze teren în vederea construirii unui imobil, dar și pentru a obține venituri la bugetul local, propunem vânzarea terenului, în suprafață de 1114 mp, situat în Adjud, zona Pasarelă Vrancart.

Primăria municipiului Adjud împreună cu Consiliul Local intenționează să vândă terenul în suprafață de 1114 mp, situat în Adjud, zona Pasarelă Vrancart aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, prin licitație publică.

Temeiul legal al proiectului de hotărâre, privind aprobarea vânzării prin licitație publică a suprafeței de 1114 mp, sunt următoarele:

- prevederile art.36, alin.(2), lit.” c” și alin. (5), lit. “b “, art. 123 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale republicată cu modificările și completările ulterioare,

- dispozițiile art. 4 din Legea nr.213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare care prevăd: „Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată”

- dispozițiile art. 13, alin. (1) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, care prevăd: “ Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.”

2.Scopul elaborării studiului de oportunitate

La nivelul municipalității, se impune o abordare integrantă a tuturor aspectelor socio-economice și de mediu, urmărind prin politicile publice și printr-o planificare strategică, rezolvarea problemelor cetățenilor respectiv:

- o abordare atentă și integrantă a problematicii sociale,
- regenerarea și revitalizarea zonelor periferice,
- protecția mediului
- atragerea de venituri la bugetul local,

3. Elemente juridice, tehnice și economice

Elemente juridice

-Denumirea și categoria din care face parte:

Terenul care face obiectul acestui proiect de hotărâre aparține domeniului privat al municipiului conform Hotărârii Consiliului Local nr. 87/28.06.2018 privind aprobarea completării listei bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Adjud.

-Persoana juridică care îl administrează:

Terenul care se propune a fi vândut se află în administrarea directă a Consiliului Local al municipiului Adjud, și a fost atras în patrimoniul privat în vederea valorificării.

4. Elemente tehnice

Terenul este situat în Adjud, zona Pasarelă Vrancart jud. Vrancea și are o suprafață de 1114 mp, conform Carte Funciară nr. 57442.

-Vecinătăți:

- la est- drum de exploatare,
- la vest- proprietate UAT,
- la sud- proprietate UAT,
- la nord- proprietate UAT,

5. Elemente economice

Motivul de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea:

Motivul de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

-valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei extinderi economice solide a municipiului Adjud.

- creșterea gradului de confort al zonei prin creșterea gradului urbanistic:

- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale.

- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe și impozite, etc.;

6. Prețul de pornire și date referitoare la procedura de vânzare

Prețul minim de vânzare de la care pornește licitația pentru suprafața de 1114 mp a fost stabilit prin raportul de evaluare întocmit de un evaluator extern autorizat membru A.N.E.V.A.R. respectiv de 6 euro/mp adică 27,972 lei/ mp, calculați la cursul B.N.R. din data de 26.06.2018 de 4,6620 lei/ euro. Valoarea totală minimă de la care pornește licitația este de 6.684 Euro, respectiv de 31.161 lei.

Garanția de participare la licitație este de 133,68 euro (133,68 euro x 4,6620 lei/euro= 623,22 lei) adică 2 % din valoarea totală a terenului licitat, calculată la prețul de pornire și va fi depusă de ofertant la data înscrierii la licitație, conform art.25 alin.(2) din Regulamentul privind organizarea și

desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile-terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud aprobat prin Hotărârea Consiliului nr.86/25.06.2015, privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, modificată de Hotărârea Consiliului Local nr.59/27.04.2017 privind modificarea Hotărârea Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare.

7.Modalitatea de organizare a licitației :

Tipul de licitație va fi licitație publică

Date referitoare la procedura de vânzare:

Procedura de licitație publică va demara în maxim 45 de zile de la adoptarea hotărârii, iar perfectarea contractului de vânzare- cumpărare va avea loc în maxim 30 de zile de la semnarea procesului verbal de adjudecare.

-licitația se va organiza și desfășura după confirmarea legalității Hotărârii Consiliului Local de către Instituția Prefectului județului Vrancea.

Garanția de participare la licitație este de 133,68 euro (133,68 euro x 4,6620 lei/euro= 623,22 lei) adică 2 % din valoarea totală a terenului licitat, calculată la prețul de pornire și va fi depusă de ofertant la data înscrierii la licitație, conform art.25 alin.(2) din Regulamentul privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile-terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud aprobat prin Hotărârea Consiliului nr.86/25.06.2015, privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, modificată de Hotărârea Consiliului Local nr.59/27.04.2017 privind modificarea Hotărârea Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare

- la ședința de licitație publică vor participa numai ofertanții care au fost preselecți pe baza îndeplinirii prevederilor din caietul de sarcini și din documentația de elaborare și prezentare a ofertei.

Contractul de vânzare - cumpărare se va încheia în formă autentică la Biroul notarului public, taxele aferente urmând a fi suportate de cumpărător. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare.

Se împuternicește Primarul municipiului Adjud, pentru semnarea actelor de transfer a dreptului de proprietate.

- taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea terenului se vor suporta de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare.

Șef Serviciu S.A.D.P.P.
Pavel Sergiu-Marius

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local,
Diaconu Viorel

Întocmit,
Insp. Sandu Elena

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului Adjud,
Jr. Sibîsan Andra Genoveva

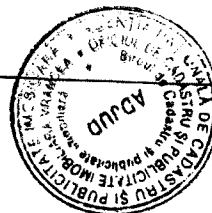


100058878789

Incheiere Nr. 16606 / 03-07-2018



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Adjud**



Dosarul nr. 16606 / 03-07-2018

INCHEIERE Nr. 16606

Registrator: ELENA FASIC

Asistent: SANDICA VLASCEANU

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL ADJUD-DOMENIU PRIVAT domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza: -Act Administrativ nr.87/27-06-2018 emis de Consiliul Local ADJUD;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 57422
- se inscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL ADJUD-DOMENIU PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 57422 UAT Adjud;

Prezenta se va comunica părților:

MUNICIPIUL ADJUD-DOMENIU PRIVAT
PATRASCU OVIDIU

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Adjud, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

Registrator,

13-07-2018

FASIC ELENA
ELENA FASIC
Registrator

(parafa si semnatura)

Asistent Registrator,
VLASCEANU SANDICA
SANDICA VLASCEANU
Asistent registrator principal

(parafa si semnatura)

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

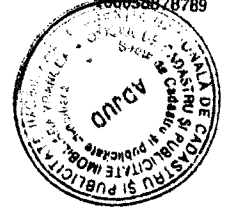


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Adjud

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57422 Adjud

Nr. cerere	16606
Ziua	03
Luna	07
Anul	2018



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Adjud, Jud. Vrancea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57422	1.114	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
16606 / 03/07/2018 Act Administrativ nr. 87, din 27/06/2018 emis de Consiliul Local ADJUD (+anexa);	
B1 Inscrisura provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ADJUD-DOMENIU PRIVAT, CIF:1455124	A1

