

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD**

**EXPUNERE DE MOTIVE**

**La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 162 mp, situat în municipiul Adjud, str. Vasile Alecsandri nr.9, T3/1 P146, înscris în CF nr. 57421 a UAT Adjud , ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud**

În conformitate cu prevederile art.123 alin.(1) și (2) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local hotărăște ca bunurile ce aparțin domeniului privat să fie vândute prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Pentru a veni în sprijinul persoanelor fizice și juridice care vor să achiziționeze teren în vederea construirii de locuințe, respectiv spații comerciale, dar și pentru a obține venituri la bugetul local, propunem vânzarea terenului în suprafață de 162 mp prin licitație publică. Terenul este adiacent construcției fostului sediu BCR din strada Vasile Alecsandri nr.9 și aparține domeniului privat al municipiului Adjud conform Hotărârii Consiliului Local nr.87/2018, fiind înscris în CF nr. 57421 a localității Adjud.

Pentru achiziționarea acestei suprafețe de teren a fost depusă cererea nr.12669/10.07.2018 a domnului Dinu Laurențiu, administrator al SC LORIMAX 2000 IMPEX SRL, prin care solicită acest teren pentru extindere spațiu comercial.

Terenul în suprafață de 162 mp nu figurează înscris în registrul local al spațiilor verzi din municipiul Adjud, așa cum rezultă din Raportul 12670/10.07.2018 al Compartimentului Managementul și Protecția Mediului, Managementul calității, Prevenire și Protecția muncii.

Din acest motiv am inițiat proiectul de hotărâre și vă supun spre dezbateră și aprobare vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 162 mp, situat în municipiul Adjud, Str. Vasile Alecsandri nr.9, T3/1 P146.

**PRIMAR,**  
**Ing.Armencea Constantin**

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD**

JUDEȚUL VRANCEA	
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD	
REGISTRATURA GENERALĂ	
NR. ....	13064
20.12. .... luna ....	02
19. ....	17

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**al Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond locativ,  
Monitorizare Utilități Publice și Instituții Publice Subordonate  
al municipiului Adjud**

**La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 162 mp, situat în municipiul Adjud, str. Vasile Alecsandri nr.9, T3/1 P146, înscris în CF nr. 57421 a UAT Adjud , ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud**

În baza dreptului conferit de art.123 alin.(1) și (2) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia este de competența Consiliului local să hotărască cu privire la vânzarea bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Adjud, se propune vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 162 mp, proprietatea privată a municipiului Adjud.

Terenul în suprafață de 162 mp, este situat în municipiul Adjud, strada Vasile Alecsandri nr.9, T 3/1, P 146 – zona fostului sediu BCR, este teren curți-construcții și este înscris în Cartea funciară nr.57421 a localității Adjud. Această suprafață de teren aparține domeniului privat al municipiului Adjud, conform Hotărârii Consiliului Local nr.87/2018.

Propunerea de vânzare prin licitație publică a terenului în suprafață de 162 mp, adiacent construcției fostului sediu al BCR, situat în municipiul Adjud, Str. Vasile Alecsandri nr.9, T3/1 P146, are la bază cererea nr.12669/10.07.2018 a domnului Dinu Laurențiu, administrator al SC LORIMAX 2000 IMPEX SRL, proprietara imobilului, care solicită achiziționarea acestei suprafețe pentru extindere spațiu comercial.

Terenul în cauză nu figurează înscris în registrul local al spațiilor verzi din municipiul Adjud, așa cum rezultă din Raportul 12670/10.07.2018 al Compartimentului Managementul și Protecția Mediului, Managementul calității, Prevenire și Protecția muncii.

În conformitate cu prevederile legale în vigoare propunem Consiliului local aprobarea proiectului de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 162 mp, proprietatea privată a municipiului Adjud, situat în municipiul Adjud, Str. Vasile Alecsandri nr.9, T 3/1 P 146, înscris în CF 57421.

Licitația publică se va organiza în condițiile legii. Prețul minim de vânzare a terenului de la care pornește licitația este de 41 €/mp respectiv 191,33 lei/mp calculați în lei la cursul B.N.R. din data de 25.06.2018 de 4,6665 lei/€, așa cum rezultă din Raportul de evaluare întocmit de evaluator membru titular ANEVAR, însușit de Consiliul Local al municipiului Adjud. Valoarea totală minimă de la care pornește licitația este de 6642 €, respectiv 30995 lei.

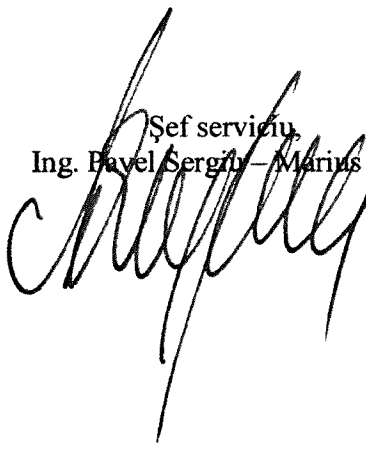
Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică la Biroul notarului public conform Hotărârii Consiliului Local al municipiului Adjud nr.86/2015 modificată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 59/2017 pentru aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile – terenuri și construcții aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, taxele aferente urmând a fi suportate de cumpărător.

În temeiul art.36 alin.(2) lit.c), alin.(5) lit.b), art.45 alin.(3) și art.123 alin.(2) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, vă propunem spre analiză și aprobare vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 162 mp, situat în municipiul Adjud, str. Vasile Alecsandri nr.9, T3/1 P146, înscris în CF nr.57421 a UAT Adjud , ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud.

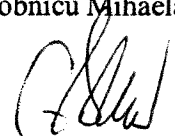
De asemenea, propunem aprobarea:

- Raportului de evaluare;
- Caietului de sarcini;
- Studiului de oportunitate.

Șef serviciu,  
Ing. Pavel Sergiu – Marius



Întocmit,  
Ing. Grobnicu Mihaela



Director economic,  
Ec. Pușcasu Elisabeta – Mihaela



Mr. 103/18 07.2018

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD**

**HOTĂRÂREA nr. ....**  
**din 26 iulie 2018**

**Privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 162 mp, situat în municipiul Adjud, str. Vasile Alecsandri nr.9, T3/1 P146, înscris în CF nr. 57421 a UAT Adjud, ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud**

Consiliul Local al municipiului Adjud, întrunit în ședința ordinară;

- Având în vedere:

- Expunerea de motive a Primarului municipiului Adjud privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 162 mp, situat în municipiul Adjud, Str. Vasile Alecsandri nr.9, T 3/1 P 146, ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud și Raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare Utilități Publice și Instituții Publice Subordonate;

- Adresa Compartimentului Managementul și Protecția mediului, Managementul calității, Prevenire și Protecția muncii nr.12670 din 10.07.2018;

- Luând act de avizul Comisiei de specialitate a Consiliului Local al municipiului Adjud pentru administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură;

- Conform 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;

- În conformitate cu art.4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare și cu art.13 alin.1 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- În temeiul prevederilor art.36 alin.(2) lit."c", alin.(5) lit."b", art.45 alin.(3), art.115 alin.(1) lit."b", art.117 lit."a", ale art.121 alin.(1) și (2), art.123 alin.(1) și (2) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă Studiul de oportunitate – Anexa nr.1 și Caietul de sarcini – Anexa nr.2 pentru vânzarea terenului în suprafață de 162 mp, situat în municipiul Adjud, str. Vasile Alecsandri nr.9, T3/1 P146, înscris în CF nr.57421 a UAT Adjud, ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud.

