

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD

EXPUNERE DE MOTIVE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 21 mp, aferent construcției situat în Adjud, str. Salcânilor, poziția 1, T 69, P 2744, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud

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

Potrivit art.123, alin(3) și alin (4) din actul normativ sus menționat prin derogare de la prevederile alin(2), ale aceluiași articol în cazul în care „, consiliile locale sau județene hotărăsc vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (3) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.”

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Adjud, la nr.12701/10.07.2018 dna. Gherasim Liliana, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 21 mp situat în Adjud, str. Salcânilor, poziția 1, jud. Vrancea, concesionat în baza contractului de concesiune nr.22/01.07.2000 și modificat de actul adițional nr.2/08.08.2017 ca urmare a dobândirii construcției (garaj) în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat la nr.556/23.06.2017 de BNP Lupu Dan.

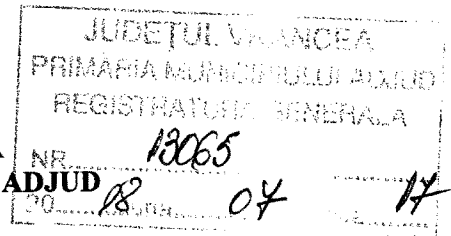
Prețul de vânzare a terenului este cel stabilit prin raportul de evaluare întocmit de un evaluator extern membru A.N.E.V.A.R. având o valoare totală este de 525 euro, respectiv 25 euro/mp, sumă ce va fi achitată în lei, la cursul euro BNR din ziua plății.

Pentru a veni în sprijinul persoanelor fizice și juridice care sunt proprietari de construcții aflate pe terenuri asupra cărora se exercită un drept de concesiune, dar și pentru a obține venituri la bugetul local, propunem vânzarea terenului, prin procedura de licitație publică a terenului aferent construcției situată în Adjud, str. Salcânilor, poziția 1, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, proprietarul construcției având drept de preempțiune asupra terenului în procedura de vânzare, pe care să îl exercite în termen de 15 zile de la data comunicării hotărârii Consiliului Local, motivat de dispozițiile art.123 alin.(3) și alin.(4) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Ca urmare a celor expuse mai sus și conform prevederilor art. 45, alin. (6) din Legea nr. 215/ 2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare, propun elaborarea de către Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare, Utilități Publice și Unități Publice Subordonate, a unui proiect de hotărâre cu privire la vânzarea prin procedura de licitație publică a terenului aferent construcției, situat în Adjud, str. Salcânilor, poziția 1, T 69, P 2744, aparținând domeniului privat al municipiului 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 unități subordonate**

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 21 mp, aferent construcției situat în Adjуд, str. Salcânilor, poziția 1, T 69, P 2744, aparținând domeniului privat al municipiului Adjуд

Temeiul legal al prezentului proiect de hotărâre îl constituie prevederile art.4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, precum și art. 36, alin. (2), lit. "c" și alin. (5), lit. "b" și art.45 alin. (2), lit (a) și alin.3 din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Propunerea privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 21 mp, aferent construcției situată în Adjуд, str. Salcânilor, poziția 1, aparținând domeniului privat al municipiului Adjуд, pe care o formulăm astăzi are la bază cererea înregistrată la Primăria municipiului Adjуд, la nr.12701/10.07.2018 prin care dna. Gherasim Liliana solicită cumpărarea terenului concesionat în baza contractului de concesiune nr.22/01.07.2000, modificat de actul adițional nr.2/08.08.2017 ca urmare a dobândirii construcției (garaj) în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat la nr. 556/23.06.2017 de BNP Lupu Dan.

Terenul care face obiectul acestui proiect de hotărâre aparține domeniului privat al municipiului fiind identificat la Cap. D "Terenuri pentru construcții garaje și boxe ", poziția nr.16 din anexa Hotărârii Consiliului Local nr.19/25.02.2016 și este înscris în Cartea Funciară a localității sub nr. 54716, T 69, P 2744, având nr. cadastral 3510 N.

Proprietarul construcției are drept de preemțiune asupra terenului în procedura de vânzare, pe care poate să îl exercite în termen de 15 zile de la data comunicării hotărârii, motivat de dispozițiile art.123, alin. (3) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată cu modificările și completările ulterioare.

Vânzarea terenului a fost reglementată de :

- Legea administrației publice locale nr.215/2001 republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Dispozițiile art.4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Codului Civil.

Din acest motiv am inițiat proiectul de hotărâre și vă supun spre dezbatere și aprobare, vânzarea prin procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 21 mp, aferent construcției situată în Adjуд, str. Salcânilor, poziția 1, T 69, P 2744.

Șef Serviciu SADDP,
Ing. Pavel Sergiu-Marius

Întocmit,
Insp. Sandu Elena

Director Economic,
Ec. Pușcașu Mihaela-Elisabeta

Responsabil Cadastru,
Insp. Grobnicu Mihaela

nr. 109 / 18.07.2018

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr.
din

Privind aprobarea vânzării prin procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 21 mp, aferent construcției situat în Adjud, str. Salcânilor, poziția 1, T 69, P 2744, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud

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

- Examinând Expunerea de motive a Primarului municipiului Adjud, precum și raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare, Utilități Publice și Unități Publice Subordonate, cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 21 mp, aferent construcției situat în Adjud, str. Salcânilor, poziția 1, T 69, P 2744;
- Luând act de Hotărârea Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud;
- Luând act de avizul Comisiei administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură a Consiliului local al municipiului Adjud;
- Având în vedere cererea dnei. Gherasim Liliana, înregistrată la Primăria municipiului Adjud, sub nr.12701/10.07.2018, contractul de concesiune nr.22/01.07.2000, modificat de actul adițional nr.1/20.07.2010, și actul adițional nr.2/08.08.2017;
- În baza prevederilor art.7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Considerând dispozițiile Codului Civil privind vânzarea prevăzute în Cap.I, Titlul IX;
- Având în vedere dispozițiile din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul prevederilor art.36, alin.(2), lit. c), alin. (5), lit. b), art.45 alin.(3), art.47, art.117 alin.(1) lit. a) și art.123 alin. (3) din Legea administrației publice locale nr.215/2001 republicată cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate privind aprobarea vânzării prin procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 21 mp, aferent construcției situat în Adjud, str. Salcânilor, poziția 1, T 69, P 2744, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud conform anexei nr.1 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea prin procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 21 mp, aferent construcției situat în Adjud, str. Salcânilor, poziția 1, T 69, P 2744, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, pe care este edificată o construcție cu destinația de garaj conform Extrasului de Carte Funciară nr. 54716.

Proprietarul construcției are un drept de preemțiune asupra terenului în procedura de vânzare, motivat de dispozițiile art.123 alin.(3) din Legea administrației publice locale nr.215/2001,

republicată cu modificările și completările ulterioare, pe care trebuie să îl exercite în termen de 15 zile de la data comunicării Hotărârii Consiliului Local, conform art.123 alin.(4) din lege.

Art.3. Prețul de vânzare a terenului este cel stabilit prin raportul de evaluare întocmit de un evaluator extern membru A.N.E.V.A.R. având o valoare totală de 525 euro, respectiv 25 euro/mp, sumă ce va fi achitată în lei, la cursul euro BNR din ziua plății.

