

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD

EXPUNERE DE MOTIVE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 654 mp, situat în municipiul Adjud, T1 P3 Burcioaia, înscris în CF nr. 57402 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 care vor să achiziționeze teren în vederea construirii de locuințe, dar și pentru a obține venituri la bugetul local, propunem vânzarea terenului în suprafață de 654 mp prin licitație publică. Terenul aparține domeniului privat al municipiului Adjud, fiind identificat în Capitolul C la poziția nr. 1 din Anexa nr. 1 la Hotărârea nr.19/2016 a Consiliului Local al municipiului Adjud cu denumirea "terenuri pentru construcție locuințe" și este înscris în CF nr. 57402 a localității Adjud.

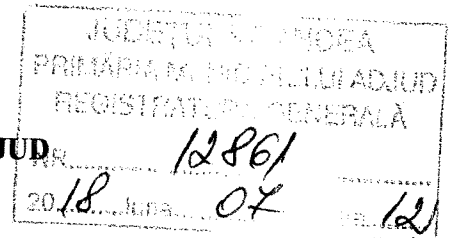
Terenul în cauză nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv al celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în proprietatea statului.

De asemenea, terenul susmenționat nu este grevat de sarcini și nu face obiectul niciunui litigiu.

Din acest motiv am inițiat proiectul de hotărâre și vă supun spre dezbateră și aprobare vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 654 mp, situat în municipiul Adjud, T1 P3 Burcioaia, înscris în CF nr. 57402 a UAT Adjud.

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 Instituții Publice Subordonate
al municipiului Adjud

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 654 mp, situat în municipiul Adjud, T1 P3 Burcioaia, înscris în CF nr. 57402 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 654 mp, proprietatea privată a municipiului Adjud.

Terenul în suprafață de 654 mp, este situat în municipiul Adjud, T 1, P 3 Burcioaia, aparține domeniului privat al municipiului Adjud, fiind identificat în Capitolul C la poziția nr. 1 din Anexa nr. 1 la Hotărârea nr.19/2016 a Consiliului Local al municipiului Adjud cu denumirea "terenuri pentru construcție locuințe". Dreptul de proprietate privată a municipiului Adjud asupra terenului în suprafață de 654 mp a fost înscris în Cartea funciară nr.57402 a UAT Adjud.

În conformitate cu prevederile legale în vigoare propunem Consiliului local aprobarea proiectului de hotărâre privind vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 654 mp, proprietatea privată a municipiului Adjud, situat în municipiul Adjud, T 1 P 3, înscris în CF nr. 57402 a municipiului Adjud.

Licitația publică se va organiza în condițiile legii, prețul minim de pornire a licitației fiind 4 € / mp, adică 2616 €, calculați în lei la cursul B.N.R din ziua plății și este stabilit pe baza Raportului de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.

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 654 mp, situat în municipiul Adjud, T1 P3 Burcioaia, înscris în CF nr. 57402 a UAT Adjud , ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud.

De asemenea, propunem aprobarea:

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

Şef serviciu,
Ing. Pavel Sergiu – Marius



Întocmit,
Ing. Grobnicu Mihaela



Director economic,
Ec. Puşcasu Elisabeta – Mihaela



nr. 106/18.07.2018

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 654 mp, situat în municipiul Adjud, T1 P3 Burcioaia, înscris în CF nr. 57402 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 654 mp, situat în municipiul Adjud, T1 P3 Burcioaia, 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;

- 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 654 mp, situat în municipiul Adjud, T1 P3, înscris în CF nr. 57402 a UAT Adjud , ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud.

Art.2. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 654 mp, situat în municipiul Adjud, T 1 P 3, înscris în CF nr. 57402 a UAT Adjud, proprietatea privată a municipiului Adjud.

Art.3. Prețul minim de vânzare a terenului de la care pornește licitația este de 4 €/mp respectiv 18,64 lei/mp calculați în lei la cursul B.N.R. din data de 12.07.2018 de 4,6607 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 2616 €, respectiv 12192 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 654 mp, situat în municipiul Adjud, T 1 P 3, înscris în CF 57402 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 654 mp, situat în municipiul Adjud, T1 P3 Burcioaia, înscris în CF nr. 57402 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 654 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 654 mp este situat în municipiul Adjud, T 1 P 3 Burcioaia, jud. Vrancea, este înscris în CF nr. 57402 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 654 mp este situat în municipiului Adjud, T1 P3 intravilan Burcioaia.

-Adresa: municipiul Adjud, intravilan Burcioaia, T1 P3, jud. Vrancea.

-Vecinătăți:

- Nord – Strada Avântului
- Sud – Strada Voinței
- Est – UAT Adjud
- Vest – Strada Moldovei

-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 energie electrică, telefonie.