**Art.2.** Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 162 mp, situat în municipiul Adjud, Str. Vasile Alecsandri nr.9, T 3/1 P 146, înscris în CF nr. 57421 a UAT Adjud, proprietatea privată a municipiului Adjud.

**Art.3.** Prețul minim de vânzare a terenului de la care pornește licitația este de 41 €/mp respectiv 191,33 lei/mp calculați în lei la cursul B.N.R. din data de 25.06.2018 de 4,6665 lei/€, așa cum rezultă din Raportul de evaluare întocmit de evaluator membru titular ANEVAR, însoțit de Consiliul Local al municipiului Adjud. Valoarea totală minimă de la care pornește licitația este de 6642 €, respectiv 30995 lei.

**Art.4.** Procedura de licitație publică va demara în maxim 45 de zile de la adoptarea hotărârii, iar perfectarea contractului de vânzare – cumpărare se va face în maxim 30 de zile de la semnarea procesului verbal de adjudecare.

Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică la Biroul notarului public conform Hotărârii Consiliului Local al municipiului Adjud nr.86/2015 modificată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 59/2017 *pentru 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*, taxele aferente urmând a fi suportate de cumpărător.

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

**Art.5.** Prezentul teren nu face obiectul cererilor de retrocedare conform Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare și legilor Fondului funciar.

**Art.6.** În evidențele patrimoniului privat al municipiului Adjud se va opera corespunzător vânzarea terenului în suprafață de 162 mp, situat în municipiul Adjud, Str.Vasile Alecsandri nr.9, T 3/1 P 146, înscris în CF 57421 a UAT Adjud.

**Art.7.** Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Vrancea pentru exercitarea controlului de legalitate și tuturor persoanelor interesate de către Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare Utilități Publice și Instituții Publice Subordonate.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
Consilier,  
Diaconu Viorel

**CONTRASEMNEAZĂ**  
Secretar,  
Jr.Sibișan Andra Genoveva

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD**

**Anexa nr. 1 la HCL nr. .... din 26 iulie 2018**

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

**Pentru aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 162 mp, situat în municipiul Adjud, str. Vasile Alecsandri nr.9, T3/1 P146, înscris în CF nr. 57421 a UAT Adjud , ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud**

**1. Date generale - premisele studiului de oportunitate**

Potrivit art.123, alin. (1), din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local al municipiului Adjud, hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al municipiului.

**2. Scopul elaborării studiului de oportunitate**  
**Prezentare generală**

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează municipiului Adjud stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor, a vânzărilor.

Primăria municipiului Adjud împreună cu Consiliul Local intenționează să vândă terenul în suprafață de 162 mp prin organizarea unei proceduri de licitație publică. Prin vânzarea terenului, Primăria municipiului Adjud urmărește ca investiția care se va realiza de către adjudecatarul licitației publice să fie în deplină concordanță cu strategia de dezvoltare economico-socială, să se schimbe aspectul imobilului și a zonei în ansamblu.

**3. Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil**

**Elemente juridice**

**-Denumirea și categoria din care face parte:**

Imobilul în suprafață de 162 mp este situat în municipiul Adjud, Str.Vasile Alecsandri nr.9, T 3/1 P 146, jud. Vrancea, este înscris în CF nr.57421 a UAT Adjud și aparține 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.

**-Sarcini de care este grevat:** terenul este liber de sarcini.

## **Elemente tehnice**

Imobilul compus din teren în suprafață de 162 mp este situat în intravilanul municipiului Adjud, zona fostului sediu BCR, Str. Vasile Alecsandri nr.9.

-Adresa: municipiul Adjud, Str. Vasile Alecsandri nr.9, jud. Vrancea.

-Vecinătăți:

- Nord – Imobil fost sediu BCR – Proprietate privată
- Sud – Strada Vasile Alecsandri
- Est – Primăria municipiului Adjud
- Vest –Primăria municipiului Adjud

-Plan de situație: planul de situație al terenului care se scoate la licitație în vederea vânzării este anexat la prezentul studiu de oportunitate.

-Date și condiții urbanistice:

Imobilul este situat în municipiul Adjud.

Funcțiunea dominantă – comerț și servicii.

-Activitățile - Terenul poate fi valorificat pentru activități precum: activități de comerț și prestări servicii,turism etc.

Pentru funcționare, adjudecatorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

-Dotarea cu utilități: Terenul este amplasat la rețeaua de utilități, în zonă existând rețea de apă-canal, energie electrică, gaze naturale, telefonie, etc.

## **4. Prețul de pornire și date referitoare la procedura de vânzare**

Prețul minim de vânzare a terenului de la care pornește licitația este de 41 €/mp respectiv 191,33 lei/mp calculați în lei la cursul B.N.R. din data de 25.06.2018 de 4,6665 lei/€, așa cum rezultă din Raportul de evaluare întocmit de evaluator membru titular ANEVAR, însoțit de Consiliul Local al municipiului Adjud. Valoarea totală minimă de la care pornește licitația este de 6642 €, respectiv 30995 lei.

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

Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică la Biroul notarului public conform Hotărârii Consiliului Local al municipiului Adjud nr.86/2015 modificată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 59/2017 *pentru 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*, taxele aferente urmând a fi suportate de cumpărător.

## **5. Modalitatea de organizare a licitației :**

### **Date referitoare la procedura de vânzare:**

- Licitația se va organiza și desfășura după confirmarea legalității Hotărârii Consiliului Local de către Instituția Prefectului Județului Vrancea;

- Garanția de participare ce va fi depusă în vederea participării la licitație va fi de 620 lei, adică 2% din prețul de pornire la licitație stabilit prin raportul de evaluare, conform Regulamentului de vânzare aprobat;

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

- Cumpărătorul va achita prețul integral la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare;
- Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea terenului vor fi suportate de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare.

Șef Serviciu  
Ing. Pavel Sergiu - Marius



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
Consilier,  
Diaconu Viorel

Întocmit,  
Ing. Grobnicu Mihaela



**CONTRASEMNEAZĂ**  
Secretar,  
Jr.Sibișan Andra Genoveva



**ROMÂNIA**  
**JUDETUL VRANCEA**  
**PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD**

**Anexa nr. 2 la HCL nr. .... din 26 iulie 2018**

**CAIET DE SARCINI**

**Pentru vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 162 mp, situat în municipiul Adjud, str. Vasile Alecsandri nr.9, T3/1 P146, înscris în CF nr.57421 a UAT Adjud , ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud**

**I.1. OBIECTUL LICITAȚIEI**

Vânzarea prin licitație publică a imobilului situat în municipiul Adjud, str. Vasile Alecsandri nr.9, T3/1 P146, evidențiat în CF nr.57421, în suprafață de 162 mp. Imobilul se află în proprietatea municipalității, nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii.

**I.2. FORMA DE LICITAȚIE**

Licitație publică închisă în baza Hotărârii Consiliului Local al municipiului Adjud nr.86/2015 modificată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 59/2017 *pentru 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.*

**I.3. ELEMENTE DE PREȚ**

Prețul minim de vânzare a terenului de la care pornește licitația este de 41 €/mp respectiv 191,33 lei/mp calculați în lei la cursul B.N.R. din data de 25.06.2018 de 4,6665 lei/€, așa cum rezultă din Raportul de evaluare întocmit de evaluator membru titular ANEVAR, însoțit de Consiliul Local al municipiului Adjud. Valoarea totală minimă de la care pornește licitația este de 6642 €, respectiv 30995 lei.