Art.4. Contractul de vânzare - cumpărare se va încheia în formă autentică la Biroul notarului public, taxele aferente urmând a fi suportate de cumpărător. Achitarea integrala a contravalorii terenului se va face la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare. Se împuternicește Primarul municipiului Adjud, pentru semnarea actelor de transfer al dreptului de proprietate.

Art.5. Procedura de licitație publică va demara în maximum 45 de zile de la adoptarea hotărârii, iar perfectarea contractului de vânzare-cumpărare va avea loc în maximum 30 de zile de la semnarea procesului verbal de adjudecare.

Art.6. În cazul în care solicitantul nu-și exprimă dreptul de preemțiune la cumpărarea terenului în termenul stabilit, vânzarea terenului va avea loc în condițiile prevăzute de alin.(1) și (2), art. 123, din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Art.7. Prezentul teren nu face obiectul cererilor de retrocedare conform Legii nr.10/2001 și Legilor Fondului Funciar.

Art.8. În evidențele patrimoniale se va opera corespunzător vânzarea terenului în suprafață de 21 mp, aferent construcției situată în Adjud, str. Salcânilor, poziția 1, T 69, P 2744, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

Art.9. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului județului Vrancea și tuturor persoanelor interesate de către Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare Utilități Publice și Instituții Publice Subordonate, al Primăriei Municipiului Adjud.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local,
Diaconu Viorel

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului Adjud,
Jr. Sibîșan Andra Genoveva

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr. 1 la HCL nr.

STUDIU DE OPORTUNITATE
din

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 21 mp, aferent construcției situat în Adjud, str. Salcânilor, poziția 1, T 69, P 2744, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud

CAP. I. Date generale al studiului de oportunitate

Propunerea privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 21 mp, aferent construcției situată în Adjud, str. Salcânilor, poziția 1, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, pe care o formulăm astăzi are la bază cererea înregistrată la Primăria municipiului Adjud, la nr. 12701/10.07.2018 prin care dna. Gherasim Liliana solicită cumpărarea terenului concesionat în baza contractului de concesiune nr.22/01.07.2000, modificat de actul adițional nr.2/08.08.2017 ca urmare a dobândirii construcției (garaj) în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat la nr. 556/23.06.2017 de BNP Lupu Dan.

Terenul care face obiectul acestui proiect de hotărâre aparține domeniului privat al municipiului fiind identificat la Cap. D "Terenuri pentru construcții garaje și boxe ", poziția nr.16 din anexa Hotărârii Consiliului Local nr.19/25.02.2016 și este înscris în Cartea Funciară a localității sub nr. 54716, T 69, P 2744, având nr. cadastral 3510 N.

Potrivit art.123, alin. (3), 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 terenurilor ce fac parte din domeniul privat al municipiului, pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință, beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

Cap. II. Scopul elaborării studiului de oportunitate și motivația vânzării

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

- Municipiul Adjud, este proprietarul terenului în suprafață de 21 mp, aferent construcției situată în Adjud, str. Salcânilor, poziția 1, T 69, P 2744, este înscris în Cartea Funciară nr.52205.

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

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

1. Vânzarea terenului a fost reglementată de :

- Legea administrației publice locale nr.215/2001 republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Dispozițiile din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

- Prevederile Codului Civil

3.Elemente juridice, tehnice și economice

Elemente juridice

-Denumirea și categoria din care face parte:

Teren este situat în Adjud, str. Salcânilor, poziția 1, T 69, P 2744, jud. Vrancea, aparține domeniului privat al municipiului Adjud și are categoria de curți construcții.

-Persoana juridică care îl administrează:

Terenul care face obiectul acestui proiect de hotărâre aparține domeniului privat al municipiului fiind identificat la Cap. D "Terenui pentru construcții garaje și boxe ", poziția nr.16 din anexa Hotărârii Consiliului Local nr.19/25.02.2016 și este înscris în Cartea Funciară a localității sub nr. 54716, T 69, P 2744, având nr. cadastral 3510 N.

Elemente tehnice

Terenul situat în intravilanul municipiului Adjud, str. Salcânilor, poziția 1, T 69,P 2744, și are o suprafață de 21 mp, conform Extrasului de Cartea Funciară nr. 52205.

-Vecinătăți:

-la est- proprietate UAT Adjud,

-la vest- proprietate UAT Adjud,

-la sud- alee acces

-la nord- str.Salcânilor

- Date și condiții urbanistice:

-Terenul propus spre vânzare care face obiectul prezentei hotărâri, a fost preluat de dna. Gherasim Liliana în baza contractului de concesiune nr.22/01.07.2000, modificat de actul adițional nr.2/08.08.2017 ca urmare a dobândirii construcției (garaj) în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat la nr. 556/23.06.2017 de BNP Lupu Dan.

Terenul care face obiectul acestui proiect de hotărâre aparține domeniului privat al municipiului fiind identificat la Cap. D "Terenui pentru construcții garaje și boxe ", poziția nr.16 din anexa Hotărârii Consiliului Local nr.19/25.02.2016 și este înscris în Cartea Funciară a localității sub nr. 54716, T 69, P 2744, având nr. cadastral 3510 N.

Motivația pentru componenta financiară privind vânzarea terenului aferent construcției este următoarea:

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

4. Prețul vânzării

Prețul de vânzare a terenului este cel stabilit prin raportul de evaluare întocmit de un evaluator extern membru A.N.E.V.A.R. având o valoare totală de 525 euro, respectiv 25 euro/mp, sumă ce va fi achitată în lei, la cursul euro BNR din ziua plății.

Contractul de vânzare - cumpărare se va încheia în formă autentică la Biroul notarului public, taxele aferente urmând a fi suportate de cumpărător. Achitarea integrală a contravalorii terenului se va face la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare. Se împuternicește Primarul municipiului Adjud, pentru semnarea actelor de transfer al dreptului de proprietate.

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

În cazul în care solicitantul nu-și exprimă dreptul de preemțiune la cumpărarea terenului în termenul stabilit, vânzarea terenului va avea loc în condițiile prevăzute de alin.(1) și (2), art. 123, din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare.

5. Procedura de vânzare este justificată și susținută din punct de vedere legal, de :

- Prevederile art. 123, alin. (3) și alin. (4) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare.
- Dispozițiile art. 4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Codului Civil

Proprietarul construcției are drept de preemțiune (ca privilegiu) asupra terenului în procedura de vânzare, pe care poate să îl exercite în termen de 15 zile de la data comunicării hotărârii, motivat de dispozițiile art.123, alin (3) și alin.(4) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată cu modificările și completările ulterioare.

Șef Serviciu
Ing.Pavel Sergiu-Marius

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local,
Diaconu Viorel

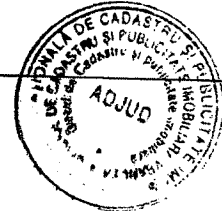
Întocmit,
Insp.Sanda Elena

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului Adjud,
Jr. Sibişan Andra Genoveva



100058762283

Incheiere Nr. 16220 / 27-06-2018

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

Dosarul nr. 16220 / 27-06-2018

INCHEIERE Nr. 16220**Registrator:** ELENA FASIC**Asistent:** SANDICA VLASCEANU

Asupra cererii introduse de GHERASIM LILIANA domiciliat in Loc. Adjud, Str Tudor Vladimirescu, Bl. 83, Sc. 1, Et. 4, Ap. 33, Jud. Vrancea privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.2/08-08-2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI 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 60 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta interna nr.158339/27-06-2018 in suma de 60
pentru serviciul avand codul 232

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 3510N, inscris in cartea funciara 54716 UAT Adjud avand proprietarii: MUNICIPIUL ADJUD DOMENIU PRIVAT in cota de 1/1 de sub B.1, ;
- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE asupra A.1 in favoarea GHERASIM LILIANA, sub B.2 din cartea funciara 54716 UAT Adjud;

Prezenta se va comunica părților:

GHERASIM LILIANA

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

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

05-07-2018

ELENA FASIC

SANDICA VLASCEANU

FAȘIC ELENA
Registrator
(parafă și semnătura)

VLĂSCEANU SANDICA
Asistent
(parafă și 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.