C. Partea III. SARCINI .

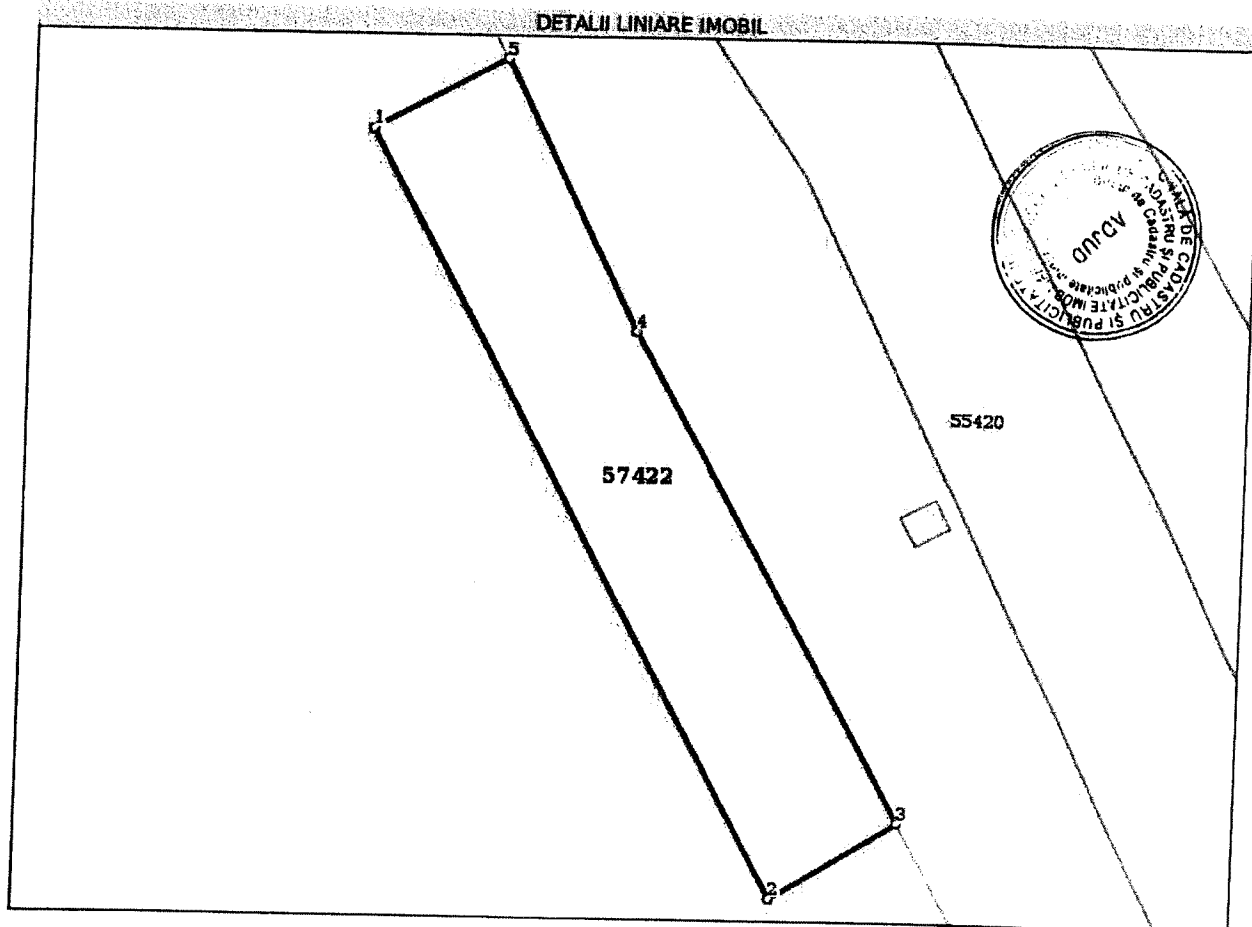
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57422	1.114	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	1.114	71	471/2	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	81.993
2	3	14.0
3	4	52.894
4	5	28.534
5	1	14.0

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in condițiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
13-07-2018

Data eliberării,
13/07/2018

Asistent Registratar
VLASCEANU SANDICA
SANDICA VLASCEANU
Asistent registratar principal
[Signature]
(parața și semnătura)

Referent,

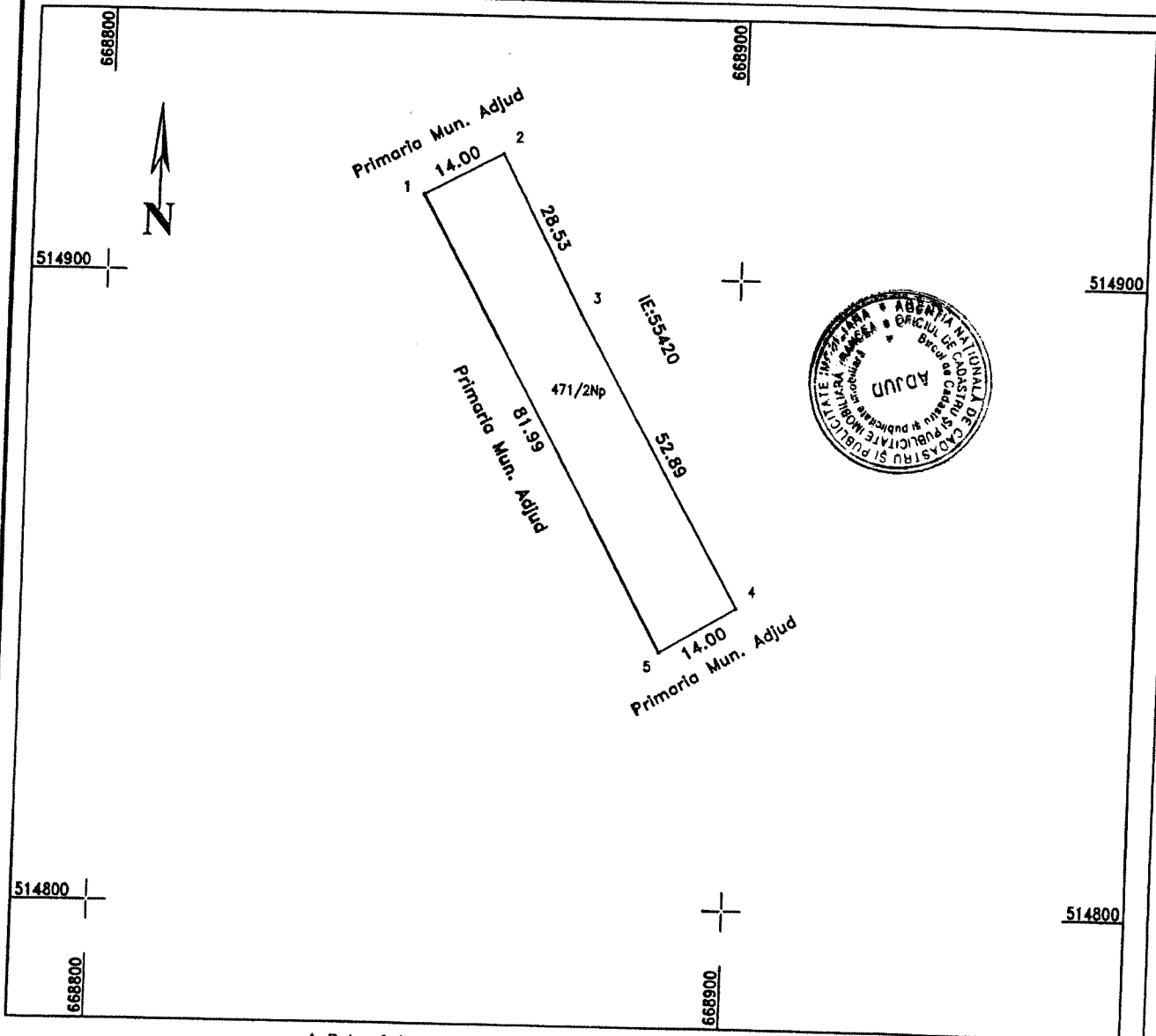
ȘTEFĂNESCU VIOLETA
(parața și semnătura)
REFERENT
[Signature]
CASA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA ADJUD