**I.4. DESCRIEREA IMOBILULUI**

Imobilul în suprafață de 162 mp este situat în intravilanul municipiului Adjud, Str. Vasile Alecsandri nr.9, T3/1 P146 și este evidențiat în CF nr. 57421.

## **I.5. TERMENE**

Licitația va avea loc în data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_, la sediul Primăriei municipiului Adjud, cam. 2.

Termenul limită de predare a documentelor este de \_\_\_\_\_, ora **10**, la sediul Primăriei municipiului Adjud, cam.1.

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

Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică la Biroul notarului public conform Hotărârii Consiliului Local al municipiului Adjud nr.86/2015 modificată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 59/2017 *pentru 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*, taxele aferente urmând a fi suportate de cumpărător.

Nerespectarea acestor termene atrage plata de daune interese de către partea în culpă.

## **I.6. MODALITĂȚI DE PLATĂ**

Cumpărătorul va achita contravaloarea terenului adjudecat conform Hotărârii Consiliului Local al municipiului Adjud nr.86/2015 modificată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 59/2017 *pentru 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*.

## **I.7. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚILOR**

Garanția de participare la licitație este de 620 lei, adică 2% din valoarea 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 Local al municipiului Adjud nr.86/25.06.2015, modificată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 59/2017.

Pentru ofertantul câștigător, garanția de participare se scade din valoarea totală a bunului imobil adjudecat

Pentru ofertanții care nu au adjudecat bunul imobil pentru care s-au înscris, garanția de participare va fi restituită în termen de 60 de zile de la data licitației, în baza unei cereri formulate în scris.

## **I.8. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI**

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, în sumă de 620 lei, adică 2% din valoarea totală a bunului calculată la prețul de pornire, la casieria Primăriei municipiului Adjud, conform Regulamentului de vânzare aprobat;

- contravaloarea caietului de sarcini aferent licitației și a taxei de participare la licitație este de 100 lei, sumă ce se va achita la casieria Primăriei municipiului Adjud.

Prețul minim al vânzării de la care pleacă licitația este de 30.995 lei pentru terenul în suprafață de 162 mp, însoțit de către Consiliul local al municipiului Adjud.

Procedura de licitație cuprinde următoarele etape:

- 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;

- Se verifică identitatea ofertanților pe baza buletinului de identitate/ cărții de identitate/ adevărîțe;

- Se face deschiderea plicurilor cu ofertele;

- Bunul imobil teren și construcții se adjudecă celui ofertant care a făcut cea mai mare ofertă;

- Pe durata ședinței de licitație, participanții nu au permisiunea de a părăsi sala, în caz contrar vor fi descalificați;

- Comisia de organizare și desfășurare a licitației va încheia un proces-verbal de adjudecare, în două exemplare;

- 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 și a caietului de sarcini.

În cazul în care, la data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației, nu sunt prezenți participanții înscriși, se așteaptă o oră după care licitația se amână pentru o perioadă de 10 zile.

## **1.9. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR**

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

### **Persoanele 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.

### **Persoanele fizice:**

- actul de identitate;

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

- actul autentic de reprezentare (procură), 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 doveditor va fi eliberat de Primăria municipiului Adjud și va fi depus în forma originală.

Cererile tip de participare la licitație vor fi procurate de către ofertanți la sediul Primăriei Adjud.

## **1.10. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

**Vânzătorul** are următoarele obligații;

- Să predea cumpărătorului bunul vândut pe baza unui proces verbal de predare/primire.
- Vânzătorul 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 din Legea nr.287/2009 - Codul civil).
- De asemenea, vânzătorul garantează pe cumpărător că bunul vândut nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat.
- Vânzătorul nu răspunde de viciile aparente.

**Cumpărătorul** are următoarele obligații:

- 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;
- cumpărătorul se obligă să achite prețul terenului, precum și cheltuielile vânzării (cheltuielile propriu-zise ale actului, taxele de timbru și de autentificare - onorariul notarial, întocmirea documentației cadastrale, deschiderea cărții funciare și obținerea extrasului de carte funciară ).
- 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.

## **1.11. DEPUNEREA, SOLUȚIONARE ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR**

Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației pot depune contestație conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

## **1.12. DISPOZIȚII FINALE**

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

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

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.

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.

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:

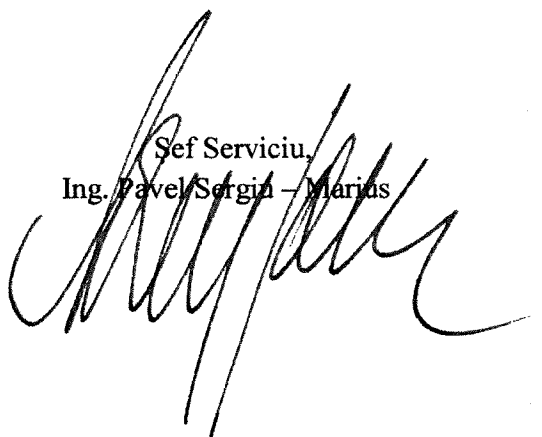
- au debite față de bugetul de stat si Primăria municipiului Adjud.
- sunt în litigii cu Consiliul Local al municipiului Adjud;
- au fost adjudecatari ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contract cu Consiliul Local al municipiului Adjud.

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 consideră însușite de către ofertant.

Sef Serviciu,  
Ing. Pavel Sergiu – Marius



Întocmit,  
Ing. Grobnicu Mihaela



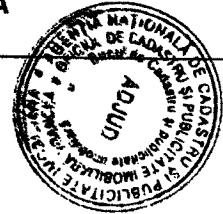
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
Consilier,  
Diaconu Viorel

**CONTRASEMNEAZĂ**  
Secretar,  
Jr.Sibișan Andra Genoveva



100058884093

Incheiere Nr. 16601 / 03-07-2018

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Adjud**Dosarul nr. 16601 / 03-07-2018  
**INCHEIERE Nr. 16601****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.87/28-06-2018 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 57421

- se inscrie provizoriu dreptul de PROPRIETATE mod dobandire iesire din indiviziune in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL ADJUD-DOMENIU PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 57421 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:

13-07-2018

**FAȘIC ELENA**  
Registrator

Registrator,

ELENA FASIC

(parafa și semnătura)

Asistent Registrator,

SANDICA VLASCEANU

**VLĂSCĂANU SĂNDICA**  
Asistent registrator principal

(parafa și semnătura principal)

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

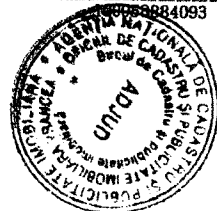


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Adjud

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57421 Adjud

Nr. cerere	16601
Ziua	03
Luna	07
Anul	2018



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Adjud, Jud. Vrancea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57421	162	Teren neimprejuit;

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>16601 / 03/07/2018</b>	
Act Administrativ nr. 87, din 28/06/2018 emis de Consiliul Local ADJUD (+anexa);	
B1	A1
Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ADJUD-DOMENIU PRIVAT, CIF:1455124	