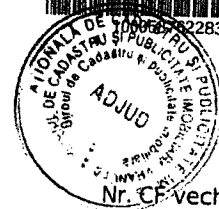


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Adjud

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54716 Adjud

Nr. cerere	16220
Ziua	27
Luna	06
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	CAD: 3510N	21	Construcția C1 înscrisă în CF 54716-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscriseri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
4264 / 10/10/2007	
Hotărare nr. 96, din 27/11/2003 (ANEXA;HOT.65/23.06.2005);	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL ADJUD DOMENIU PRIVAT OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 4648)	
16220 / 27/06/2018	
Act Administrativ nr. 2, din 08/08/2017 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD;	
B2	A1
Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) GHERASIM LILIANA	

C. Partea III. SARCINI .

Înscriseri 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
CAD: 3510N	21	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g sit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	21	69	2744	-	

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.

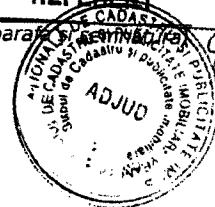
S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanta internă nr.158339/27-06-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,
05-07-2018

Data eliberării,
05-07-2018

Asistent Registrator,
SANDICA VLASCEANUICA
VLASCEANU SANDICA
Asistent raional notari principal
(parafă și semnătura)

Referent,
ȘTEFĂNESCU VIOLETA
REFERENT
(parafă și semnătură)





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 54716-C1 Adjud

Nr. cerere	16220
Ziua	27
Luna	06
Anul	2018



Cod verificare

188058762283



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	CAD: 3510N-C1	Loc. Adjud, Jud. Vrancea	S. construita la sol:21 mp; GARAJ

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
13197 / 27/06/2017	
Act Notarial nr. 556, din 23/06/2017 emis de NP Lupu Dan;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de drept cumparare, ca bun comun in devalmasie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) GHERASIM LILIANA, casatorita cu 2) GHERASIM VASILE	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	CAD: 3510N-C1	construcții anexa	21	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:21 mp; GARAJ


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 60 RON, -Chitanța internă nr.158339/27-06-2018 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,
05-07-2018

Data eliberării,
06/07/2018

Asistent Registratură
VLĂSCEANU SANDICA
 Asistent registratură principala

 (parafa și semnătura)

Referent,

ȘTEFĂNESCU VIOLETA
 REFERENT
 (parafa și semnătura)



Patalmesuie

Domnul Primar, 18701

4

Județul Vrancea	
Primăria Municipiului ADJUD	
REGISTRATURA GENERALĂ	
NR.	18
DATA	07 10

Subsemnata Ghenosim Silioma,
Domiciliată în Municipiul Adjud, Jud
Vrancea, Str. T. Vladimirescu, Bl 83
prin prezenta vă rog să îmi
aprobati cumpărarea terenului, cu
suprafață de 21 m² situat în Adjud
Str. Sălcânilor nr 1 condeseinat
cu contractul de concesiune nr
22/2000 și modificat de actul
aditional nr 2/2017

10.07.2018

D-119 Sandu

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA ORAS ADJUD

CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 11/1 iulie 2000

I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre Primaria orasului Adjud cu sediul in orasul Adjud, str. V. Alecsandri, nr. 7, jud. Vrancea, reprezentata prin ing. Armencea Constantin-primar, Dogaru Daniela-contabil sef cu delegatie, ing. Netedu Corina -inspector de specialitate in cadrul Serviciului tehnic, in calitate de concedent, pe de o parte si Bercea Gheorghe domiciliul in Adjud, str. Salcamilor, bl. 121, ap. 7, legitimat cu BI seria GR nr. 892860 eliberat de Pol. Adjud la 25.06.1995, avand calitatea de concesionar, pe de alta parte.

In baza prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor, republicata in 1997 si a Hotararii nr. 882/01.06.2000 a Consiliului Judetean Vrancea privind adjudecarea licitatiei din 04.04.2000 pentru concesionarea unor suprafete de teren situate in orasul Adjud, s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1 Obiectul contractului este preluarea in concesiune a suprafetei de 21 mp. teren situat in orasul Adjud, str. Salcamilor, pozitia 1, teren ce are urmatoarele vecinatati :

La Nord-teren proprietate particulara; La Sud -alee acces;

La Est -teren concesionat Tatarascu Victor ; La Vest -alee acces.

Art. 2 Terenul concesionat este destinat construirii unui garaj .

Predarea -primirea terenului concesionat s-a facut in baza procesului verbal si a schitei, anexe 1 si 2 la prezentul contract.

III. TERMENUL CONCESIUNII

Art. 3 Termenul concesionarii terenului este de 25 ani , in conformitate cu din Hotararea Consiliului Local nr. 55/1999, incepand cu data predarii -primirii acestuia.

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art. 4 Pretul concesiunii este de 195.700 lei/mp., rezultat in urma adjudecarii licitatiei din data de 04.04. 2000 . Valoarea totala a concesiunii pentru suprafata de 21 mp. teren este de 4.109.700 lei, suma ce va fi achitata in termen de 25 ani. Taxa anuala este de 164.400 lei.

Prima taxa va fi achitata la data incheierii procesului verbal de predare primire a terenului concesionat

Art. 5 Sumele prevazute la articolul 4 vor fi corectate anual cu rata inflatiei.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art. 6 Sumele prevazute la art. 4 se vor achita in numerar la casieria Primariei orasului Adjud sau prin dispozitie de plata in contul concedentului nr. 21.08.02.304350491 deschis la Trezoreria Adjud, in doua rate semestriale , in termen de 10 zile de la expirarea fiecarui semestru .

Corectarea anuala a sumelor cu rata inflatiei se va face la finele anului respectiv.

Art. 7 Intarzierile la plata ratelor semestriale se vor penaliza cu un procent de 0.5% din suma datorata, pentru fiecare zi intarziere.

In situatia in care intarzierile depasesc 30 de zile se va proceda la retragerea concesiunii si preluarea de catre concedent a constructiilor edificate. In vederea recuperarii sumelor datorate ,concedentul va putea valorifica prin licitatie publica constructiile preluate, concesionarul fiind obligat , in aceasta situatie ,sa suporte si cheltuielile ocazionate de aceasta.

VI INCETAREA CONCESIUNII

Art.8 Concesiunea poate inceta prin:

- a) expirarea duratei;
- b) rascumparare;
- c) renuntare;
- d) retragere in conditiile art.7, aliniat 2 din prezentul contract;

Detalii privind modul de incetare a concesiunii sunt stipulate in caietul de sarcini primit de concesionar cu ocazia inscrierii la licitatie.