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

Prețul minim de vânzare a terenului de la care pornește licitația este de 4 €/mp respectiv 18,64 lei/mp calculați în lei la cursul B.N.R. din data de 12.07.2018 de 4,6607 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 2616 €, respectiv 12192 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 :

Tipul de licitație va fi licitație publică închisă.

Date referitoare la procedura de vânzare:

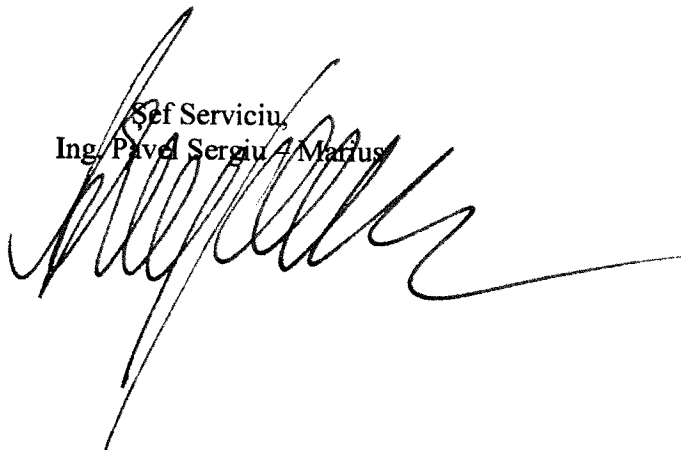
- Licitația se va organiza și desfășura după confirmarea legalității Hotărârii Consiliului Local de către Instituția Prefectului Județului Vrancea;

- Garanția de participare ce va fi depusă în vederea participării la licitație va fi de 244 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.

Sef 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 654 mp, situat în municipiul Adjud, T1 P3 Burcioaia, înscris în CF nr. 57402 a UAT Adjud , ce aparține domeniului privat al municipiului Adjud

I.1. OBIECTUL LICITAȚIEI

Vânzarea prin licitație publică a imobilului situat în municipiul Adjud, T1 P3 Burcioaia, evidențiat în CF nr. 57402, în suprafață de 654 mp. Imobilul se află în proprietatea municipalității, nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii.

I.2. FORMA DE LICITAȚIE

Licitație publică 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 4 €/mp respectiv 18,64 lei/mp calculați în lei la cursul B.N.R. din data de 12.07.2018 de 4,6607 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 2616 €, respectiv 12192 lei.

I.4. DESCRIEREA IMOBILULUI

Imobilul în suprafață de 654 mp este situat în intravilanul municipiului Adjud, T1 P3 Burcioaia și este înscris în CF nr. 57402.

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 244 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 244 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 12192 lei pentru terenul în suprafață de 654 mp, însușit 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/ adevărințe;

- Se face deschiderea plicurilor cu ofertele;

- Bunul imobil teren și construcții se adjudecă aceluși 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 și Primăria municipiului Adjud.

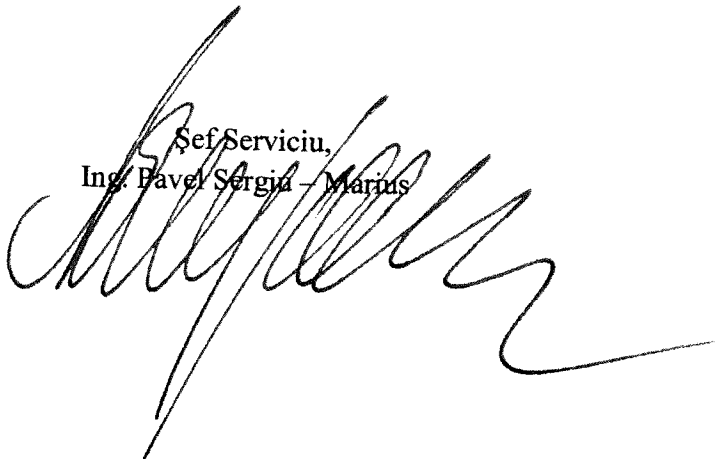
- sunt în litigii cu Consiliul Local al municipiului Adjud;
- au fost adjudecatari ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contract cu Consiliul Local al municipiului Adjud.

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.