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI ANEXA NR.135

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
5422	1114 mp	Intravilan Mun. Adjud, T 71, P 471/2

Cartea Funciara nr.	UAT	Adjud
---------------------	-----	-------



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
471/2	Np	1114	Terenul este neimprejmuit
Total		1114	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
	CERTIFICAT DE AUTORIZARE		
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 1114 mp

Suprafata din act = 1114 mp

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 OVIDIU PATRASCU
 CATEGORIA 0
 Seria RO-B-J
 Nr. 0811/29.02.2018
 S.C. GEOPATEX S.R.L.
 CLASA III

Confirm executarea masuratorilor la teren, conform planului de autorizare si a planului de autorizare cadastrale si a realitatii din teren.
 Executant:
 Ovidiu Patrascu
 Data: mai 2018

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea nr.cadastral
 Inspector:
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vrancea
 Num și Prenume: **MOCANU ADRIAN NICOLAE**
 Funcția: **CONSILIER I**

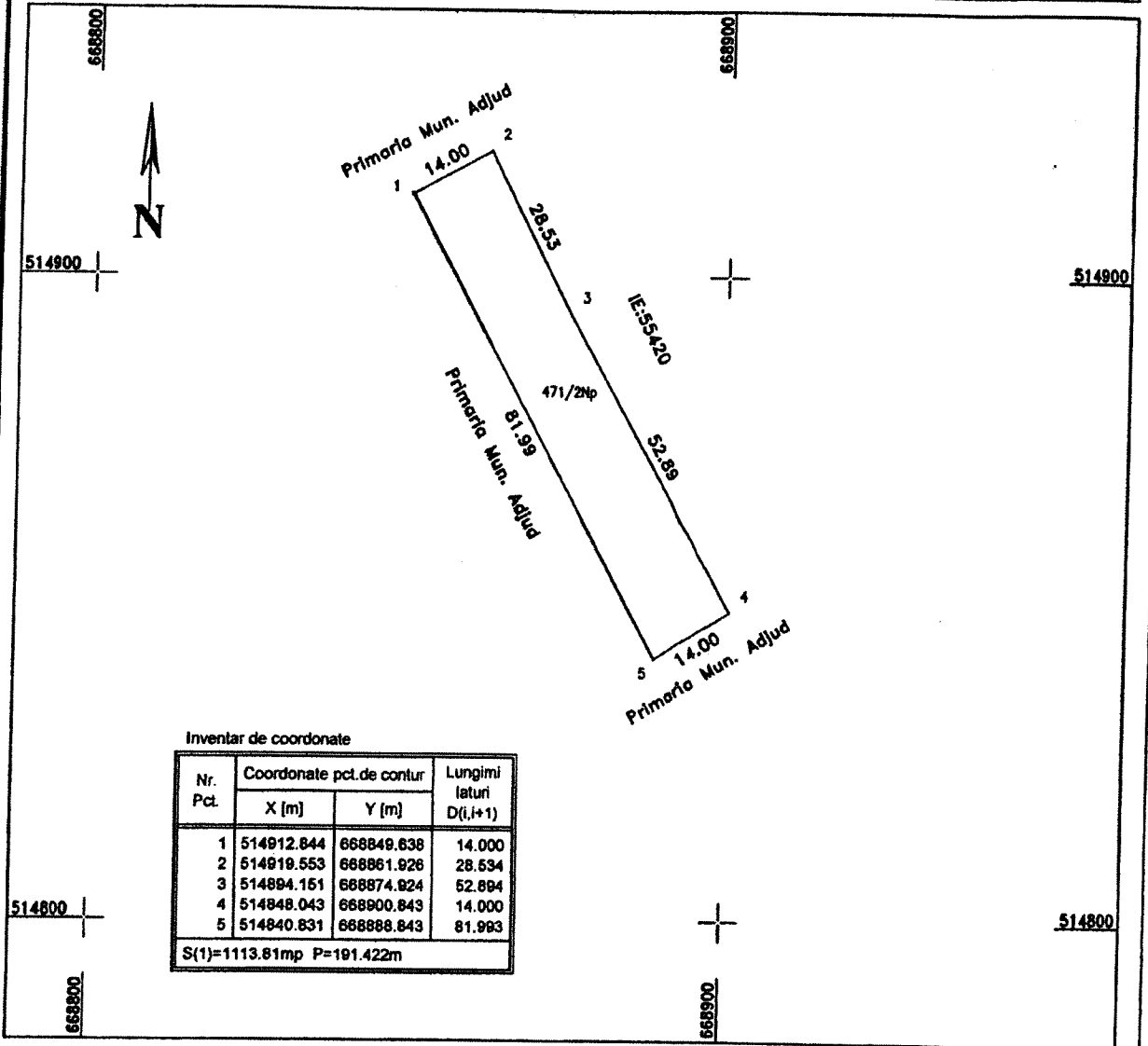
16606/070220

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI ANEXA NR.1.35

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	1114 mp	Intravilan Mun. Adjud, T 71, P 471/2

Cartea Funciara nr.	UAT	Adjud
---------------------	-----	-------



Inventar de coordonate

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	514812.844	668849.638	14.000
2	514819.553	668861.928	28.534
3	514884.151	668874.824	52.894
4	514848.043	668900.843	14.000
5	514840.831	668888.843	81.993

S(1)=1113.81mp P=191.422m

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni
471/2	Np	1114	Terenul este neimprejuit
Total		1114	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiiuni

Suprafata totala masurata a imobilului = 1114 mp
 Suprafata din act = mp

CERTIFICAT
 Total DE
AUTORIZARE
 Seria RO-B-F Nr. 0851/03.12.2018
OVIDIU PATRASCU
 CATEGORIA D
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD

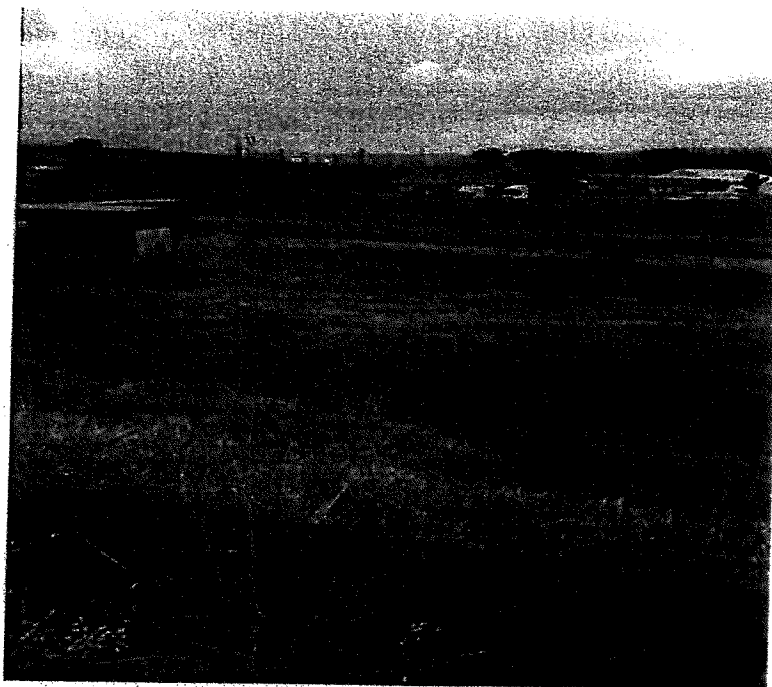
Confirm executia masuratorilor la teren, precizia si corectitudinea sarcinilor documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Executant:
Ovidiu Patrascu
 Data: anul 2018