Art.9 In cazul incetarii concesiunii, in conditiile Art.7, aliniat 2 si Art.8 literele b si c, concesionar va fi obligat sa predea concedentului documentatia tehnica referitoare la obiectivul de investitii ce urma sa realizeze (sau s-a realizat) pe terenul concesionat.

VII OBLIGATIILE PARTILOR

Art.10 Concedentul are urmatoarele obligatii:

-Sa predea concesionarului terenul liber de orice sarcini;

-Sa acorde sprijin concesionarului in vederea obtinerii avizelor si acordurilor legale solicitate pentru realizarea investitiei;

-Sa urmareasca, prin imputernicitiile sale, mersul lucrarilor de constructie, calitatea si stabilitatea lucrarilor, incadrarea in termenul de realizare, precum si respectarea celorlalte clauze contractuale;

-Sa retraga concesiunea in cazul in care concesionarul nu a inceput executia lucrarilor in termen de 1 an de la data predarii terenului, fara nici o despagubire;

Art.11 Concesionarul are urmatoarele obligatii:

-Sa solicite obtinerea actelor de autoritate (certificat de urbanism si autorizatie de construire) si sa inceapa executarea constructiei in interiorul termenului de un an de zile de la data predarii terenului.

-Sa realizeze lucrarile in conformitate cu prevederile autorizatiei de construire, eliberata de cei in drept, respectand totodata toate conditiile impuse prin avizele si acordurile solicitate;

-Sa puna la dispozitia organelor de control toate evidentele si informatiile solicitate;

-Sa execute, din fondurile sale, lucrarile de racordare la retelele tehnico-edilitare din zona cu obtinerea in prealabil a acordului detinatorilor;

-Sa anunte, in scris, in termen de 30 de zile concedentului intentia de renuntare la concesiune;

-Sa respecte si celelalte obligatii prevazute in caietul de sarcini, obtinut cu ocazia licitatiei;

Art.12 Situatiile de forta majora exonereaza partile de raspunderi in ceea ce priveste indeplinirea obligatiilor ce le revin.

Prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil care impiedica partile sa-si exercite partial sau chiar integral obligatiile.

Aparitia si incetarea cazurilor de forta majora se vor comunica celeilalte parti, in scris, printr-o scrisoare recomandata cu mentionarea constatarii evenimentului de catre organele competente.

In cazul de forta majora, constatat si comunicat in conditiile de mai sus, executarea obligatiilor partilor se decaleaza corespunzator, fara perceperea de penalitati sau despagubiri.

VIII LITIGII

Art.13 Litigiile de orice fel, decurgand din exercitarea prezentului contract, daca nu pot fi solutionate pe cale amiabila se vor prezenta organelor juridice competente.

Art.14 Pe toata durata concesiunii cele doua parti se vor supune legislatiei in vigoare in Romania.

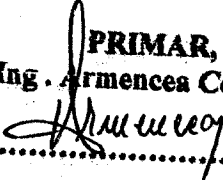
IX DISPOZITII FINALE

Art.15 Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai cu acordul partilor.

Art.16 Procesul verbal de predare-primire a terenului - anexa 1, si schita cu planul de situatie al terenului-anexa 2, fac parte integranta din prezentul contract de concesiune. .

Prezentul contract de concesiune ,privind concesiunea suprafetei de 21mp. teren situat in orasul Adjud ,str.Salcamilor, poz.1 , impreuna cu anexele 1 si 2 s-au incheiat in doua exemplare , din care unul l concesionar si unul la concedent.

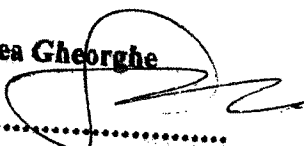
CONCEDENT

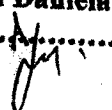
PRIMAR,
Ing. Armencea Constantin

.....

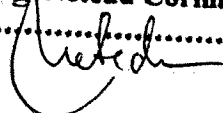
SECRETAR,
Saradici Stafania

.....

CONCESIONAR

Bercea Gheorghe

.....

p CONTABIL SEF,
Doguru Daniela

.....

INTOCMIT,
Ing. Netedu Corina

.....

PROCES VERBAL

Incheiat astazi 1.07.2000

Primaria orasului Adjud prin ing. Netedu Corina, inspector de specialitate in cadrul Serviciului tehnic, in calitate de concedent, pe de o parte si d-nul Bercea Gheorghe in calitate de concesionar pe de alta parte, am procedat prima la predarea si secunda la primirea terenului situat in orasul Adjud, str. Salcamilor, poz. 1 in suprafata de 21 mp ce are urmatoarele vecinatati:

La Nord - teren proprietate particulara

La Sud - alee acces.

La Est - teren concesionat Tatarascu Victor

La Vest - alee acces

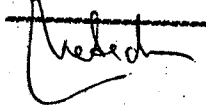
Terenul ce face obiectul prezentului proces verbal a fost concesionat prin Contractul de concesiune nr. 22 / 1.07.2000, pe el urmand sa se edifice un garaj, dupa obtinerea Certificatului de urbanism si Autorizatiei de construire de la Primaria orasului Adjud.

Terenul identificat mai sus se preda concesionarului liber de orice sarcini sau servituti.

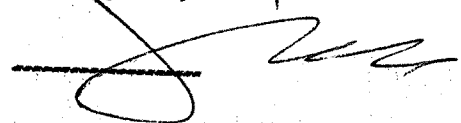
Prezentul proces verbal s-a incheiat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru concesionar si unul pentru concedent.

Am predat,

Ing. Netedu Corina



Am primit,



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD

Act aditional nr.1 la contractul de concesiune
Nr.22 din 01.07.2000

ACT ADITIONAL

Incheiat astazi 20.07.2010

In baza Contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr.4040 din 12.10.2007 de BNP Munteanu Simona Daniela si a prevederilor art.41 din Legea nr.50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată , actualizată până la data de 14 octombrie 2009, prin care domnul **Bercea Gheorghe** cu domiciliul in Adjud, str.Salcamilor, bl.121, et.2, ap.7, legitimat cu CI, seria VN, nr.217495, eliberata de Pol.Adjud la data de 17.06.2005, CNP 1511025390015, a instrainat sotilor **Stroia Ionel**, legitimat cu CI, seria VN, nr.294834, eliberata de SPCLEP Adjud la data de 02.10.2007, CNP 1720718390021 si **Stroia Marilena**, legitimata cu CI, seria VN, nr.294835, eliberata de SPCLEP Adjud la data de 02.10.2007, CNP 2770714390015, ambii cu domiciliul in Adjud, str.Libertatii, bloc 13, sc.1, ap.4, **garajul** situat in municipiul Adjud, str.Salcamilor, pozitia 1, in suprafata de 21 mp, inscris in CF 4649 a localitatii Adjud, T 69, P 2744, avand nr.cadastral 3510 N, s-a intocmit prezentul act aditional.

Terenul este inscris in Cartea Funciara a localitatii Adjud sub nr.4648, T 69, P 2744, avand nr.cadastral 3510 N.

In Contractul de concesiune nr.22 din 01.07.2000, calitatea de concesionar revine sotilor Stroia Ionel si Stroia Marilena, ca dobanditori ai constructiei, restul prevederilor cuprinse in contractul de concesiune nr.22 din 01.07.2000 raman nemodificate.