Șef Serviciu,
Ing. Pavel Sergiu - Marius



Întocmit,
Ing. Grobnicu Mihaela



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier,
Diaconu Viorel

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar,
Jr. Sibișan Andra Genoveva



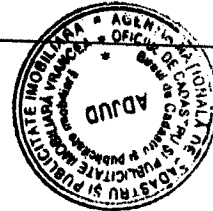
100057350258

Incheiere Nr. 12329 / 03-05-2018



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

Dosarul nr. 12329 / 03-05-2018
INCHEIERE Nr. 12329



Registrator: ELENA FASIC

Asistent: LILIANA PAVAL

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.7356/16-04-2018 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD;
-Act Administrativ nr.19/25-02-2016.emis de CL 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 57402
- se intabuleaza 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 57402 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,

Registrador,

Asistent Registrador,

21-06-2018

FASIC ELENA
Registrador

ELENA FASIC

PAVAL LILIANA
Asistent registrator
primar

LILIANA PAVAL

(parața si semnătura)

(parața si semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și 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. 57402 Adjud

Nr. cerere	12329
Ziua	03
Luna	05
Anul	2018



100057350258



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Burcioaia, Jud. Vrancea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57402	654	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
12329 / 03/05/2018	
Act Administrativ nr. 19, din 25/02/2016 emis de CL ADJUD; Act Administrativ nr. 7356, din 16/04/2018 emis de PRIMARIA MUN. ADJUD;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL ADJUD-DOMENIU PRIVAT, CIF:1455124	

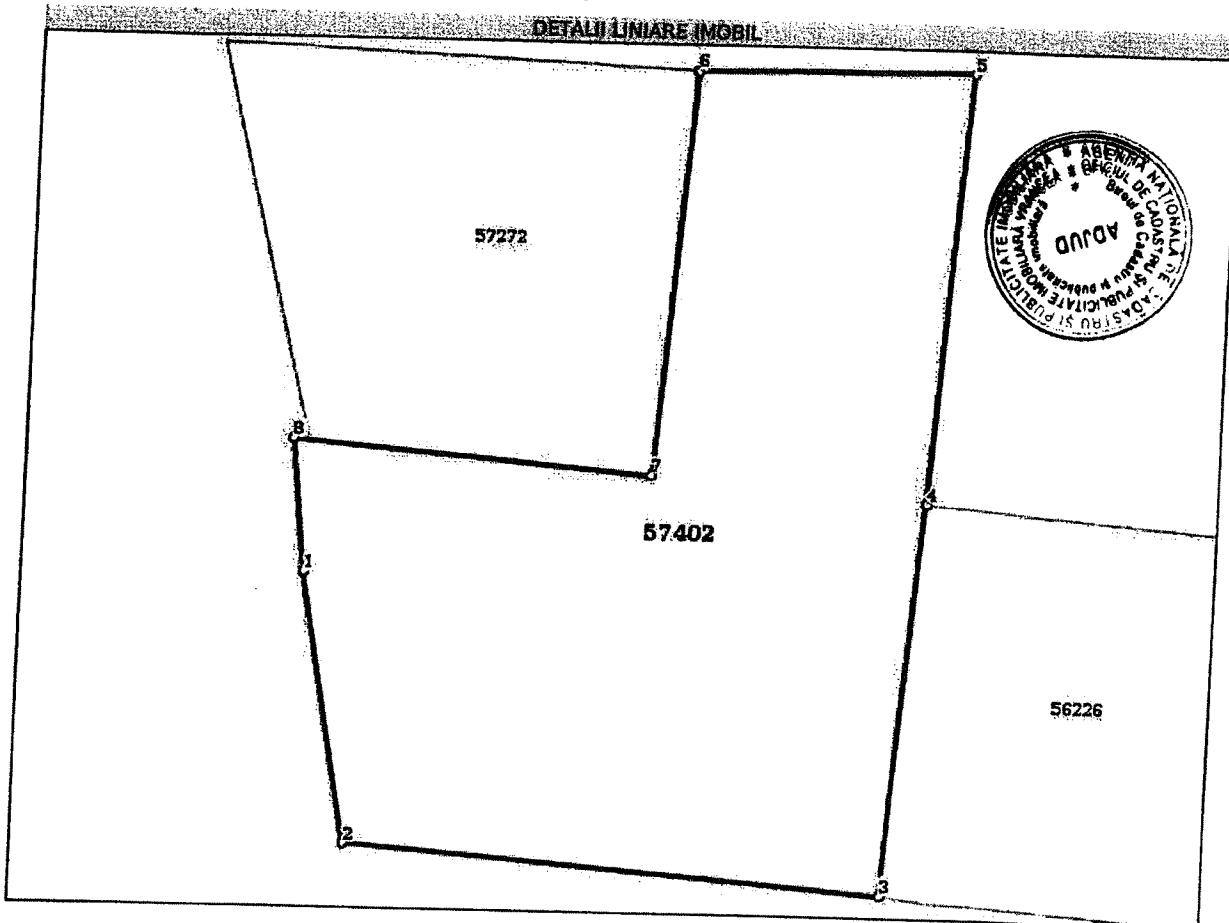
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57402	654	

* 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	arabil	DA	654	1	3	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	11.848
2	3	23.364
3	4	17.006
4	5	18.626
5	6	12.025
6	7	17.5

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	15.545
8	1	5.839

** 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 dezbateră 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,
21-06-2018