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea nr.cadastral
Inspector

CLASA III

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN
situat în Adjud Nord T71, P 471/2



PROPRIETAR: UAT Adjud

BENEFICIAR: UAT Adjud

TF/0237/641908

EVALUATOR: Lazăr Anton

-Membru ANEVAR-Legitimatie nr. 13612-

CAP 1. INTRODUCERE

1.1 REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR

Obiectul și scopul evaluării:

Obiectul evaluării este un teren intravilan, liber, în suprafața de 1.114 mp, proprietatea UAT Adjud, în scopul estimării valorii de piață, situat în localitatea Adjud, amplasament T71 P471/2.

Tipul proprietății și situația juridică :

Dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare, teren intravilan în suprafață de 1.114 mp – situat în zona Adjud Nord, în vecinătatea podului către CCH, și către Adjudu Vechi. Obiectul evaluării a fost identificat din punct de vedere juridic ca fiind în patrimoniul privat al Primăriei Adjud.

Cea mai bună utilizare: a terenului ce face obiectul prezentului raport, este cea de teren construit.

Data evaluării: 26.06.2018.

Inspekția proprietății a fost efectuată de către Lazăr Anton, membru ANEVAR, cu legitimația nr.13612. Data evaluării este data la care se consideră valabile valorile estimate și ipotezele luate în considerare de către evaluator.

Cursul de referință comunicat de B.N.R. pentru data de 26.06.2018 este de **4.6620 lei/Euro**.

Raportul de evaluare se adresează UAT Adjud, în calitate de **client și utilizator desemnat**.

Tipul de valoare estimat:

În conformitate cu scopul evaluării, declarat de proprietar care are și calitatea de beneficiar al raportului, tipul de valoare adecvat și agreat de acesta este **valoarea de piață**.

Rezultatele evaluării:

Valoarea de piață = 6.684 euro, respectiv 31.161 lei.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2018.

2.1. Declarația de Certificare:

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, se certifică următoarele :

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și adevărate, reflectând cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt nepărtinitoare și sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport.
- Evaluatorul a efectuat o inspekție personală a proprietății, în data de: 25.06.2018 în prezența reprezentantului legal al proprietarului.
- Nici o persoană, cu excepția celor prezentate în raportul de evaluare, nu a acordat asistență profesională în timpul elaborării acestuia.

- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, având competența necesară întocmirii acestui raport .
- Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legate de părțile implicate.
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR - 2018, aplicând recomandările și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.
- Evaluarea a fost efectuată de către Lazăr Anton, membru ANEVAR, posesor al legitimației ANEVAR nr.13612.
- Evaluatorul își asumă responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în raportul de evaluare, în limita ipotezelor menționate în raport.

CAP.2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Identificarea evaluatorului și competențele acestuia

Subsemnatul Lazăr Anton, sunt evaluator EI+EPI cu legitimația nr.13612 membru ANEVAR.

2.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați.

Clientul și beneficiarul acestui raport este UAT Adjud.

2.3. Scopul evaluării

Este estimarea valorii de piata.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect.

Proprietatea imobiliară subiect este un teren intravilan, în suprafață de 1.114 mp, situat în localitatea Adjud Nord.

Inspecția unei proprietăți permite identificarea stării fizice și de amplasament, a trăsăturilor sociale și economice ale perioadei în care se efectuează evaluarea cu influențele pe care le exercită acestea asupra valorii. Prin inspecție se elimină surprizele neplăcute pe care le-ar avea cei implicați într-o eventuală tranzacție .

Inspecția proprietății a fost efectuată de evaluator la data de **25.06.2018**. La această operațiune am fost însoțit de proprietar, care a furnizat datele și documentele cerute.

Nu s-au efectuat investigații privind eventualele contaminări ale terenului.

2.5. Drepturile de proprietate evaluate

Estimarea profesionistă a valorii juste este o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate asupra unor proprietăți anumite, la o anumită dată. Conceptul de proprietate este suma avantajelor, drepturilor și beneficiilor legate de deținerea acesteia. În temeiul dreptului de proprietate asupra unui bun, titularul îl poate folosi, vinde, închiria ori înstrăina.

În contextul prezentului raport sunt evaluate dreptul de proprietate deplin ale proprietarului, identificate după cum urmează:

- Teren intravilan, T71, P471/2 în suprafață de 1.114 mp.

Prezentul raport s-a întocmit considerând că proprietatea imobiliară evaluată este liberă de sarcini și nu este subiectul nici unui litigiu, iar în aceste condiții, drepturile evaluate sunt **drepturi depline de proprietate deținute de UAT Adjud.**

Se consideră că aceste drepturi depline de proprietate pot fi transferate integral.

2.6. Definierea evaluării și tipul valorii

Evaluarea este un proces de estimare a unui tip de valoare, al unui tip de proprietate, la o anumită dată, concretizată într-un raport de evaluare.

Procesul de evaluare este o procedură complexă și sistematică urmată de evaluator, având ca scop prezentarea unei opinii imparțiale asupra valorii, luând în considerare toți factorii care afectează în mod substanțial valoarea și care este efectuată conform standardelor, analizei de piață și raționamentului profesional.

Raportul de evaluare este cel care descrie etapele evaluării și prezintă concluziile.

Valoarea, ca și concept economic, nu reprezintă o sumă exactă, ci se referă la prețul cel mai probabil plătit la o anumită dată de un investitor mediu, pentru o serie de bunuri și servicii.

Conform scopului prezentului raport de evaluare, am determinat ca tip de valoare adecvat, **valoarea de piață**.

Ca și tip de valoare, utilizat într-un proces de evaluare realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR-2018, **valoarea de piață** reprezintă „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.”(SEV 100 Cadru general, paragraf 29).

Data evaluării este **26.06.2018**, data la care ipotezele evaluării și valorile estimate sunt valabile. Data întocmirii raportului este **26.06.2018**.

Estimarea valorii de piață s-a făcut luând în considerare nivelul prețurilor la data evaluării, pentru proprietățile imobiliare de acest tip.

În conformitate cu cerințele clientului, valoarea de piață recomandată pentru imobilul ce face obiectul acestui raport, a fost exprimată în **Euro și Lei**.

2.8. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării:

Informații utilizate în întocmirea prezentului raport sunt:

- ✓ Situația juridică a proprietății;
- ✓ Planul de amplasament și delimitare a bunului imobil ;
- ✓ Informații privind piața locală (prețuri, chirii, tranzacții cu bunuri similare, etc.)
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

2.9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea:

- ✓ proprietarul care, este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate, legate de proprietatea evaluată;
- ✓ informații despre piață obținute de la alți participanți pe piața locală;
- ✓ presa de specialitate;
- ✓ internet.
- ✓ Agenția imobiliară Gospodaru, Cabinetul notarial Munteanu;

2.10. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipotezele, reprezentând supoziții considerate ca fiind adevărate, implică fapte, condiții sau situații care afectează subiectul sau metoda unei evaluări dar care nu pot fi verificate sau nu necesită o verificare. Acestea sunt aspecte care trebuie să fie rezonabile, iar după ce au fost declarate, trebuie acceptate în vederea înțelegerii evaluării.