Prezentul act aditional nr.1/20.07.2010, anexa la contractul de concesiune nr. 22 din 01.07.2000 , s-a incheiat in 3 (trei) exemplare, din care doua exemplare pentru concendent si un exemplar pentru concesionar si intra in vigoare incepand cu data de 01.07.2010.

CONCEDENT,

Primar,
Ing.Armencea Constantin

Secretar,
Saradici Stefania

Director Economic,
Ec.Goian Daniela

Intocmit,
Inspector de specialitate, jr. Loredana Dascalu



CONCESIONAR,

Stroia Ionel

Stroia Marilena

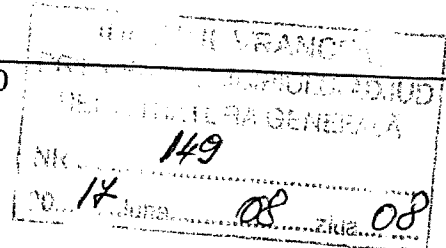


ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD

Str. Stadionului Nr. 2
C.F. 4350491
primariaadjud@gmail.com
www.adjud.ro



Tel: 0237/641908
Fax: 0237/641912



Act aditional nr.2 la contractul de concesiune nr.22/01.07.2000

ACT ADITIONAL nr. 2
Incheiat astazi 08.08.2017

Tinand seama de:

- (1) Cererea dnei. Gherasim Liliana inregistrata sub nr. 13255/31.07.2017 prin care solicita preluarea dreptului de concesiune asupra terenului din contractul sus mentionat;
- (2) Contractul de Vanzare-Cumparare autentificat de BNP Lupu Dan sub nr.556/23.06.2017 privind instrainarea constructiei (garaj);
- (3) Referatul nr.13668/07.08.2017 privind aprobarea preluarii contractului de concesiune;
- (4) Prevederile art. 41 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare;

Primaria municipiului Adjud, prin reprezentantii sai legali, in calitate de concedent a fost de acord cu modificarea contractului de concesiune nr.22/01.07.2000 modificat de actul aditional nr.1/20.07.2010 după cum urmează:

1.1.La Cap.I. PĂRȚILE CONTRACTANTE, se înscrie în calitate de **concesionar** a terenului in suprafata de 21 mp, situat in municipiul Adjud, str. Salcamilor, pozitia 1 apartinand domeniului privat, dna. **Gherasim Liliana** CNP 2720302390027, identificata cu CI, seria VN, nr.574298, eliberata de SPCLEP Adjud, la data de 19.02.2015 domiciliata in Adjud, str. T.Vladimirescu, bl.83, ap.33, jud.Vrancea, ca urmare a dobandirii dreptului de proprietate asupra constructiei.

1.2 Restul prevederilor cuprinse in contractul de concesiune nr. 22/01.07.2000 raman nemodificate.

Prezentul act aditional nr.2 anexa la contractul de concesiune nr.22/01.07.2000 s-a incheiat in 3(trei) exemplare, din care doua exemplare pentru concedent si un exemplar pentru concesionar.

CONCEDENT,
PRIMAR,
Ing.Armencea Constantina



CONCESIONAR,
Gherasim Liliana

Director Executiv,
Ec.Puscasu Elisabeta Mihaela

Coordonator SADFPP,
Ec.Dabija Costica

Consilier juridic,
Bunghiuz Silviu

Inoemit
Insp. Sandu Elena



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN
situat în Adjud, str. Salcamilor, zona Spital.



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 curți-construcții, în suprafața de 21 mp, în scopul vânzării.

Tipul proprietății și situația juridică :

Dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare – teren intravilan în suprafață de 21 mp – situat în localitatea Adjud, str. Salcamilor, zona Spital.

Obiectul evaluării a fost identificat din punct de vedere juridic ca fiind în patrimoniul privat al UAT Adjud Adjud.

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

Data evaluării: 15.07.2018

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 15.07.2018 este de **4.6589 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	525	2.446

Valoarea de piață = 525 euro , respectiv 2.446 lei.

Curs valutar valabil la data evaluării : **1 euro = 4,6589 lei.**

Această valoare este valabilă la data de **15.07.2018**, 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 14.07.2018 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 actualmente membru al ANEVAR.

2.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați.

Clientul si beneficiarul acestui raport de evaluare este UAT Adjud .

2.3. Scopul evaluării

Estimarea unei valori adecvate, în vederea informării proprietarului pentru tranzacționarea a proprietății evaluate.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect.

Proprietatea imobiliară subiect este un teren intravilan construit, de tip garaj.

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 tranzacții.

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 succesoriale ale ipoteticului proprietar:

- Teren intravilan, curti-constructii, în suprafață de 21 mp, T69, P2744, nr.cadastral 3510N.

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 că nu se vinde.

2.7. Data și modul exprimării valorii

Data evaluării este **15.07.2018**, data la care ipotezele evaluării și valorile estimate sunt valabile. Data întocmirii raportului este **15.07.2018**.

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;
- ✓ Contract de concesiune nr.22/2000.
- ✓ 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:

- ✓ Unul dintre posibii succesori 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 locatarului, care are drept de folosință 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 locatarul cu drept de folosință, care au fost considerate a fi reale, fără a se întreprinde verificări și investigații suplimentare.
2. S-a făcut evaluarea drepturilor de proprietate, iar valoarea este recomandată conform acestor condiții. Evaluatorul recomandă valoarea de piață pentru proprietatea care poate fi tranzacționată.
3. Se presupune că proprietatea imobiliară, reprezentând teren construit, 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. Suprafețele proprietății evaluate au fost preluate din documentația prezentată evaluatorului, iar suprafața terenului este preluată din documentația existentă 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 inspecției părților acoperite, neexpușe sau inaccesibile ale proprietății. Evaluatorul, neavând sarcina realizării unei expertize tehnice, nu-și asumă responsabilitatea pentru situația în care elementele ascunse ar face posibilă creșterea sau micșorarea valorii recomandate.
11. Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și devin invalide în cazul când se face divizarea acestora, în vederea alocării pe componente sau drepturi parțiale, exceptând cazul în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

12. Acest raport are valabilitate limitată în timp deoarece previziunile, analizele, proiecțiile și estimările se bazează pe condițiile curente de piață, pe ofertă și cerere și sunt influențate de existența unei economii stabile; aceste previziuni vor fi modificate odată cu apariția unor schimbări ale condițiilor evaluării. Datorită factorilor cererii și ai ofertei, evoluției cursului valutar și existenței inflației, valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile evaluării rămân neschimbate sau apar modificări nesemnificative.
13. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, în absența unor convenții stabilite prin angajamentul inițial.
14. Raportul de evaluare, în totalitate sau în referințe, nu va fi difuzat public fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu privire la contextul în care acesta ar putea apărea.