Data eliberării,
21/06/2018

Asistent Registrator,
LILIANA PAVAL

(parafa și semnătura)

PAVAL LILIANA
Asistent registrator
principal

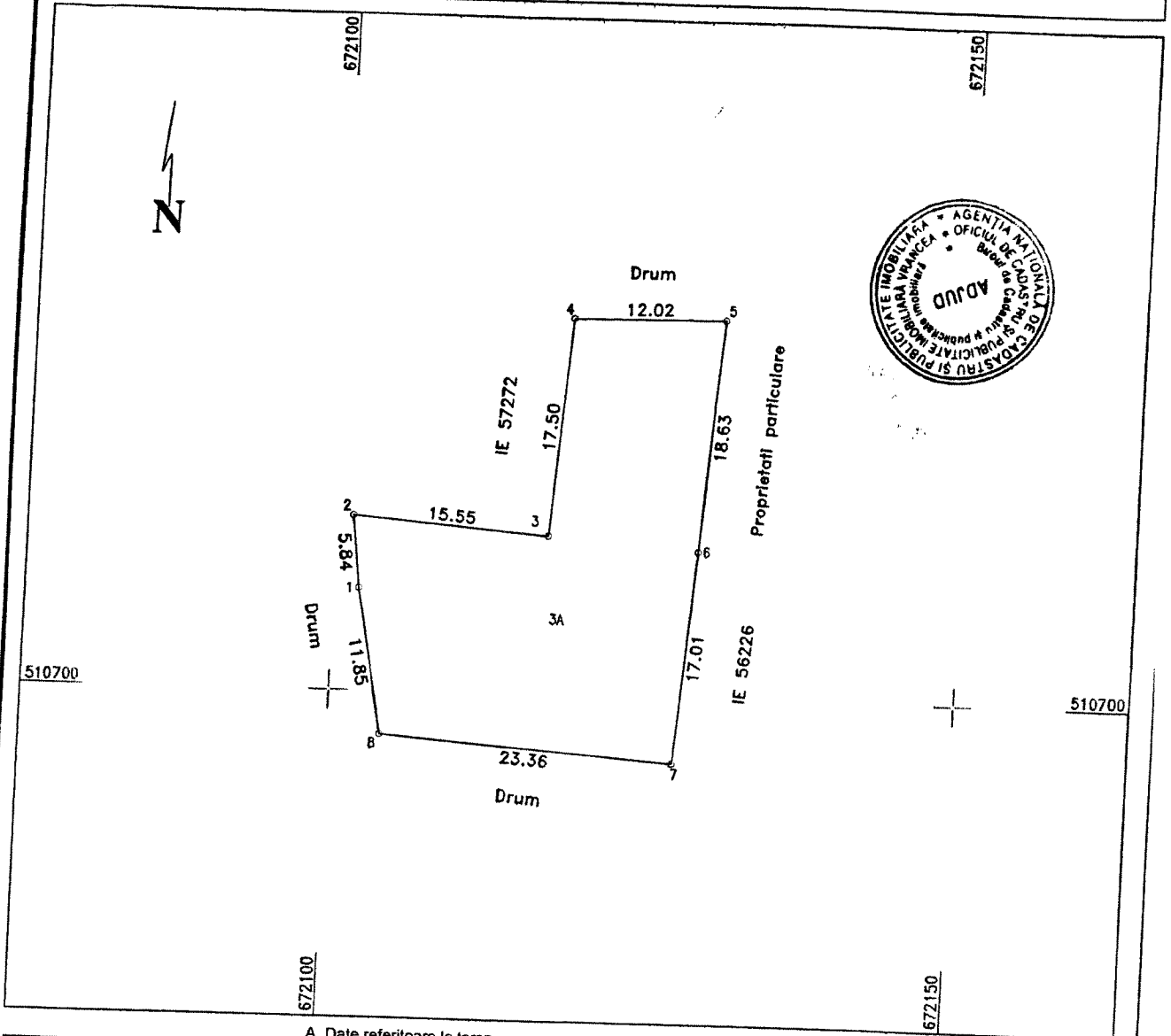
Referent,

ȘTEFĂNESCU VIOLETA
(parafa și semnătura)



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI ANEXA NR.1.35
Scara 1:500

Nr. cadastral 57402	Suprafata masurata 654 mp	Adresa imobilului Intravilan cartier Burcioaia - T 1, P 3
Cartea Funciara nr.	UAT	Adjud



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
3	A	654	Terenul este neîmprejmuit
Total		654 mp	