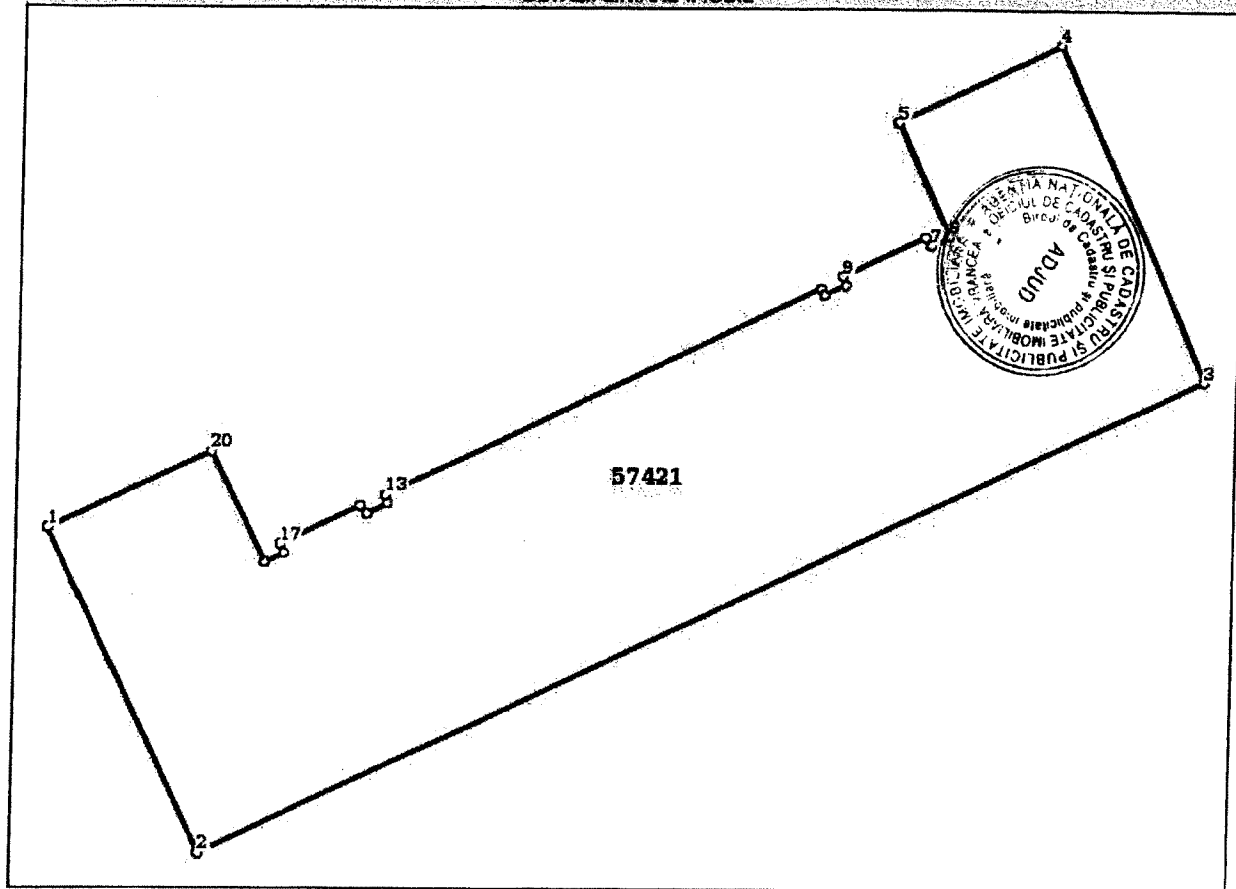
#### C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri 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
57421	162	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL****Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	162	3/1	146	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.168
2	3	25.132
3	4	8.325
4	5	4.062
5	6	2.839
6	7	0.459



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	0.221
8	9	2.082
9	10	0.21
10	11	0.525
11	12	0.163
12	13	10.857
13	14	0.198
14	15	0.521
15	16	0.237
16	17	2.015
17	18	0.217
18	19	0.471
19	20	2.816
20	1	4.069

\*\* 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 în 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
13-07-2018

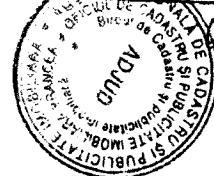
Data eliberării,  
13/07/2018

Asistent Registrator,

SANDICA VLASCEANU  
**VLASCEANU SANDICA**  
 Asistent Registrator principal

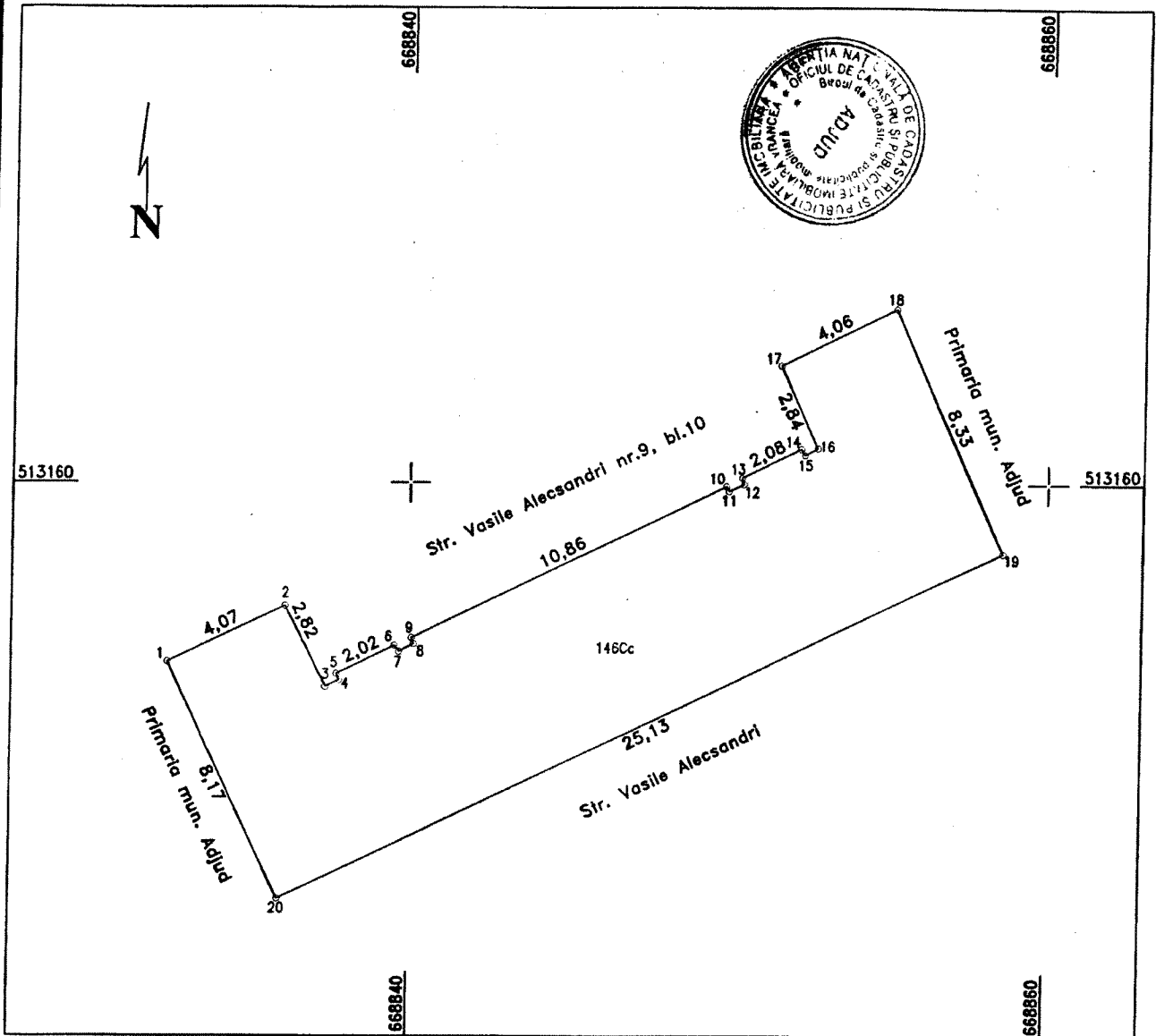
Referent,

**ȘTEFĂNESCU VIOLETA**  
 REFERENT  
 (până la semnătură)



**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI ANEXA NR.1.35**  
Scara 1:200

Nr. cadastral <i>57/121</i>	Suprafata masurata 162 mp	Adresa imobilului Intravilan mun. Adjud, T 3/1, P 146
Cartea Funciara nr.	UAT	Adjud