Principalele ipoteze:

Cu ocazia inspecției proprietății, efectuată în prezența reprezentantului Primăriei Adjude, au fost prezentate toate documentele necesare, care au fost atașate, în copie, în anexele prezentului raportului. Ipotezele pe baza cărora s-a stabilit modul de abordare în cadrul acestei lucrări de evaluare, sunt următoarele:

1. Din punct de vedere juridic, s-a efectuat prezentul raport luând în considerare în mod exclusiv informațiile și documentele furnizate de proprietar, care au fost considerate a fi reale, fără a se întreprinde verificări și investigații suplimentare.
2. S-a făcut evaluarea drepturilor de proprietate în ipoteza că nu există sarcini, iar valoarea este recomandată conform acestor condiții. Evaluatorul recomandă valoarea de piață a drepturilor depline pe care le deține proprietarul. Documentele sunt valabile și proprietatea poate fi tranzacționată.
3. Se presupune că proprietatea imobiliară, reprezentând teren liber, se conformează reglementărilor și restricțiilor de utilizare, în afara situației în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și de care s-a ținut cont în prezentul raport.
4. Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate legile și reglementările de mediu în vigoare.
5. Nu avem informații care să indice prezența contaminărilor sau a materialelor periculoase în zona. Nu am realizat nici un fel de investigații pentru stabilirea eventualelor contaminări ale solului sau structurii. Presupunând că acestea ar exista, cheltuielile pentru eventualele decontaminări nu au fost luate în considerare.
6. Se presupune că toate documentațiile tehnice sunt corecte. Suprafața proprietății evaluate au fost preluate din documentația prezentată evaluatorului, iar suprafața terenului este preluată din documentația cadastrală fără a face alte măsurători sau verificări suplimentare.
7. Stabilirea metodelor utilizate în prezentul raport de evaluare s-a făcut pe baza situației actuale a proprietății, urmărind ca valoarea propusă să fie cea mai probabilă valoare de piață pe care o poate înregistra bunul imobil evaluat.
8. Pentru estimarea valorii, s-a utilizat metoda comparației directe, utilizând comparabile din piață, în condițiile în care proprietatea nu se vinde.
9. Luând în considerare situația proprietății la data evaluării, evaluatorul presupune că toate ipotezele și metodele de evaluare sunt rezonabile, în lumina faptelor disponibile la data evaluării.
10. Prezentă evaluare a fost efectuată în condițiile imposibilității inspectării părților acoperite, neexpuse sau inaccesibile ale proprietății. Evaluatorul, neavând sarcina realizării unei expertize tehnice, nu-și asumă responsabilitatea pentru situația în care elementele ascunse ar face posibilă creșterea sau micșorarea valorii recomandate.
11. Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și devin invalide în cazul când se face divizarea acestora, în vederea alocării pe componente sau drepturi parțiale, exceptând cazul în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
12. Acest raport are valabilitate limitată în timp deoarece previziunile, analizele, proiecțiile și estimările se bazează pe condițiile curente de piață, pe ofertă și cerere și sunt influențate de existența unei economii stabile; aceste previziuni vor fi modificate odată cu apariția unor schimbări ale condițiilor evaluării. Datorită factorilor cererii și ai ofertei, evoluției cursului valutar și existenței inflației, valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile evaluării rămân neschimbate sau apar modificări nesemnificative.
13. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, în absența unor convenții stabilite prin angajamentul inițial.
14. Raportul de evaluare, în totalitate sau în referințe, nu va fi difuzat public fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu privire la contextul în care acesta ar putea apărea.

Ipotezele speciale sunt restricții în procesul evaluării, care pot fi impuse în egală măsură fie de către clienți, evaluatorului nepermițându-i-se o investigație completă, fie către prevederile legislației naționale sau cele stabilite de către evaluator. În cazul de față nu sunt ipoteze speciale.

2.11. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul destinatarilor menționați. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

2.12. Descrierea raportului de evaluare

În acest raport de evaluare, de tip narativ, sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, fiind valabil numai prezentat în ansamblu.

2.13 Declarație de conformitate:

Prin prezenta, declar ca raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu cerințele etice și profesionale conținute în Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat și Standardele de evaluare aprobate de ANEVAR pentru anul 2018.

Cap.3 PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Aria de piata reprezinta delimitarea, din punct de vedere geografic sau al localizarii, a pietei pentru o anumita categorie de proprietati imobiliare, si anume, zona in care proprietati imobiliare comparabile sau similare pot concura eficient cu proprietatea imobiliara subiect, in mintea cumparatorilor probabili sau potentiali si a utilizatorilor.

Piata imobiliară analizată este una locala, mai precis, piata imobiliară a municipiului Adjud, prezentând particularitati ale zonei, in special datorita somajului ridicat, lipsei locurilor de muncă si existenței fortei de muncă, specifică pentru astfel de activitati. Piata imobiliara prezintă particularitati datorate numărului locuitorilor, creșterii demografice locale, veniturilor locuitorilor si activităților de dezvoltare in zonă.

Aria de piață unde este localizată proprietatea subiect este determinata de zona CFR si podul catre CCH.

Localizare proprietate subiect, zona D, conform HCL 176/2016.



Municipiul Adjud este situat în zona de est a României, în nordul județului Vrancea, în zona de confluență a râurilor Siret și Trotuș. Terenul pe care se află orașul Adjud, este în general plan, fiind mărginit de coline subcarpatice cu înălțimi până la 400 m. Altitudinea generală medie a municipiului este de circa 100 m față de nivelul mării. Terenul este în general favorabil culturilor agricole, corespunde condițiilor de construit, și are pânza de apă freatică sub 10 m adâncime.

Din cercetările geologice rezultă că subsolul municipiului prezintă straturi de pietriș și nisipuri levantine și cuaternare, formând din punct de vedere hidrologic depozite acvifere însemnate, alimentate de râurile Trotuș și Siret și de precipitațiile atmosferice directe.

Climatul temperat corespunde așezării sale și se caracterizează prin vânturi predominante din nord cu alternanță în sezonul cald dinspre sud și sud-est, cu temperatură medie anuală de 8-10 grade Celsius, media precipitațiilor fiind de 500 mm/mp/an. Cunoscut din vechime pentru așezarea sa la intersecția provinciilor românești Moldova, Țara Românească și Transilvania, este și astăzi un important nod de cale ferată și rutier. Suprafața municipiului era în anul 1997 de 5.911 ha, din care ocupată de clădiri și curți – 105 ha.

Orașul este traversat de șoseaua națională DN2, care leagă orașele Focșani și Bacău. La Adjud, acest drum se intersectează cu șoseaua națională DN11A, care la nord-est duce către Onești și la est către Bârlad.

3.2 Tipul proprietății și definirea pieței.

Accepțiunea economică a pieței se referă la gama sau setul de produse, numărul potențial de vânzători, de cumpărători și la regiunea geografică în care ofertanții și potențialii cumpărători interacționează, determinând astfel prețul bunului.

Piața se afla într-o perioadă de usoara crestere, iar probabili utilizatori sunt persoane fizice care au interesul pentru a achiziționa un teren în vederea construirii de case.