B. Date referitoare la constructii

Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni

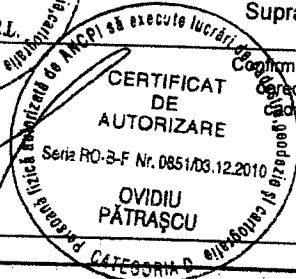
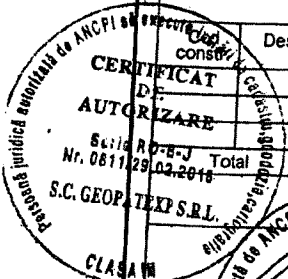
Suprafata totala masurata a imobilului = 654 mp
Suprafata din act = 654 mp

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea nr. cadastral
Inspector **CHILIAN BUCICA**

Executant:
Ovidiu Patrascu
Data: mai 2018

Nume si prenume **CHILIAN BUCICA**
Functia: **CONSILIER IA**



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN
situat în Adjud, cartier Burcioaia T1, P3



PROPRIETAR: UAT Adjud

BENEFICIAR: UAT Adjud

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, în suprafața de 654 mp, în scopul estimării valorii de piață, situat în localitatea Adjud, cartier Burcioaia, nr. cadastral 57402.

Tipul proprietății și situația juridică :

Dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare – teren intravilan în suprafață de 654 mp – situat în localitatea Adjud, cartier Burcioaia.
Obiectul evaluării a fost identificat din punct de vedere juridic ca fiind în patrimoniul public al UAT Adjud.

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

Data evaluării: 12.07.2018

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 12.07.2018 este de **4.6607 lei/Euro**.

Raportul de evaluare se adresează UAT Adjud, în calitate de proprietar și beneficiar.

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	2.616	12.192

Valoarea de piață = 2.616 euro , respectiv 12.192 lei.

Curs valutar valabil la data evaluării : **1 euro = 4,6607 lei.**

Această valoare este valabilă la data de **12.07.2018**, 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 11.07.2018 fara fi insotit.
- 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 actualmente membru al ANEVAR .

2.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați.

Proprietarul si utilizatorul este UAT Adjud, str Stadionului nr.2.

2.3. Scopul evaluării

Este estimarea unei valori adecvate, în vederea informării proprietarului, pentru tranzactionare.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect.

Proprietatea imobiliară subiect este un teren intravilan arabil, neimprejmuit, nr. cadastral 57402.

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 11.07.2018. La această operațiune nu am fost însoțit de nimeni.

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 drepturile depline ale proprietarului, după cum urmează:

- Teren intravilan, în suprafață de 654 mp, nr cadastral 57402.

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 tranzactionate.

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 unei potențiale vânzări.

2.7. Data și modul exprimării valorii

Data evaluării este **12.07.2018**, data la care ipotezele evaluării și valorile estimate sunt valabile. Data întocmirii raportului este **12.07.2018**.

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 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, mi-a fost prezentată schița proprietății în copie, și care se găsește la anexele prezentului raport. 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 de evaluare.
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. Suprafețele 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. Prezenta 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 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 ne semnificative.
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

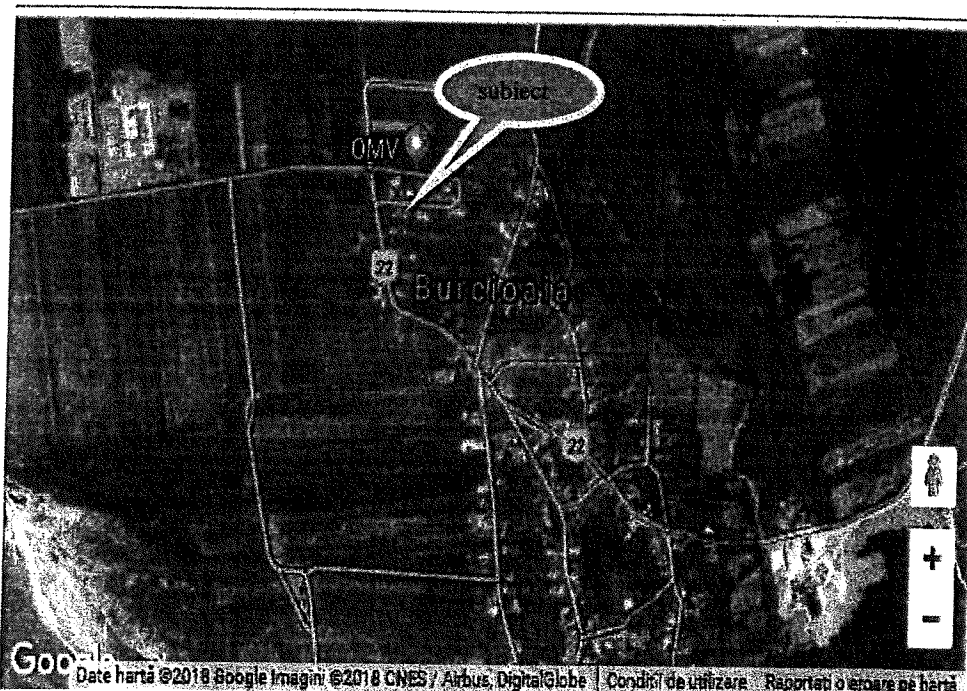
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

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 se confundă cu zona cartier Burcioaia, apartinand municipiului Adjud.