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

2.11. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

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

2.12. Descrierea raportului de evaluare

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

2.13 Declarație de conformitate:

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

Cap.3 PREZENTAREA DATELOR

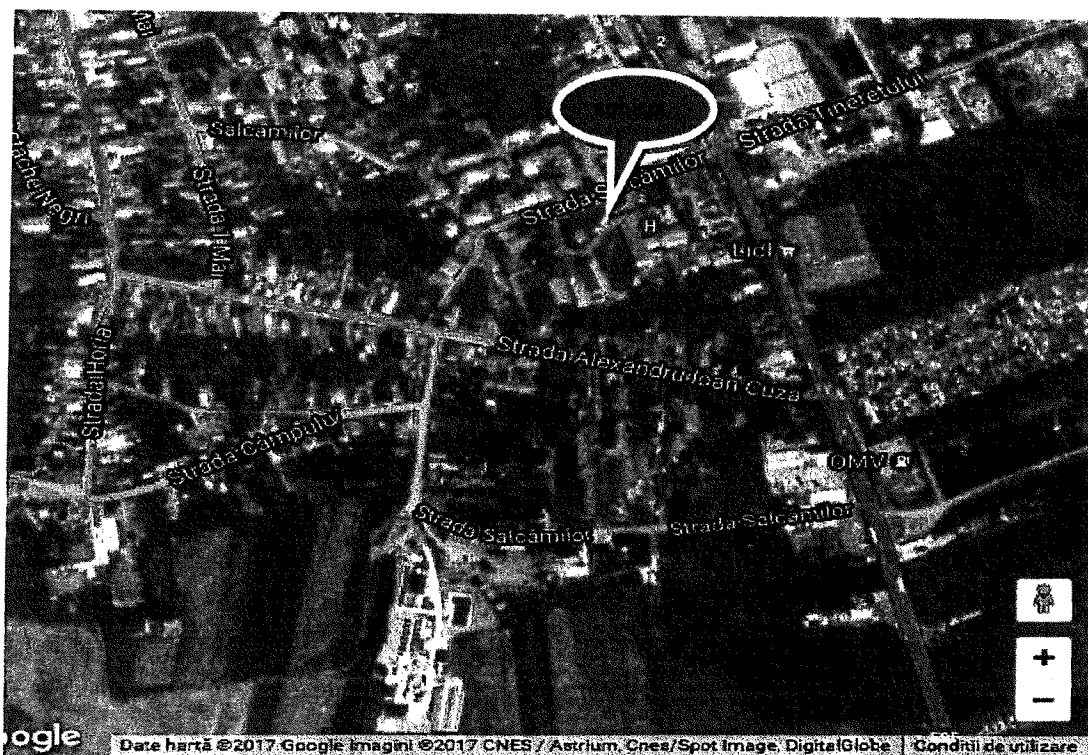
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Aria de 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 fortei 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 strazii Salcamilor.

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 ușor reviriment, iar probabili utilizatori sunt persoane fizice care au interesul pentru a achiziționa terenul care face obiectul unui contract de concesiune pentru a si-l însuși.

Proprietatea imobiliară (teren intravilan) situat în **localitatea Adjud str. Salcamilor zona Spital** județul Vrancea, în suprafață de 21 mp.

Tipul proprietății – teren intravilan aflat în proprietate privată.

Dreptul de proprietate aparține UAT Adjud.

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

Nord – str.Salcamilor

Est - teren concesionat

Sud - alee acces

Vest - teren concesionat

3.3 Aspecte privind vânzările anterioare și cotațiile curente

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

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

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

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

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

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

rezidențiale și comerciale la marginile orașului.

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

Gradul seismic al zonei de amplasare este 8.

Informații despre amplasament.

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

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

În planul de amplasament sunt următoarele informații:

Teren intravilan, str. Salcamilor zona Spital, T69, P2744, nr. carte funciara 3510N.

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.

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 locatar, fără a face verificări suplimentare, **apreciem că dreptul de proprietate poate fi tranzacționat.**

3.5. Descrierea proprietății.

Proprietatea evaluată este constituită din:

- Teren intravilan curți-construcții în suprafață de 21 mp, conform patrimoniului privat al UAT Adjud.

Descrierea zonei de amplasare	
Zona de amplasare	<ul style="list-style-type: none">➤ Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială mediana pe str. Salcamilor, în zona C a municipiului➤ În zonă sunt amplasate preponderant locuințe cu regim de înălțime P+4.➤ Distanța față de proprietăți complementare (instituții sanitare, instituții de învățământ etc.), este de aproximativ 200 m.➤ Accesul se face pe str. Salcamilor;➤ Strada la care are acces proprietatea este un drum asfaltat, cu acces la energia electrică și canalizare, apă, gaze.
Artere importante de circulație în apropiere	<ul style="list-style-type: none">➤ Auto și pietonal : str. Republicii, Salcamilor.➤ Transport : taxi➤ Calitatea rețelelor de transport : bună.
	<p>În zonă se află:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Unități comerciale: market Penny ;

	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Unitati de invatamant ; Școala gimnazială nr.1 la 500 ml. ➤ Unitati medicale – Spitalul municipal la 100 m; ➤ Sedii de banci: la distanța de aproximativ 300 m Banca Tiriac; ➤ Institutii guvernamentale: nu.
Utilitati edilitare	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Retea urbana de energie electrica : da ➤ Retea urbana de apa: da; ➤ Retea urbana de gaze : da. ➤ Retea urbana canalizare da; ➤ Retea cablu TV si internet : da
Ambient	➤ Mai puțin Civilizat
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+4; ➤ Dotari si retele edilitare : bune ; ➤ Ambient: placut.
Cea mai buna utilizare	➤ Proprietate comerciala
Descrierea terenului	
Identificare	➤ Lot de teren T69, P2744, nr.cadastral 3510N;
Suprafata, front stradal, topografie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Suprafata de teren: 21 mp ➤ Front stradal : cca 2,6 m ➤ Forma : plana; ➤ 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 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 foarte mică, și întâmplătoare. Asemenea terenuri se afla în zona centrală sau mediană.

Zona analizată o considerăm ocupată, neexistând în domeniul proprietăților de acest tip destule tranzacții.

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

- datorită faptului ca zona centrala si mediana este ocupata, practic nu exista o piata;
- cerere mai mare o au terenurile cu suprafete mai mici din zonele situate la distanță față de centrul localității, care exista si pentru care prețurile sunt sensibil mai mici;
- oferta de terenuri cu suprafețe peste 1000 mp, depășește cererea, determinând o piața a cumparatorilor;
- există mai mult interes pentru proprietățile din zonele 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 variaza foarte mult in funcție de zonă, calitate, utilități, suprafață, amplasare si posibilitati de acces, etc.

Tranzacțiile sunt foarte puține si se refera la suprafete mici de teren achizitionate in scop rezidential.

În concluzie, analiza terenurilor in zona centro-mediana, indica o lipsa de oferta, si ca atare o lipsa a unei pietete.

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.

Cea mai buna utilizare:

1. **Constructie comerciala de tip chiosc.**
2. **Garaj, debara;**

CMBU este utilizarea-1.

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 care au fost oferite în perioada curentă:

- Comparabila-1 str. Salcamilor, 2.108 mp, pret 40.000 euro, raport laturi 19/111, deschidere 19 m, conform oferta;
- Comparabila-2 str. Vanatori, 1 000 mp, pret 25.000 euro, raport laturi 12,5/80, deschidere 12,5 m, conform oferta;
- Comparabila-3 zona maresal Antonescu, 700 mp, pret 18.000 euro, raport laturi 14,35/48, deschidere 14,35 m conform oferta;

Ajustare -10% pentru condițiile de oferta; comparabilele 2 și 3 care stau în așteptare de un an.

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 –

Proprietatea-1 s-a oferit în anul 2015; S-au făcut următoarele calcule de comparație între comparabila-1 și 2; $(22,5-19)/19=3,5/19=18\%$. S-a ajustat comparabila-1 cu +18%.

Corecții pentru localizare.