Proprietatea imobiliara (teren intravilan) situat în **localitatea Adjud**, Judetul Vrancea, în suprafață de 1.114 mp.

Tipul proprietății – teren intravilan aflat în proprietate privată.

Dreptul de proprietate aparține UAT Adjud.

Terenul este intravilan în zona D a municipiului Adjud și este mărginit de:

Nord – proprietate UAT;

Est - drum de exploatare;

Sud - proprietate UAT;

Vest -proprietate UAT;

3.3 Aspecte privind vânzările anterioare și cotațiile curente

Din punct de vedere a pieței imobiliare la nivelul localității Adjud și împrejurimi s-au conturat mai multe perioade, după 1989, astfel:

Între anii 1990-1998, persoanele care au acumulat capital se orientează spre piața terenurilor ca fiind o alternativă viabilă de investiție. În această perioadă oportunitatea celor care urmăresc tendințele pieței, o reprezintă investițiile pentru revindere. Piața imobiliară se maturizează treptat, influențată fiind de factori economici și sociali, care modelează cererea, oferta și prețul de piață. Se constată o creștere a prețului terenurilor la periferie.

Începând cu anul 1992 -1995, se dezvoltă încet și o piață a terenurilor situate în cartierele aflate la periferia municipiului. După 1995, proprietarii terenurilor, procedează mai întâi la închirierea acestora, apoi vânzarea lor prin licitație.

După anul 2000, influențele occidentale determină dorința obținerii de standarde superioare în confortul și estetica atât a locuințelor cât și a spațiilor comerciale, la toate acestea răspunzând noua ofertă de terenuri proporțional dimensionate.

Între anii 2000-2006, cererea tot mai crescută de terenuri a determinat escaladarea prețurilor, o presiune deosebită asupra nivelului chiriilor fiind exercitată între anii 2005-2008 de extinderea activității bancare prin înființarea de filiale la nivelul întregii localități.

Datorită valorii ridicate pe piață a apartamentelor, a apărut dorința locuitorilor din Adjud de a achiziționa terenuri cu sau fără construcții, determinând creșterea cererii și totodată dezvoltarea și extinderea spațială a orașului. Extinderea utilităților prin investiții locale, au făcut posibilă creșterea atractivității unor zone, considerate până nu demult fără perspectiva vreunei dezvoltări. Apariția creditelor ipotecare cu dobânzi acceptabile, începând cu anul 2004, a determinat parcelarea suprafețelor mai mari de teren, apărând posibilitatea de a achiziționa 500-1000 mp în ideea realizării unor viitoare case de locuit. S-au conturat astfel noi zone rezidențiale și comerciale la marginile orașului.

În prezent se remarcă o maturizare și o diversificare a pieței imobiliare în toate sectoarele ei: rezidențial, chirii, piața spațiilor comerciale și industriale.

Gradul seismic al zonei de amplasare este 8.

Informații despre amplasament

Conform GME 630, prin amplasament se înțelege „o suprafața de teren liber care este fizic delimitată și amenajată astfel încât este pregătită pentru o anumită utilizare”.

Terenul care face obiectul evaluării, este plan, fără diferențe de nivel notabile și favorabil construcțiilor.

Nu avem informații care să indice prezența contaminărilor sau a materialelor periculoase în zonă. Nu am realizat nici un fel de investigații pentru stabilirea eventualelor contaminări ale solului sau a structurii. Presupunând că acestea ar exista, cheltuielile pentru eventualele decontaminări nu au fost luate în considerare.

Întrucât nu se întrevad modificări de sistematizare într-un viitor apropiat considerăm favorabilă unitatea și adaptabilitatea amplasamentului la construcțiile existente.

3.4. Descrierea juridică a proprietății.

Estimarea profesionistă a valorii de piață este o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate asupra unor proprietăți anumite, la o anumită dată. Conceptul de proprietate este suma avantajelor, drepturilor și beneficiilor legate de deținerea acesteia. În temeiul dreptului de proprietate asupra unui bun, titularul îl poate folosi, vinde, închiria ori înstrăina.

Asupra proprietății evaluate, exercită **drepturi depline UAT Adjud.**

Terenul, în suprafață de 1.114 mp, este un teren liber în proprietatea UAT Adjud.

Proprietatea evaluată nu este grevată de sarcini, servituți, garanții bancare sau alte restricții care să-i limiteze drepturile depline de proprietate.

Considerând corecte și credibile informațiile furnizate de proprietar, fără a face verificări suplimentare, **apreciem că dreptul de proprietate poate fi transferat integral.**

3.5. Descrierea proprietății.

Proprietatea evaluată este constituită din:

- Teren intravilan T71, P471/2 în suprafață de 1.114 mp, conform patrimoniului privat al Primăriei Adjud.

Descrierea zonei de amplasare	
Zona de amplasare	<ul style="list-style-type: none">➤ Proprietatea este amplasată în zona SNCFR, zona D a UAT Adjud;➤ În zonă se afla construcții industriale.➤ Distanța față de proprietăți complementare (instituții sanitare, institutii de învățământ etc.), este de aproximativ 1.500 m.➤ Accesul se face cu mașina;➤ Acces la utilități ;nu ;
Artere importante de circulație în apropiere	<ul style="list-style-type: none">➤ Auto și pietonal : str. Stefan Cel Mare ;➤ Transport : cu mașina➤ Calitatea rețelilor de transport: drum pietruit.
Caracterul edilitar al zonei	<p>În zonă se află:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Unități comerciale: nu ;➤ Unități de învățământ: Școala gimnazială nr.3 la 1.000 m distanță.➤ Unități medicale – Policlinica Veche la 1.000 m.➤ Institutii de cult: Biserica Adormirea Maicii Domnului amplasată la o distanță de 1.000 m;➤ Sedii de bănci; nu.➤ Institutii guvernamentale: nu.
Utilități edilitare	<ul style="list-style-type: none">➤ Rețea urbană de energie electrică : da ;➤ Rețea urbană de apă: nu;➤ Rețea urbană de gaze : nu;➤ Rețea urbană canalizare -nu;➤ Rețea urbană de telefonie, cablu TV și internet : nu ;
Ambient	<ul style="list-style-type: none">➤ Moderat civilizată;
Concluzie privind zona de amplasare	<ul style="list-style-type: none">➤ Proprietatea este amplasată în zona pasarela CFR;➤ Distanța până la gara CFR, 1.000 m;➤ Dotări și rețele edilitare : nesatisfăcătoare ;➤ Ambient mai puțin civilizată; poluare fonica SNCFR;
Cea mai bună utilizare	<ul style="list-style-type: none">➤ Proprietate construită;
Descrierea terenului	

Identificare	➤ Amplasament T71 P471/2;
Suprafata, front stradal, topografie	➤ Suprafata de teren: 1.114 mp; ➤ Front stradal : cca 82 m; ➤ Forma : dreptunghiulara; ➤ Topografie : teren plan.
Amenajari	➤ Ziduri de sprijin : nu; ➤ Canale de descarcare : nu; ➤ Terasare pe portiuni : nu; ➤ Alte instalatii : nu;

3.6. Datele privind impozitele și valorile de impozitare
Evaluatorul nu detine asemenea informatii.

3.7. Identificarea altor bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.

La inspecția proprietății nu s-au constatat bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.