Localizare proprietate subiect.



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 creștere, iar probabili utilizatori sunt persoane fizice care au interesul pentru a achiziționa un teren în vederea construirii de case.

Proprietatea imobiliară (teren intravilan) este situată în localitatea Adjud, **cartier Burcioaia** județul Vrancea, în suprafață de 654 mp.,

Tipul proprietății – teren intravilan aflat în proprietate publică.

Dreptul de proprietate aparține UAT Adjud.

Terenul este intravilan și este mărginit de:

Nord – drum pietruit.

Est - proprietate rezidențială

Sud - drum pietruit

Vest - drum pietruit.

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 suprafață 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 conține un spațiu rezidențial.

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 **UAT Adjud.**

Pe suprafața terenului se afla construcție rezidențială.

Terenul, în suprafață de 654 mp este proprietatea UAT Adjud.

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

3.5. Descrierea proprietății.

Proprietatea evaluată este constituită din:

- Teren intravilan construit, în suprafață de 654 mp, nr. cadastral 57402, conform patrimoniului public al UAT Adjud. Terenul este concesionat de către UAT Adjud, în vederea construcției de spațiu rezidențial.

Descrierea zonei de amplasare	
Zona de amplasare	<ul style="list-style-type: none">➤ Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială periferică în cartierul Burcioaia;➤ În zonă sunt amplasate preponderant locuințe cu regim de înălțime P.➤ Distanța față de proprietăți complementare (instituții sanitare, instituții de învățământ etc.), este de aproximativ 1000 ml.➤ Accesul este facil și se face cu mașina;➤ Strada la care are acces proprietatea este un drum pietruit.
Artere importante de circulație în apropiere	<ul style="list-style-type: none">➤ Auto și pietonal : nu.➤ Transport : rutier➤ Calitatea rețelelor de transport : acceptabilă.
	În zonă se află: <ul style="list-style-type: none">➤ Unități comerciale: nu ;➤ Unități de învățământ ; nu.➤ Unități medicale – nu;➤ Sedii de bănci: nu;➤ Instituții guvernamentale: nu.
Utilități	<ul style="list-style-type: none">➤ Rețeaua urbană de energie electrică : nu

edilitare	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Retea urbana de apa: nu ➤ Retea urbana de gaze : nu. ➤ Retea urbana canalizare nu; ➤ Retea cablu TV si internet : nu ;
Ambient	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Placut
Concluzie privind zona de amplasare	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Proprietatea este amplasata intr-o zona rezidentială, liniștită ➤ In zona sunt amplasate preponderant cladiri rezidentiale (case unifamiliale cu regimul de inaltime P; ➤ Dotari si retele edilitare : nu; ➤ Ambient: rustic.
Cea mai buna utilizare	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Proprietate complementara pentru constructive rezidentiale.
Descrierea terenului	
Identificare	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Lot de teren nr. Cadastral 57402;
Suprafata, front stradal, topografie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Suprafata de teren: 456 mp; ➤ Front stradal : cca 12 m; ➤ Forma : neregulata; ➤ Topografie : teren plan.
Amenajari	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ziduri de sprijin : nu; ➤ Canale de descarcare : nu; ➤ Terasare pe portiuni : nu; ➤ Alte instalatii : nu;
Teren exces sau surplus	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Teren in exces : nu; ➤ Teren in surplus : 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 nu exista o cerere previzibila.

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

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

Oferta de terenuri intravilane pentru vânzare in municipiul Adjud este segmentată pe două tipuri, in funcție de dimensiunile amplasamentelor: terenuri cu suprafețe medii si mici (300 - 1000 mp) si terenuri mari (peste 1000 mp).

Proprietarii se impart in trei categorii:

a) persoane fizice, cu contracte de concesiune, pentru a fi utilizate la constructia de case ;

Persoanele fizice proprietari de teren detin in general suprafete de teren destul de mici, unii dintre ei intrand in posesia terenurilor, in urma unor contracte de concesiune.

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

În unele situatii investitorii achizitioneaza terenuri din apropierea localitatilor mari sau a localitatilor situate in apropierea municipiului Adjud in vederea transformarii acestora in terenuri cu destinatie rezidentiala sau industriala, fenomen foarte des intalnit in ultimii ani in 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.

In urma analizei pieței imobiliare se constată faptul că oferta de terenuri similare este limitata.

Cererea este mai mare, pentru ca se gasesc cumparatori de terenuri pentru aceasta zona.