**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentuni
146	Cc	162	Terenul este neîmprejmuit
Total		162	

**B. Date referitoare la constructii**

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

Suprafata totala masurata a imobilului = 162 mp  
Suprafata din act = 162 mp

**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**  
Seri RO-B-F Nr. 0851/03.12.2018  
**OVIDIU PATRASCU**  
CATEGORIA D

**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**  
Seri RO-B-F Nr. 0811/23.02.2018  
**S.C. GEOPATEXP S.R.L.**  
Executant:  
**Ovidiu Patrascu**  
Data: Iulie 2018

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea nr.cadastral  
**Inspector**  
**Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară**  
Nume si prenume: **CRILIAN LUCICA**  
Funția: **CONSILIER IA**

ROMÂNIA  
JUDEȚUL VRANCEA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD

---

*Compartiment Managementul și Protecția mediului, Managementul calității, Prevenire și Protecția muncii*

Nr. 12670 /10.07.2018

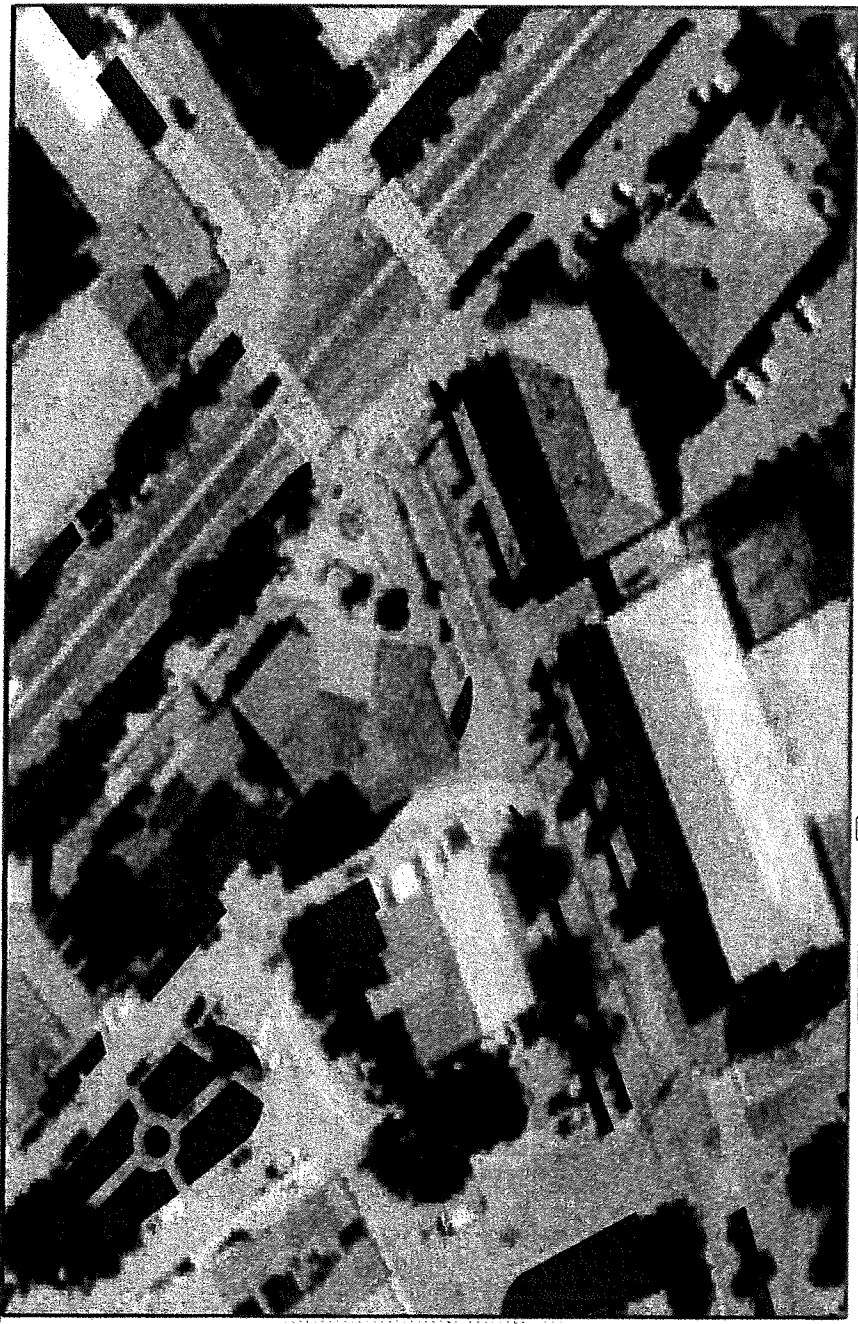
Către,  
Serviciul de Administrare a Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare  
Utilități Publice și Unități Subordonate

**Referitor:** *vânzarea unei suprafețe de teren în municipiul Adjud, strada Vasile Alecsandri nr.9*

Terenul în suprafață de 162 mp, situat pe strada Vasile Alecsandri nr.9, conform *Planului de amplasament și delimitare a imobilului* atașat, nu figurează în evidențele *Registrului local al spațiilor verzi din municipiul Adjud.*

Întocmit,  
ing. Enache Nicoleta

*Enache*



Panel Navigație

- Cașă
- Proiect
- Pomire
- Favorite
- C/
- E/
- F/
- MSQL
- Oracle
- PostGIS
- SpatiaLite
- OWS
- WCS
- WFS
- WMS

Panel Stratură

- Copac
- Spatii\_Verzi
- VRANKEA\_2009

Coordonata 27.184280,46.097394 Scară 1:373 Rotajie 0.0



SC LORIMAX 2000 IMPEX SRL  
STR AVIATORI NR1/14, BACAU  
RO11628834, J04/217/1999  
TEL:0744503637  
EMAIL:lorimaximpex@gmail.com

*Patașneanu*  
*[Signature]*

JUDETUL VRANCEA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD  
REGISTRATURA GENERALĂ  
NR. *12669*  
NO. *18* luna *07* ziua *10*

Catre Primaria Adjud ,

Domnule Primar ,

Subsemnatul Dinu Laurentiu ,administrator al SC LORIMAX 2000 IMPEX SRL Bacau , va trimitem cererea de  
cumparare a suprafetei de 162m2 teren adiacenta cladirii noastre situata in municipiul Adjud str .Vasile Alecsandri nr  
9 conform schitei atasate .

cu stima ,  
Laurentiu Dinu



*[Signature]*

*D-na Grosnicel*  
*Pr. de hotarare*  
*[Signature]*

# **RAPORT DE EVALUARE**

**TEREN INTRAVILAN**  
situat în Adjud, str. V.Alecsandri  
zona fosta BCR, T3/1, P146



**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 lot de teren din fata cladirii fostei BCR, T3/1, P146 în suprafata de 162 mp, **proprietatea USAT Adjud, în scopul estimarii valorii de plata.**

### Tipul proprietății și situația juridică :

Dreptul deplin de proprietate asupra proprietatii imobiliare – teren intravilan în suprafață de 162 mp–situat în localitatea Adjud, str. V.Alecsandri zona fata cladire fosta BCR. Obiectul evaluării a fost identificat din punct de vedere juridic ca fiind în patrimoniul public al Primăriei Adjud.