Comparabilele 2 și 3 sunt în zona periferică; S-au analizat comparabilele 1 și 3; $(23,4-22)/22=1,4/22=6\%$. S-au ajustat comparabilele 2 și 3 cu +6%, fiind inferioare.

Corecțiile pentru suprafață –

S-a acordat un procent de 1% pentru fiecare 1000 mp în plus. (Ex. Comparabila-1: $2.108-21=+2.087$, rezultă o ajustare de +2%.

Ajustări pentru deschidere la drum. Un teren se considera optim pentru o proprietate de tip rezidențial, dacă raportul între lungimea la fațada / adâncime este situat în intervalul $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{3}$. Proprietățile comparabile au deschideri mai aproape de intervalul optim.

Ex. Comparabila-1: raport laturi 0,17. Acordăm 4% puncte pentru fiecare 1 punct din suma diferenței rapoartelor între laturi; Rezultă: $(0,17-0,32)=0,15 \times 4\% = 0,6\%$.

$(22,44 \times 0,6\%=0,13)$. Se ajustează comparabila-1 cu -0,13.

Ajustări pentru utilități.

Nu sunt ajustări toate proprietățile dispun de toate utilitățile.

Acces la proprietate.

Nu au fost ajustări, toate proprietățile au acces la drum asfaltat.

GRILA DATELOR DE PIAȚĂ

Elemente de Comparație	Proprietate subiect	Comparabilă 1	Comparabilă 2	Comparabilă 3
Localizare-strada	Str.Salcamilor	Str.Salcamilor	Str.Vanatori	Zona M.Antonescu
Preț vânzare/ofertă-euro		40.000	25.000	18.000
Preț (euro/mp)		19	25	26
Ajustare %		0%	-10%	-10%
Pret ajustat		0	-2,5	-2,6
Preț ajustat – eur/mp		19	22,5	23,4
Drept de proprietate	In curs de dezbatere	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preț ajustat – eur/mp		19	22,5	23,4
Condiții de finanțare	proprii	proprii	proprii	Proprii
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preț ajustat – eur/mp		19	22,5	23,4
Condiții de vânzare		liber	liber	liber
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preț ajustat – eur/mp		19	22,5	23,4
Condiții de piață(data vânzării)	curent	2015	2017	2017
Ajustare(%)		+18%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		+3	0	0
Preț ajustat – eur/mp		22	22,5	23,4
Localizare-strada	Zona mediana	Zona mediana similar	Zona periferica inferior	Zona periferica inferior
Ajustare(%)		%	+6%	+6%
Ajustare(eur/mp)		0	+1,35	+1,40
Preț ajustat – eur/mp		22	23,85	+24,80
Suprafața(mp)	21	2.108	1.000	700
Diferența		2.087	+979	+679
Ajustare(%)		+2%	+1%	0%
Ajustare(eur/mp)		+0,44	+0,24	0
Preț ajustat – eur/mp		22,44	24,09	24,80
Deschidere(m)	2,6/8	19/111	12,5/80	14,35/48
Raport laturi	0,32	0,17	0,15	0,3
diferența		-0,15	-0,17	-0,03
Ajustare(%)		0,6%	0,6%	0%
Ajustare(eur/mp)		-0,13	-0,14	0
Preț ajustat – eur/mp		22,01	23,95	24,80
Utilități	complet	complet	complet	complet

Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preț ajustat – eur/mp		22,01	23,95	24,80
Acces la proprietate	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preț ajustat – eur/mp		22,01	23,95	24,80
Ajustare totală brută absolută (lei)		3,57	1,73	1,40
Ajustare totală brută absolută (%)		18%	7%	5%
Număr corecții		3	3	1

Curs de schimb lei/euro

4,6589

După tot acest raționament, prețul unitar al terenului evaluat se consideră cel mai apropiat față de cel al terenului aferent comparabilei-3 care înregistrează cea mai mica ajustare brută absolută respectiv 1,40 euro, brută procentuala respectiv 5% și 1 ajustari.

Astfel, vom adopta pentru terenul supus evaluării un pret de piață, rotunjit de 25 euro/mp.

$$\text{Vpt} = 21 \text{ mp} \times 25 \text{ euro/mp} = 525 \text{ euro} = 2.446 \text{ lei.}$$

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 comparatia directă, specifică 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

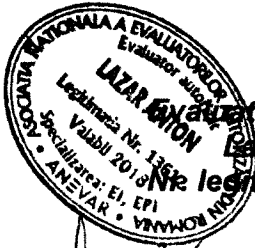
Având în vedere pe de o parte rezultatul obținut, relevanța acestuia și informațiile de piața care au stat la baza aplicării metodei comparației directe și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată este suficient de 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 = 525 euro = 2.446 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.

**Lazar Anton**
Evaluator ANEVAR,
Lazar Anton
Nr. legitimație 13612

Lazar Anton

De vanzare teren intravilan 700 mp an cartieru maresal antonescu ADJUD - OLX.ro



Contul meu

ADAUGA ANUNT NOU

< Inapoi Anunturi Ajudud > Inceputare Ajudud > Terenuri Ajudud

Urmatorul anunt >

Selectati suma **100 RON** Selectati perioada **30 zile**
 de zapla.ro
 Pe card impozitul este de 0.05%
 Baza de 15% de la valoarea
 sau in numerar
DAE 0%



18 000 €

Proprietar

Is-ti grădă de pe cap
si prinde toate ofertele
cu creditul ING!

Trimite mesaj

6033 609 27



MARIAN

Pe site din sep 2012

Anunturile utilizatorului

Exacitatea

Tipareste

De vanzare teren intravilan 700 mp an cartieru maresal antonescu ADJUD

Ajudud, judet Vrancea Adaugat La 10:11, 7 septembrie 2017, Numar anunt: 303321730

Clasificat de Proprietar Extranational / Intravilan Intravilan

Suprafata totala **700 m²**

Rubrica site **Reclama ta pe OLX**

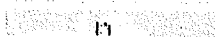
vand teren de constructi casa situat cartierul maresal antonescu
 din adjudu nou, antro zona rezidentiala de constructii cu vecini an laterale si an fata.
 frontul stradai are o deschidere de 19 metri latime, si cu, o-
 - lungime de 36 de ML. terenul are posibilitati de racordare la apa, gaz, lumina etc...
 terenul este proprietate psonala si are toate taxele platite la zi
 interesati pot lua legatura la urmatoarele nr. de telefon.