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

- datorită usoarei reveniri a pietei imobiliare postcriza, s-au inmultit nr. de tranzactii imobiliare;
- cerere mai mare o au terenurile cu suprafete mai mici din zonele situate la distanță față de centrul localității, pentru care prețurile sunt sensibil mai mici;
- oferta de terenuri cu suprafețe peste 300 mp, este mai mica decat cererea, determinând o piața a vanzatorilor;
- 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.
- preturile terenurilor variaza foarte mult in funcție de zonă, calitate, utilități, suprafață, amplasare si posibilitati de acces, etc.

CAP.V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

5.1 ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

În Standardele de Evaluare ANEVAR 2018-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 – utilizare rezidentiala.

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 utilizand urmatoarele 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 : 1,2,3,4 care au fost oferite în perioada curentă:

- Comparabila-1, cartier Burcioaia, teren intravilan, 495 mp pret 8.900 lei, deschidere 7 m, comunicata telefonic;
- Comparabila-2, zona CCH, teren intravilan, 2.400 mp, pret 4,90 euro, deschidere 15 m, comunicat telefonic;
- Comparabila-3, zona OMV, teren intravilan, 7.723 mp, pret 45.000 euro, deschidere, 14,5 m.
- Comparabila-4 la E-85, teren intravilan 2.700 m, pret 14.000 euro, deschidere 30 m comunicata telefonic.

Pretul ofertelor s-au ajustat cu -10% ajustare pentru oferta.
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**. S-a ajustat comparabila-1 pentru ca este publicata cu un an urma respectiv anul 2017. S-au comparat proprietatile 2 și 4;
 $(4,68-4,41)/4,41=0,27/4,41=6\%$. S-a ajustat comparabila-1 cu +6%.

Ajustari pentru localizare. Proprietatea -3 se afla in zona mediana; s-au comparat proprietatile 3 și 4 ai a rezultat:
 $(5,22-4,68)/4,68=0,54/4,68=11\%$. S-a ajustat proprietatea-3 cu -11%, fiind superioara.

Ajustari pentru suprafață.

S-a acordat un procent de 1% pentru fiecare 1000 mp în plus. (Ex. Comparabila-3: $7.723-654=+7.069$, rezultă o ajustare de +7%.

Acces la proprietate.

Proprietatile comparabile sunt superioare proprietatii subiect. S-au analizat comparabilele 3 și 4 și a rezultat: $(4,97-4,77)/4,77=0,2/4,77=4\%$. S-au ajustat cu -4% toate comparabilele.

Ajustări pentru deschidere la drum. Un teren se considera optim pentru o proprietate de tip rezidential, daca raportul intre lungimea la fatada / adancime este situat in intervalul $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{3}$. Nu s-au facut ajustari, diferentele nu sunt semnificative;

Ajustari pentru utilități.

Proprietatea-3 este superioara, are toate utilitatile. S-au analizat comparabilele 3 și 4;
 $(4,77-4,58)/4,58=0,19/4,58=2\%$. S-a ajustat comparabila-3 cu -4%.

Ajustari pentru categoria de folosinta. Nu s-au facut ajustari; toate proprietatile au aceeasi categorie de folosinta.

Nr. crt.	ELEMENT DE COMPARAȚIE	TEREN SUBIECT	TERENURI COMPARABILE			
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Amplasare(strada)	Burcioaia	Burcioaia	Zona CCH	Zona OMV	Zona E-85
	Suprafata de teren (MP)	654	495	2.400	7.723	2.700
	Preț de oferta (euro)	?	1.910	11.760	45.000	14.000
	Criteriul de comparatie (euro/mp)		3,85	4,90	5,80	5,2
	Ajustare pret oferta-%		-10%	-10%	-10%	-10%
	Ajustare pret oferta-euro		-0,38	-0,49	-0,58	-0,52
	Pretul ajustat (euro/mp)		3,47	4,41	5,22	4,68
<i>Corectii ale tranzactiei</i>						
1	Drepturi de proprietate transmis	deplin	Deplin	deplin	deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (euro/mp)		0	0	0	0
	Preț ajustat (euro/mp)		3,47	4,41	5,22	4,68
2	Condiții de finanțare		Cash	cash	cash	Cash
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (euro/mp)		0	0	0	0
	Preț ajustat (euro/mp)		3,47	4,41	5,22	4,68
3	Condiții de vanzare	liber	Liber	liber	liber	Liber
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	Preț ajustat (euro/mp)		3,47	4,41	5,22	4,68
4	Conditii de piata (data ofertei)	curent	2017	curent	curent	curent
	Ajustare (%)		+6%	0%	0%	0%
	Ajustare (euro/mp)		+0,2	0	0	0
	Preț ajustat (euro/mp)		3,67	4,41	5,22	4,68
<i>Corectii ale proprietatii</i>						
5	Localizare/zona	Periferie	Periferie	Periferie	Zona mediana	Periferie
	Ajustare (%)		0%	0%	-11%	0%
	Ajustare (euro/mp)		0	0	-0,57	0