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

**Data evaluării: 25.06.2018.**

**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 25.06.2018 este de **4.6665 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:

Nr. crt.	Tip abordare	Valoare ( euro )	Valoare ( lei )
1	Metoda comparației de piață	6.642	30.995

**Valoarea de piață = 6.642 euro, respectiv 30.995 lei.**

Curs valutar valabil la data evaluării : **1 euro = 4,6665 lei.**

Această valoare este valabilă la data de **25.06.2018**, fiind considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției, ținând cont în mod exclusiv de condițiile prezentate în acest raport.

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 inspecție personală a proprietății, în data de 22.06.2018 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 piața.

### **2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect.**

Proprietatea imobiliară subiect este un teren intravilan în suprafață de 162 mp, situat în localitatea Adjud, str. V.Alecsandri, zona din fata cladirii fostei BCR.

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 **22.06.2018**. La această operațiune am fost însoțită 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 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.

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

- Teren intravilan, curți-construcții, T3/1, P146 în suprafață de 162 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. Definirea 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 prezentei evaluări**, de a estima valoarea unei proprietăți în vederea tranzacționării pe piață, 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).

Aceasta este o reflecție a valorii de piață la data evaluării, dând informații despre percepția pieței față de proprietatea evaluată, plecând de la premisa că nu se vinde.

## 2.7. Data și modul exprimării valorii

**Data evaluării** este **25.06.2018**, data la care ipotezele evaluării și valorile estimate sunt valabile. Data întocmirii raportului este **25.06.2018**.

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 UAT Adjud, 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, au fost utilizate toate informațiile și documentele furnizate de către proprietar, fiind considerate de buna credință, însă evaluatorul presupune posibilitatea existenței și a altor informații pe care nu le cunoaște.
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 inspecției 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 distribuire 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

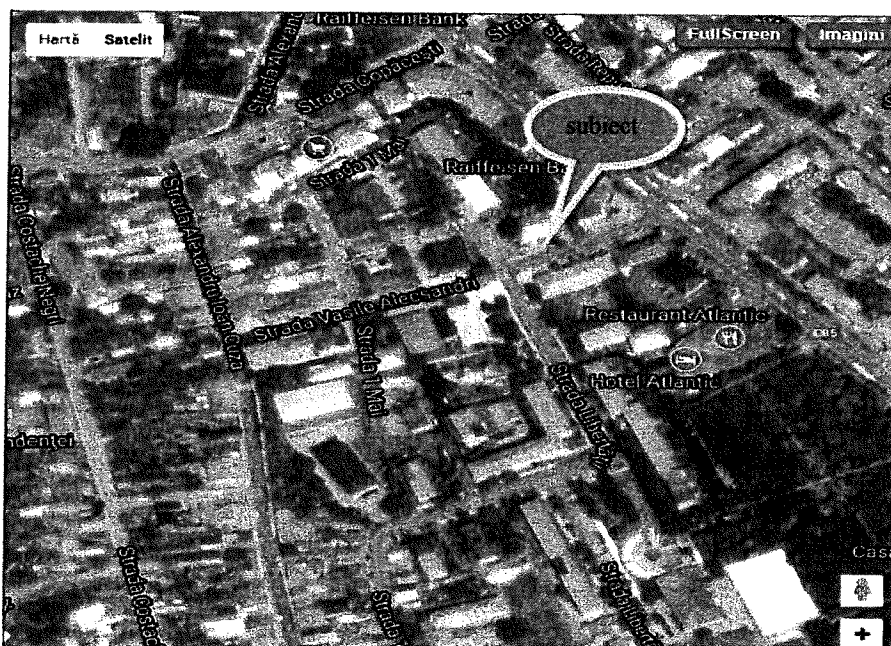
### 3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

**Aria de piață reprezintă delimitarea, din punct de vedere geografic sau al localizării, a pieței pentru o anumită categorie de proprietăți imobiliare, și anume, zona în care proprietăți imobiliare comparabile sau similare pot concura eficient cu proprietatea imobiliară subiect, în mintea cumpărătorilor probabili sau potențiali și a utilizatorilor.**

Piața imobiliară analizată este una locală, mai precis, piața imobiliară a municipiului Adjud, prezentând particularități ale zonei, în special datorită somajului ridicat, lipsei locurilor de muncă și existenței forței de muncă, specifică pentru astfel de activități. Piața imobiliară prezintă particularități datorate numărului locuitorilor, creșterii demografice locale, veniturilor locuitorilor și activităților de dezvoltare în zonă.

Aria de piață unde este localizată proprietatea subiect se confundă cu zona de vest a străzii V.Alecsandri.

Localizare proprietate subiect, zona B, 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 stagnare, iar probabili utilizatori sunt persoane fizice care au interesul pentru a achiziționa un teren în vederea construirii de case.

Proprietatea imobiliară ( teren intravilan ) situat în **localitatea Adjud str. V.Alecsandri, zona fata a cladirii fostei BCR** judetul Vrancea, în suprafață de 162 mp.

Tipul proprietății – teren intravilan aflat în proprietate publica.

Dreptul de proprietate aparține UAT Adjud.

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

Nord – cladiri rezidentiale;

Est - cladiri rezidendiale

Sud - str. V.Alecsandri

Vest - constructie comerciala

### 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 dobanzi 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. Dispune de rețele de alimentare cu apă, energie, rețea de telefonie și cablu, acces către principalele artere de circulație ale orașului.

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 162 mp, este un teren liber în proprietatea UAT Adjud, pe str. V.Alecsandri.

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 în cazul unei vânzări.**

### 3.5. Descrierea proprietății.

Proprietatea evaluată este constituită din:

- Teren intravilan curți-construcții, în suprafață de 162 mp, conform patrimoniului privat al UAT Adjud.