CAP. IV. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația economică , situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor; deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii; este o piață ce nu se autoreglează și este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale; informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile; există decalaj între cerere și ofertă; cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea, structura și veniturile populației).

4.1. Analiza cererii solvabile

Analiza cererii pornește de la identificare persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă cerere pentru achiziționarea de terenuri. Pentru acest tip de proprietate există o segmentare a pieței imobiliare în funcție de tipul de activitate ce o desfășoară și categoria de clienți ce o deservește.

Cererea pentru o proprietate similară este influențată foarte mult atât de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, a accesului, etc. cât și de caracteristicile sale intrinseci: dimensiune, posibilități de expunere la stradă, forma spațiului de vânzare, dotări cu utilități, probleme tehnice .

În prezent se manifestă o cerere crescută pentru terenurile aflate la periferia municipiului, prețul acestora fiind mai accesibil atât pentru închiriere cât și pentru vânzare.

Din informațiile preluate de pe internet, am constatat că sunt cereri pentru cumpărarea de terenuri adecvate dezvoltării de spații rezidențiale cu curți spațioase.

4.2. Analiza ofertei competitive

Aceasta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar pe piață. Pentru a analiza oferta, evaluatorul trebuie să treacă în revistă inventarul de proprietăți competitive care include stocul existent, în construcție și în proiect.

Oferta de terenuri intravilane din municipiul Adjud este in acest moment superioară cererii in special in zonele limitrofe.

Oferta de terenuri intravilane pentru vânzare în municipiul Adjud este segmentată pe două tipuri, în funcție de dimensiunile amplasamentelor: terenuri cu suprafețe medii și mici (500 - 1000 mp) și terenuri mari (peste 1000 mp).

Proprietarii se împart în trei categorii:

- a) persoane fizice;
- b) societăți comerciale private;
- c) investitori pe piața imobiliară.

Persoanele fizice proprietari de teren dețin în general suprafețe de teren destul de mici, unii dintre ei intrând în posesia terenurilor, în urma unor contracte de concesiune.

Ofertele din partea societăților comerciale private sunt în general proprietăți pe care acestea le dețin în exces față de necesitățile lor curente, sau care nu se află în zonele de interes ale societății, ele fiind achiziționate în vederea realizării unor schimburi imobiliare cu alte terenuri din zona lor de interes.

În unele situații investitorii achiziționează terenuri din apropierea localităților mari sau a localităților situate în apropierea municipiului Adjud în vederea transformării acestora în terenuri cu destinație rezidențială sau industrială, fenomen foarte des întâlnit în ultimii ani în cartierele adiacente municipiului Adjud (cartier Burcioaia, Adjudu-Vechi).

4.3. Echilibrul pieței

Începând cu anul 2007-2008 remarcăm că pe piața imobiliară a acestui municipiu vânzările și cumpărările și-au pierdut dinamismul din anii trecuți, iar prețurile au înregistrat stagnări sau creșteri foarte mici, iar în anul 2009 toate tipurile de proprietăți imobiliare au înregistrat o alterare substanțială a valorii de piață.

În urma analizei pieței imobiliare se constată faptul că oferta de terenuri similare depășește cu mult cererea fiind o piață a cumpărătorului. Acest dezechilibru între cerere și ofertă se datorează crizei imobiliare începută în anul 2008.

Datorită crizei economice pe care o traversăm, momentan piața imobiliară din zona analizată o considerăm în stagnare, neexistând în domeniul proprietăților de acest tip destule tranzacții.

Putem trage următoarele concluzii, analizând cererea existentă și potențială și oferta competitivă actuală:

- datorită crizei economice pe care o traversăm, momentan piața imobiliară din zona analizată o considerăm în stagnare, neexistând în domeniul proprietăților de acest tip destule tranzacții;
- cerere mai mare o au terenurile cu suprafețe mai mici din zonele situate la distanță față de centrul localității, pentru care prețurile sunt sensibil mai mici;
- oferta de terenuri cu suprafețe peste 1000 mp, depășește cererea, determinând o piață a vânzătorilor;
- există mai mult interes pentru proprietățile din zonele mediane și periferice decât pentru cele centrale, ca urmare a faptului că piața nu poate susține prețurile mari din alte zone mai centrale, pentru acestea sunt oferte puține și au costuri mari.
- prețurile terenurilor variază foarte mult în funcție de zonă, calitate, utilități, suprafață, amplasare și posibilități de acces, etc.

Tranzacțiile sunt foarte puține și se referă la suprafețe mici de teren achiziționate în scop rezidențial.

În concluzie, analiza pieței relevă un dezechilibru în momentul prezent în favoarea ofertei, respectiv există multe oferte disponibile și o cerere foarte restrânsă.

Pentru următoarea perioadă pentru un orizont estimat de 1-3 ani, considerăm ca piața imobiliară va mai înregistra fluctuații și la finele perioadei va începe un proces de stabilizare.

După acest moment estimăm ca piața va intra pe un trend ascendent stabil.

CAP.V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

5.1 ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

În Standardele de Evaluare ANEVAR 2016-GEV630- Evaluarea bunurilor imobile, **cea mai bună utilizare** este definită astfel: din optica participanților de pe piață, cea mai bună utilizare este utilizarea care din punct de vedere fizic este posibilă, permisă din punct de vedere legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Astfel, pentru ca o proprietate să se afle în cea mai bună utilizare a sa, ea trebuie să îndeplinească patru condiții:

- permisă legal,
- posibilă fizic,
- fezabilă financiar,
- maximă productivă.

UTILIZAREA-1 – construcție comercială.

UTILIZAREA-2 – construire rezidențială.

Zona în care se află terenul este o zonă rezidențială, cu loturi teren pentru construcții case.

CAP.VI EVALUAREA TERENULUI.

Evaluarea reprezintă o opinie sau o concluzie emisă pe baza unei analize referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei proprietăți imobiliare, exprimată de o persoană imparțială, specializată în analiza și evaluarea proprietăților imobiliare.

Evaluarea terenului se poate face utilizând următoarele metode de evaluare:

- metoda comparației directe,
- metoda alocării,
- metoda extracției,
- metoda parcelării,
- metoda reziduală,
- metoda capitalizării rentei funciare.

Din metodele prezentate, pentru evaluarea terenului voi folosi metoda comparației directe.

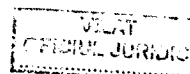
6.1 Estimarea valorii terenului prin metoda comparației directe.

Evaluarea terenului se face în ipoteza că acest teren este liber de construcții.

Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri.

În evaluarea proprietății subiect în această lucrare se prezintă trei comparabile : 1,2,3 care au fost oferite în anul 2017:

- Comparabila-1, oferta E-85, suprafața de 10.000 mp, preț 12 euro/mp;
- Comparabila-2, oferta str. E.Teodoroiu, suprafața de 2.325 mp, preț 10 euro/mp;
- Comparabila-3 DN11A, suprafața de 2.700 mp, preț 9 euro/mp;



Deoarece **dreptul de proprietate** este deplin pentru terenul de evaluat și comparabile, nu se aplică ajustări.

Neavând informații despre **modul de finanțare al tranzacțiilor** comparabile, am considerat plata cash, neaplicând nici o ajustare.

Deoarece **condițiile de vânzare** pentru terenul de evaluat și comparabile sunt obiective, nu se aplică ajustări.

Ajustări pentru condițiile pieții –

Toate comparabilele s-au oferit în perioada curentă, nu sunt ajustări.