	Preț ajustat (euro/mp)		3,67	4,41	4,65	4,68
6	Suprafata teren	654	495	2.400	7.723	2.700
	Diferenta suprafata teren (mp)		+159	+1.746	+7.069	+2.046
	Ajustare (%)		+0%	+2%	+7%	+2%
	Ajustare (euro/mp)		0	+0,09	+0,32	+0,09
	Preț ajustat (euro/mp)		3,67	4,5	4,97	4,77
7	Acces la proprietate	Drum pietruit	Drum asfalt	Drum asfalt	Drum asfalt	Drum asfalt
	Ajustare (%)		-4%	-4%	-4%	-4%
	Ajustare (euro/mp)		-0,14	-0,18	-0,20	-0,19
	Preț ajustat (euro/mp)		3,53	4,32	4,77	4,58
8	Deschidere la drum principal (m)	12/54	7/70	15/160	14,5/532	30/90
	Raport laturi	22%	10%	9%	3%	33%
	Ajustare (%)		0%	%	0%	0%
	Ajustare (euro/mp)		0	0	0	0
	Preț ajustat (euro/mp)		3,53	4,32	4,77	4,58
9	Utilitati	incomplet	incomplet	incomplet	Complet	incomplet
	Ajustare (%)		0%	0%	-4%	0%
	Ajustare (euro/mp)		0	0	-0,19	0
	Preț ajustat (euro/mp)		3,53	4,32	4,58	458
	Categoria folosinta	A	A	A	A	A
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (euro/mp)		0	0	0	0
	Preț ajustat (euro/mp)		3,53	4,32	4,58	458
	Ajustare totală brută (EURO/MP)		0,34	0,27	1,28	0,28
	Ajustare bruta ca % din pretul de vanzare		9%	6%	24%	6%
	Numar ajustari		2	2	4	2

Curs de schimb lei/euro

4,6607

După tot acest raționament, prețul unitar al terenului evaluat se consideră cel mai apropiat față de cel al terenului aferent comparabilei-2, care înregistrează cea mai mică ajustare totală brută de 0,27 euro, una procentuala de 6% si 2 ajustari.

Astfel, vom adopta pentru terenul supus evaluării o valoare de piață, rotunjită de **4 euro/mp**.

$$V_{pt} = 654 \text{ mp} \times 4 \text{ euro/mp} = 2.616 \text{ euro} = 12.192 \text{ lei.}$$

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 comparației directe, specifică analizei terenurilor.

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 4 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 = 2.616 euro = 12.192 lei.

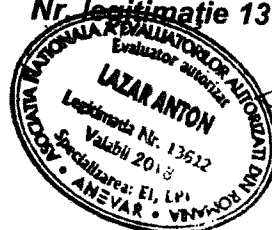
Argumente ce au stat la baza elaborării acestei opinii:

- 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. Legitimăție 13612



COMPARABILA-1

1

Teren de vanzare casa Adjud, Burcioaia

Adjud, judet Vrancea *Adaugat de pe telefon La 20:58, 1 iulie 2018, Numar anunt: 139403589*

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan **Intravilan**

Suprafata utila **495 m²**

Teren intravilan in Adjud cart. Burcioaia situat la intrare pe partea stanga in cartierul nou. Este ingradit cu gard de beton si cu tevi de fier avand proiectul facut si scoasa autorizatia de constructie.

8 900 lei Negociabil

• **Trimite mesaj**

• **0757 250 630**

Adjud, judet

COMPARABILA-2

Oferit de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan
Suprafata utila 2 400 m²
Vand teren in zona CCH (Vrancart) 2400 mp,intre case, ideal pt. Constructii
Vizualizari:2935

Teren vanzare

4,90 €

Trimite mesaj

07

COMPARABILA-3

2 Adjud - OMV - teren intravilan 7723mp

Adjud - OMV - vand teren intravilan 7723 mp, fara inclinatie, 14.5 ml deschidere la drum european E85, toate utilitatile in zona (apa, gaz, curent, canalizare) pretabil constructii civile sau industriale, 45.000 EU ! Curent, Apă, Canalizare, Gaz

Adjud, Vrancea / Vest

45.000 €

Fri Jan 19 2018 18:10:28 GMT+0200 (Ora standard a Europei de Est)

MAI MULT

COMPARABILA-4

3 Teren 2700mp in Adjud

Vand teren in Adjud, judetul Vrancea in suprafata de 2650 metri patrati cu deschidere la DN E 85, situat dupa blocurile ANL si stația de apă. Acte cadastru și intabulare.
Adjud, Vrancea / Nord

14.000 €

Fri Feb 23 2018 23:29:28 GMT+0200 (Ora standard a Europei de Est)

MAI MULT