<b>Descrierea zonei de amplasare</b>	
Zona de amplasare	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Proprietatea este amplasată în zona fostei clădiri a BCR pe str. V.Alecsandri, în zona B, a municipiului Adjud;</li><li>➤ În zonă se afla piața blocuri de locuințe și cabinet medicale.</li><li>➤ Distanța față de proprietăți complementare (instituții sanitare, instituții de învățământ etc.), este de aproximativ 50, respectiv 300 m.</li><li>➤ Accesul este facil și se face cu mașina;</li><li>➤ Strada la care are acces proprietatea are toate utilitățile; apă, energie electrică, gaze, canalizare.</li></ul>
Artere importante de circulație în apropiere	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Auto și pietonal: str. Republicii, str. V.Alecsandri;</li><li>➤ Transport: cu mașina</li><li>➤ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu una și două benzi pe sens.</li></ul>
Caracterul edilitar al zonei	<p>În zonă se află:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Unități comerciale: da</li><li>➤ Unități de învățământ: Liceul Botta la 300 m distanță.</li><li>➤ Unități medicale – Cabinete medicale la 50 m.</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Institutii de cult: Biserica Adormirea Maicii Domnului amplasată la o distanță de 200 m;</li> <li>➤ Sedii de banci: la distanța de aproximativ 100 m Banca Transilvania, BCR, BRD;</li> <li>➤ Institutii guvernamentale: nu.</li> </ul>
Utilitati edilitare	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Retea urbana de energie electrica : da ;</li> <li>➤ Retea urbana de apa: da;</li> <li>➤ Retea urbana de gaze : da;</li> <li>➤ Retea urbana canalizare -da;</li> <li>➤ Retea urbana de telefonie, cablu TV si internet : da ;</li> </ul>
Ambient	➤ Moderat civilizat;
Concluzie privind zona de amplasare	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Proprietatea este amplasata intr-o zona rezidentială linistita ;</li> <li>➤ In zona sunt amplasate preponderant blocuri cu regimul de inaltime P+4;</li> <li>➤ Dotari si retele edilitare : bune ;</li> <li>➤ Ambient civilizat;</li> </ul>
Cea mai buna utilizare	➤ Proprietate construita;
<b>Descrierea terenului</b>	
Identificare	➤ Lot de teren are coordonatele: T3/1 P146;
Suprafata, front stradal, topografie	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Suprafata de teren: 162 mp;</li> <li>➤ Front stradal : cca 42 m;</li> <li>➤ Forma : dreptunghiulara;</li> <li>➤ Topografie : teren plan.</li> </ul>
Amenajari	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ziduri de sprijin : nu;</li> <li>➤ Canale de descarcare : nu;</li> <li>➤ Terasare pe portiuni : nu;</li> <li>➤ Alte instalatii : nu;</li> </ul>

### 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 în acest moment superioară cererii în special în 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 afla 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 este întâmplătoare fiind o piață a vânzătorului. Acest dezechilibru între cerere și ofertă în zona proprietății subiect este generată de gradul de ocupare, care este 100%.

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

- momentan piața imobiliară din zona analizată o considerăm în usoară creștere, 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, în zonele periferice, depășește cererea, determinând o piață a cumparatorului;
- 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 în zona proprietății subiect, relevă un dezechilibru în momentul prezent în favoarea ofertei, respectiv o piață a vânzătorului.

## 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** – comerț ambulant.

**UTILIZAREA-2** – panouri publicitare.

Zona în care se află terenul este o zonă multifuncțională, iar CMBU este utilizarea-2.

## 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 perioada curentă:

- Comparabila-1 oferta str. Independentei, suprafața 250 mp, preț 68 euro/mp, deschidere 12 m, confirmat telefonic pe data de 08/06.2017.

- Comparabila-2 oferta str. N.Balcescu, suprafața de 802 mp, preț 62 euro/mp, deschidere 45,5 m.

- Comparabila-3 str. Siret, suprafața de 1.580 mp preț 50 euro/mp, deschidere 28 m

S-au făcut ajustări pentru condiții de negociere a pretului cu -10%.

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 sunt oferite în anul 2017;

S-au analizat comparabilele 1 și 2 și a rezultat:

$(61,2-55,8)/55,8=5,4/55,8=9\%$ . S-au ajustat cu +9% toate comparabilele în ipoteza că prețurile au crescut cu +9% în intervalul 2017-2018.

### **Corecții pentru localizare.**

Comparabila-1 este localizată în zona D, iar comparabilele 2 și 3 în zona C.

S-au analizat comparabilele 1 și 2 și a rezultat:

$(66,7-60,8)/60,8=5,9/60,8=9\%$ ; s-au ajustat toate comparabilele cu +9%, fiind inferioare proprietății subiect care este localizată în zona B.

### **Corecțiile pentru suprafață –**

S-a acordat un procent de 1% pentru fiecare 100 mp în plus; Se pleacă de la ipoteza că suprafețele mai mari au un preț mai mic și sunt inferioare (Ex: Comparabila-2:  $802-162=+640$ , rezultă o ajustare rotunjită de +6%.

### **Ajustări pentru deschidere la drum.**

Un teren se consideră optim pentru o proprietate de tip rezidențial, dacă raportul între lungimea la fațadă / adâncime este situat în intervalul  $\frac{1}{4}$  -  $\frac{1}{3}$ .

Se pleacă de la ipoteza că pentru o diferență de un punct între raportul laturilor, se acordă un procent de 4%. Ex:

1.  $0,57-11 = -10,43 \times 4\%$  aproximativ -41%; Se ajustează comparabila-1 cu -41% fiind superioară; valoarea de 0,57 este mai aproape de intervalul optim (0,25-0,33) sau ( $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{3}$ )

### **Corecții pentru utilități.**

Nu au fost ajustări, toate comparabilele au utilități complete ca și proprietatea subiect.

### **Acces la proprietate.**

Toate proprietățile au acces la drum asfaltat, nu s-au făcut ajustări.

## GRILA DATELOR DE PIAȚĂ

Elemente de Comparație	Proprietate subiect	Comparabilă 1	Comparabilă 2	Comparabilă 3
Localizare	Str.V.Alecsandri	Independentei	Str.N.Balcescu	Str. Siret
Pret tranzactie-euro/mp		68	62	50
Ajustare negociere		-10%	-10%	-10%
Ajustare		-6,8	-6,2	-5
Pret ajustare		61,2	55,8	45
<b>Drept de proprietate</b>	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preț ajustat – eur/mp		61,2	55,8	45
<b>Condiții de finanțare</b>	proprii	proprii	proprii	Proprii
Ajustare(%)		%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preț ajustat – eur/mp		61,2	55,8	45
<b>Condiții de vânzare</b>		liber	liber	Liber
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preț ajustat – eur/mp		61,2	55,8	45
<b>Condiții de piață(data vânzării)</b>	curent	-1 an	-1 an	- 1 an
Ajustare(%)		+9%	+9%	9%
Ajustare(eur/mp)		<b>+5,5</b>	<b>+5</b>	<b>+4</b>
Preț ajustat – eur/mp		66,7	60,8	49
<b>Localizare zona</b>	zona B	zona D	zona C	zona C
Ajustare(%)		+9%	+9%	+9%
Ajustare(eur/mp)		<b>+5,3</b>	<b>+5,4</b>	<b>4,4</b>
Preț ajustat – eur/mp		72	66,2	53,4
<b>Suprafața(mp)</b>	162	250	802	1.580
Diferența		+88	+640	+1.418
Ajustare(%)		+1%	+6%	+14%
Ajustare(eur/mp)		<b>+0,7</b>	<b>+4</b>	<b>+7,5</b>
Preț ajustat – eur/mp		72,7	70,2	60,9
<b>Deschidere(m)</b>	42	12/21	14,5/33	28/56
Raport laturi	42/3,8=11	0,57	0,43	0,5
diferența		-10,43	-10,57	-10,5
Ajustare(%)		-41%	-42%	-42%
Ajustare(eur/mp)		<b>-29,8</b>	<b>-29,5</b>	<b>-25,5</b>
Preț ajustat – eur/mp		42,9	40,7	35,4
<b>Utilități</b>	toate	similar	similar	Simiar
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preț ajustat – eur/mp		42,9	40,7	35,4
<b>Acces la proprietate</b>	Drum asfaltat	similar	similar	Simiar
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0

Preț ajustat – eur/mp	42,9	40,7	35,4
Ajustare totală brută absolută (lei)	41,3	43,9	41,4
Ajustare totală brută absolută (%)	67%	78%	92%
Număr corecții	4	4	4

**Curs de schimb lei/euro**

4,6665

După tot acest raționament, prețul unitar al terenului evaluat se consideră cel mai apropiat față de cel al terenului aferent comparabilei-1 care, înregistrează cea mai mică ajustare totală brută 41,3 euro și un procent absolut de 67%.