Ajustari pentru localizare.

Toate comparabilele sunt similare cu proprietatea subiect; nu s-au facut ajustari;

Ajustari pentru suprafață –

S-a acordat un procent de 1% pentru fiecare 1000 mp în plus. (Ex. Comparabila-1: $10.000 - 1.114 = +8.886$ rezultă o ajustare de +9%.

Ajustări pentru deschidere la drum.

Un teren se considera optim pentru o proprietate de tip rezidential, daca raportul între lungimea la fatada / adancime este situat in intervalul $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{3}$.

Nu sunt informatii complete cu privire la deschidere; astfel proprietatea subiect are iesire la un drum de exploatare, iar cele 3 comparabile au deschidere la drumuri asfaltate;

S-au analizat comparabilele 2 si 3;

$(10,1 - 9,2) / 9,2 = 0,9 / 9,2 = 9\%$. S-au ajustat toate comparabilele cu -9% fiind superioare proprietatii subiect.

Ajustari pentru acces la proprietate.

Proprietatea subiect are acces la drum pietruit, si este inferioara fata de toate comparabilele

S-a comparat proprietatea-1 cu proprietatea-2 și a rezultat:

$(12 - 9,2) / 9,2 = 2,8 / 9,2 = 30\%$. Se ajustează toate comparabilele cu -30%, fiind superioare proprietatii subiect.

GRILA DATELOR DE PIAȚĂ

Elemente de Comparație	Proprietate subiect	Comparabilă 1	Comparabilă 2	Comparabilă 3
Localizare-strada	Pasarala CFR	Str. Copacesti	Str.E.Teodoroiu	Izlaz
Preț vânzare/ofertă-euro		120.000	23.250	25.000
Preț (euro/mp)		12	10	9
Ajustare -%		0	0	0
Pret ajustat		12	10	9
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preț ajustat – eur/mp		12	10	9
Condiții de finanțare	proprii	proprii	proprii	Proprii
Ajustare(%)		%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preț ajustat – eur/mp		12	10	9
Condiții de vânzare		liber	liber	Liber
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preț ajustat – eur/mp		12	10	9
Condiții de piață(data vânzării)	curent	2017	2017	2017
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preț ajustat – eur/mp		12	10	9
Localizare-strada	periferie	periferie	periferie	periferie
		similar	similar	similar
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preț ajustat – eur/mp		12	10	9
Suprafața(mp)	1.114	10.000	2.325	2.700
Diferența		+8.886	+1.211	+1.586
Ajustare(%)		+9%	+1%	+2%
Ajustare(eur/mp)		+1	+0,1	+0,2
Preț ajustat – eur/mp		13	10,1	9,2
Deschidere(m)	Drum exploatare	E-85	E.Teodoroiu	DN11A
Ajustare(%)		-9%	-9%	-9%
Ajustare(eur/mp)		-1	-0,9	-0,8
Preț ajustat – eur/mp		12	9,2	8,4
Acces la proprietate	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat

	superior	superior	superior
Ajustare(%)	-30%	-30%	-30%
Ajustare(eur/mp)	- 3,6	-2,7	-2,5
Preț ajustat – eur/mp	8,4	6,5	5,9
Ajustare totală brută absolută (lei)	5,6	3,7	3,5
Ajustare totală brută absolută (%)	46%	37%	38%
Număr corecții	3	3	3

Curs de schimb lei/euro

4,6620

După tot acest raționament, prețul unitar al terenului evaluat se consideră cel mai apropiat față de cel al terenului aferent **comparabilei-3** care inregistraza cea mai mica ajustare absoluta bruta, respectiv 3,5 euro, si cea mai mica ajustare absoluta procentuala, respectiv 38%.

Astfel, vom adopta pentru terenul supus evaluării o valoare de piață, rotunjită de 6 euro/mp.

$$\text{Vpt} = 1.114 \text{ mp} \times 6 \text{ euro/mp} = 6.684 \text{ euro} = 31.161 \text{ lei.}$$

6.2. Abordarea prin piață

Utilizând această abordare, evaluatorul poate ajunge la o valoare, comparând proprietatea pe care o evaluează cu alte proprietăți similare, numite proprietăți comparabile. Prețurile de vânzare ale proprietăților ce sunt considerate ca fiind comparabile au tendința de a defini un interval de valori în care este de așteptat să se afle și valoarea proprietății subiect. Se vor aplica corecții asupra prețurilor de vânzare ale comparabilelor, ținând cont de diferențele existente la aceste criterii de comparație. Nu s-a aplicat.

6.3. Abordarea prin venit

În această abordare se estimează valoarea actualizată a beneficiilor viitoare obținute din utilizarea proprietății imobiliare. Se estimează veniturile și cheltuielile, fluxul de profituri este capitalizat cu o rată de capitalizare sau actualizat cu o rată de actualizare. Ratele utilizate sunt deduse din ratele de fructificare acceptabile sau așteptate de investitor, comparativ cu proprietăți imobiliare similare. Nu s-a aplicat.

6.4. Abordarea prin cost

Această abordare se bazează pe ipoteza că participanții de pe piață fac legătura între valoare și cost. În această abordare, valoarea unei proprietăți imobiliare se estimează prin adăugarea valorii terenului la valoarea costului de construcție pentru reproducerea sau înlocuirea construcțiilor existente și apoi scăzând deprecierea (deteriorarea fizică și neadecvarea funcțională) apărută din diferite cauze. Nu s-a aplicat.

În evaluarea proprietății imobiliare a fost aplicata metoda comparatiei directe si a rezultat că :

CAPITOLUL VII. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor.

În evaluarea proprietății imobiliare s-a aplicat:

- Metoda comparației directe.

7.2. Reconcilierea valorilor

Având în vedere pe de o parte rezultatul obținut, relevanța acestuia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării metodei comparației directe și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată este suficient de precisă, astfel încât să nu fie necesară aplicarea unei alte metode. Tot în sprijinul alegerii valorii estimate prin această metodă stă cele 3 comparabile, deci cantitatea de informații este suficientă și, actuală.

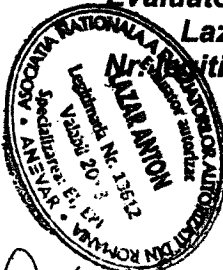
Astfel, ca urmare a investigațiilor și analizelor efectuate, având în vedere criteriile de apreciere (**adecvarea, precizia și cantitatea de informații**) și ținând cont de factorii ce influențează valoarea (**utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare**), în opinia mea, **valoarea justă a proprietății, la data evaluării, este:**

Vpt = 6.684 euro = 31.161 lei.

Argumente ce au stat la baza elaborării acestei opinii:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și condițiile limitative și specifice și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției.

Evaluator ANEVAR,
Lazăr Anton
Nr. de Autorizație 13612



[Handwritten signature]

COMPARABILA-1

teren Adjud Judetul Vrancea

Suprafata: 10000 metri patrati

Descriere:

Vand teren situat la iesirea din Adjud spre Focsani, pe partea stanga, intravilan.

Pret: 12 Euro/mp

Contact

Romeo

Telefon: 0745120807-15.09.2017

COMPARABILA-3

Vanzare teren Adjud Judetul Vrancea

Suprafata: 2700 metri patrati

Descriere:

terenul este situat la iesire din adjud spre onesti,cadastru facut,

Pret: 25000

Contact

ion

Telefon: 0721541078-28.10.2017