0034603360927 nr. proprietarului, fratete locueste an adjudu vechi si va poate arata unde este situat terenul

pentru aibe informatii puteti suna la proprietar spania 0034.603360927

{MARIAN }

< Inapoi Urmatorul anunt >



Visualizari: 566



20.09.2017

Terenuri de vanzare in Adjud - Flatyro



Casa haret la e85 deschidere 30 m central

Flatyro, Vrancea

26.000 €

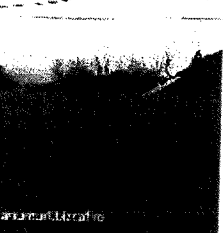
17.05.2017

5 camere

200 mp

Casa de vanzare localitatea Haret cu teren 1500 m deschidere 30m la e85 intre localitatile Adjud si Focantii bune pentru orice tip de afacere, schimb cu imobiliare

MAGNET



Teren intravilan 740 mp Adjud

Adjud

25.000 €

03.05.2017

Compania imobiliara DOMFOT HALIS va propune spre vanzare teren intravilan, in Adjud, strada, cu o suprafata de 740 mp, deschidere 14 ml. Cu utilitati: gaz, curent, canalizare la poarta. Pentru detalii nu ezitati sa ne contactati Anuntul publicat de Keenfort Haus Suprafata utila 740 m2 Pret 25 000 €

MAGNET



Casa Central

Vand teren intravilan in Adjud

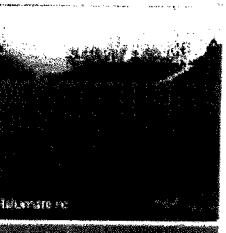
Adjud

25.000 €

05.04.2017

Vand teren intravilan in orasul Adjud, pe strada Venetozilor nr1A, pe terenul respectiv nu este construit nimic, toasa utilitatii la strada, dimensiunile terenului este de 12.5x80 m, 32.5 deschidere la strada. Rog seriozitate, schimb cu teren extravilan (echivalent la valoarea). Nu deranjati insusi. Extravilan / Intravilan intravilan Suprafata utila 1 000 m2 Pret 25 000 € (Negociabil)

MAGNET



Teren 740 mp, Adjud

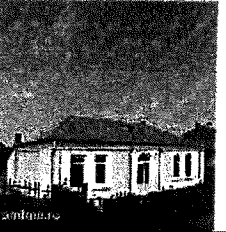
Batuza, Bacau

31.000 €

26.03.2017

Compania imobiliara DOMFOT HALIS va propune spre vanzare teren intravilan, in Adjud, strada, cu o suprafata de 740 mp, deschidere 14 ml. Cu utilitati: gaz, curent, canalizare la poarta. Pentru detalii nu ezitati sa ne contactati Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet aici .

MAGNET



Casa 3 camere 120 mp teren 1840mp

Adjud, Vrancea

100.000 €

28.02.2017

3 camere

12 mp

Vand casa pe strada Troianului nr. 7, Adjud, jud Vrancea din anul 1948, formata din 3 camere, 1 baie, 1 camera, bucatarie, beci si magazie, construita pe o suprafata de 145 mp, cu 2 intrari, din caramida si acoperita cu tabla. Anexa mai sus are inca 2 magazii, una construita din zidurie si acoperita cu tabla si una construita din lemn. Exista additional si o bucatarie de vara din care se face...

MAGNET



Casa in Podu Turcului .

Podu Turcului, Bacau

<https://flatyro.ro/terenuri-de-vanzare-adjud>

5/6

Vand Teren Intravilan

Vand teren intravilan 3100 mp in [redacted] toate utilitatile, zona foarte buna, posibilitate parcelare, accept si schimburi cu teren extravilan,

Vanarea / Adjuda 50 EUR

Vand Teren Extravilan La Sestrea Din [redacted] s 500 Mp

Terenul este situat pe a85 la iesirea din [redacted] spre Bacau, pe partea dreapta, cu 170 mp in fata de benzina. terenul este extravilan

Vanarea / Adjuda 1 EUR

Vand Teren+Casa

Vand teren 1400mp casa batraneasca [redacted] zona unitati de proprietari pret negociabil, mai multe informatii in telefon, ideal pentru

Vanarea / Adjuda 6 EUR

Teren [redacted]

Vand teren intravilan [redacted], str. salciorilor nr. 7, s= 2100 mp, deschidere 14.35 m. dependinta: apa, electricitate. tel 0744.43.30.29

Vanarea / Adjuda 40000 EUR



Wizz Air - Tarife Reduse

Rezervati direct la cele mai bune preturi.

Vand Teren

Vand teren in [redacted], situat pe partea stanga la iesirea spre [redacted] vechi, suprafata 26464 mp, deschidere la s.j. instalat 91 m.

Vanarea / Adjuda 2 EUR

Teren [redacted]

Vand 1000 mp situat intre strazile aerei viciu si al.vieluta

Vanarea / Adjuda 30000 EUR

1000 Mp Intravilan [redacted]

Vand 1000 mp intravilan, utilitat, situat intre strazile aerei viciu si al.vieluta

Vanarea / Adjuda 30000 EUR

» Inepoi Inainte »



- COMPANII
- Firme
- Mail

- UTILIZATORI
- Anunturi
- Imobiliare

- INFORMATII
- Harta
- Cadrul postal

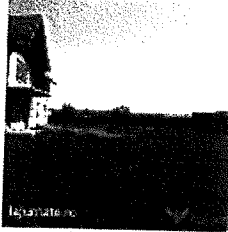
- WEB
- Director
- Ajutor

Acast site foloseste cookies pentru oferirea serviciilor sale. Continuarea navigarii implica acceptarea lor. Mai Multe

Inchide x

20.09.2017

Terenuri de vanzare in Adjud - Flaty.ro



Casa haret la e85 deschidere 30 m central

Haret, Vrancea

26.000 €

17.05.2017

5 camere

200 mp

Casa de vanzare localitatea Haret cu teren 1500 m deschiderea 30m la e85 intre localitatea Adjud si Focsani buna pentru orice tip de afacere, schimb cu imobiliare

MAI MULT



Teren intravilan 740 mp Adjud

Adjud

25.000 €

05.05.2017

Compania imobiliara KOMFOT HAUS va propune spre vanzare teren intravilan, in Adjud, strada, cu o suprafata de 740 mp, deschidere 14 m. Cu utilitati: gaz, curent, canalizare la poarta. Pentru detalii nu ezitati sa ne contactati Anunturi publicate de Komfort Haus Suprafata casa 740 m2. Pret 25 000 €

MAI MULT



Casa Central

Vand teren intravilan in Adjud

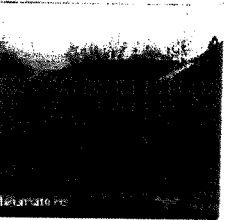
Adjud

25.000 €

05.04.2017

Vand teren intravilan in orasul Adjud, pe strada Venetianilor nr1A, pe terenul respectiv nu este construit nimic, toate utilitatile la strada, dimensiunile terenului este de 12.5x80 m, 12.5 deschidere la strada. Rog seriozitate, schimb cu teren extravilan (echivalentul la valoare). Nu deranjati inusi. Extravilan / Intravilan Intravilan Suprafata casa 1 000 m2 Pret 25 000 € (Negociabil)

MAI MULT



Teren 740 mp, Adjud

Bacau, Bacau

31.000 €

26.03.2017

Compania imobiliara KOMFOT HAUS va propune spre vanzare teren intravilan, in Adjud, strada, cu o suprafata de 740 mp, deschidere 14 m. Cu utilitati: gaz, curent, canalizare la poarta. Pentru detalii nu ezitati sa ne contactati Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet aici .

MAI MULT



Casa 3 camere 120 mp teren 1840mp

Adjud, Vrancea

100.000 €

08.02.2017

3 camere

12 mp

Vand casa pe strada Trojeului nr. 7, Adjud, jud Vrancea din anul 1968, formata din 3 camere, 1 baie, 1 camera, bucatarie, beci si anegarie, construita pe o suprafata de 145 mp, cu 2 intrari, din caramida si acoperita cu tabla. Anexa mai sunt inca 2 magazi, una construita din zidarie si acoperita cu tabla si una construita din lemn. Exista aditional si o bucatarie de vara din care se face...

MAI MULT



Casa in Podu Turcului.

Podu Turcului, Bacau

<https://flaty.ro/terenuri-de-vanzare-adjud>

56