Astfel, vom adopta pentru terenul supus evaluării o valoare de piață, rotunjită de 41 euro/mp.

$$\text{Vpt} = 162 \text{ mp} \times 41 \text{ euro/mp} = 6.642 \text{ euro} = 30.995 \text{ lei.}$$

## 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. S-a aplicat metoda specifică evaluării terenurilor, metoda comparației directe.

## 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.

## 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 de piață a proprietății, la data evaluării, este:**

**Vpt = 6.642 euro = 30.995 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**  
**legitimație 13612**



The stamp is circular and contains the following text: 'ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR IMOBILIARE' around the top edge, 'ANEVAR' at the bottom, and 'Legitimație Nr. 13612' in the center. The name 'LAZAR ANTON' is written across the center of the stamp. A handwritten signature is written over the stamp.

# COMPARABILA-1

05.06.2017

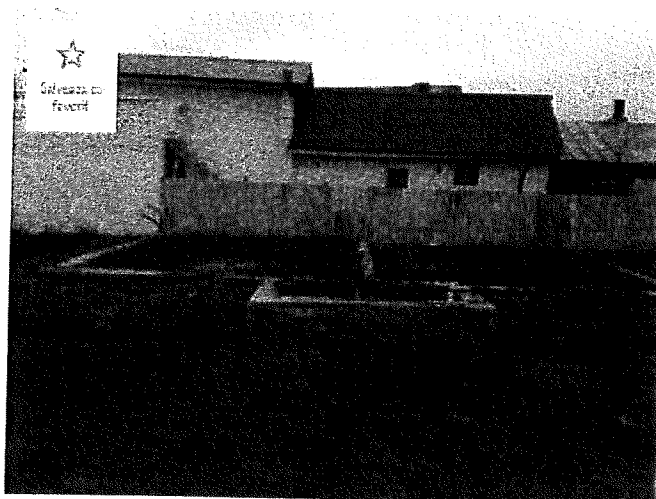
Teren de casa Adjud • OLX.ro

Contul meu

ADAUGA ANUNT NOU

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

[Urmatorul anunt](#)



17 000 €

Trimite mesaj

0757 350 083

Adjud, judet Vrancea  
Vezi pe harta



FLORINA  
Pe site din dec. 2013

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste

## Teren de casa

Adjud, judet Vrancea Adaugat de pe telefon La 20:07, 21 mai 2017, Numer anunt: 123882801

[Intrare in lista](#) [Distributie](#)

[Promoveaza anuntul](#)

[Actiuni asupra anuntul](#)

Ofert de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 250 m<sup>2</sup>

Vand 250mp teren de casa zona centrala adjud judet vrancea cu autorizatie de constructie facuta vand urgent accept si variante la schimbi dar tot in adjud sa fie

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,  
disponibila pentru Android, iOS, si Windows Phone

[Inapoi](#)

[Urmatorul anunt](#)

[Intrare in lista](#) [Distributie](#)

Vizualizari: 486

Contacteaza vanzatorul



Pentru siguranta ta!

0757 350 083

[Afla mai multe](#)

Acest site foloseste cookies. Continutarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

ACCEPT

X

<https://www.olx.ro/ofertateren-de-casa-ID=11N2H1.hbnB54d60d80c9>

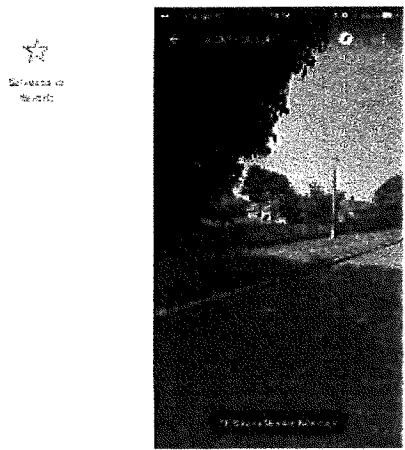
1/2

# COMPARABILA-2

05.06.2017

Vand teren central Adjud Adjud - OLX.ro

Contul meu ADAUSA AIR/NT/NOU  
< Inapoi: Anunturi Adjud > Imobiliare Adjud > Terenuri Adjud Urmatorul anunt >



**50 000 €**

Trimitte mesaj

0744 504 970

Adjud, Judet Vaslui  
Vezi pe harta

**Paul Stoian**  
agent c/Imo  
Pe site din apr 2015

Anunturile utilizatorului

## Vand teren central Adjud

Adjud, judet Vaslui Adaugat de pe telefon. La 14:24, 8 Iunie 2017, Numar anunt: 118096895

[Inchiriere](#) [Distributie](#)

[Raportarea](#) [Tipariti](#)

Oferta de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan  
Suprafata utila 802 m<sup>2</sup>

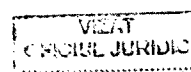
Vand teren central in Adjud, strada Nicolae Balcescu, suprafata 802 mp, deschidere 14,5 m, gaze, canalizare, electricitate. Terenul este liber, se incadreaza la categoria curti-constructii.

Anunt editat prin aplicatia gratuita OLX.ro,  
disponibila pentru Android, iOS, si Windows Phone

Acest site foloseste cookies. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Afla mai multe detalii. [ACCEPT](#)

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-central-adjud-IDBFuDI.htm#954d60d80c9promoted>

1/3



# COMPARABILA-3

05.06.2017

Teren intravilan central Adjud - OLX.ro

Conținutul ADUGSA ALAVIT ROU

< Inapoi Anunțuri Adjud > Imobiliare Adjud > Terenuri Adjud Următorul anunț >



50 €  
Măgulă

Trimite mesaj

0744 694 913

Adjud, Județ Vaslui  
Văzde pe țara

## Teren intravilan central

Adjud, Județ Vaslui Adăugat La 31.05. 8 mai 2017, Numar anunț: 112992677

Intrebari

Prezinta acest anunț

Actualizeaza acest anunț

Ofertă de Proprietate Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 1.580 m<sup>2</sup>

unul teren, central, toate utilitatile, pe str siret, 28 m deschidere, 50 euro/m<sup>2</sup>, 1580 m<sup>2</sup>.

veștea nihaill  
Pe site din anul 2017

Anunțurile utilizatorului

Exportați

Tiparea

< Inapoi Următorul anunț >

veștea nihaill

Visualizări: 308

Contactează vânzătorul

Pentru siguranța ta!  
afie ma multă

0744 694 913

Adresa ta de email...

Mesajul tau...

Adăugați o imagine

Fișierele acceptate sunt: jpg, jpeg, png, doc, docx, pdf, ppt, xls, xlsx, htm, html, zip, rar, docx, xls, ppt

Fișierele pot avea dimensiuni până la 1 MB

Trimite

Acest site folosește cookies. Continuarea navigării implică acceptarea lor. Afla mai multe detalii. ACCEPT

https://www.olx.ro/offer/teren-intravilan-central-ID&NYB.NUM#54050030c9

X

1/2





