

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**PRIMAR MUNICIPIUL ADJUD**

**EXPUNERE DE MOTIVE**

**La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării cu plata în rate prin procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 1220 mp, având categoria de folosință arabil, situat în municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, județul Vrancea, T.120, P.625, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud**

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

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

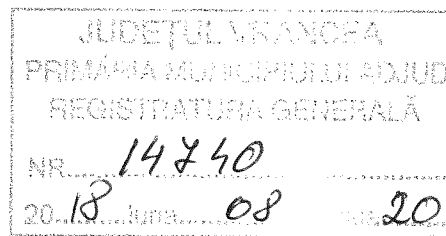
Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Adjud cu nr.12056/10.07.2017, domnul Hagiu Gheorghe din municipiul Adjud solicită cumpărarea terenului în suprafață de 1220 mp., având categoria de folosință arabil, situat în municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, jud.Vrancea, T.120, P.625. Suprafața de teren ce urmează a fi vândută aparține domeniului privat a municipiului Adjud, conform Anexei la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Adjud nr.19/25.05.2016 punctul B:"Clădiri sau terenuri cu altă destinație", număr curent 12, fiind înscris în cartea funciară a municipiului Adjud la nr.57344. Construcțiile aflate pe această suprafață de teren sunt compuse din instalații de apă, rezervor și pompă submersibilă 380V, fiind achiziționate de la fosta societate comercială ZOOMIXT Adjud, achiziționate de domnul Hagiu Gheorghe, fără a fi înscrise în cartea funciară.

Conform raportului de evaluare suma propusă pentru vânzarea terenului este de 11 euro/mp(51,2049lei/mp), respectiv 13420 euro(62470 lei).

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 prin procedura de licitație publică a terenului, pe care este edificată o construcție–instalație de apă, rezervor și pompă sumersibilă 380 V, achiziționate de domnul Hagiu Gheorghe, situată în municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, județul Vrancea T.120, P.625, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, cu modificările și completările ulterioare.

Din acest motiv am inițiat proiectul de hotărâre și vă supun spre dezbatere și aprobarea vânzării cu plata în rate prin procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 1220 mp, aferent construcției-instalație de apă, rezervor și pompă submersibilă 380V situat în municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, T120, P 625, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

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



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL VRANCEA**  
**CONSILIUL LOCAL AL 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 cu plata în rate prin  
procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 1220 mp, având  
categoria de folosință arabil, situat în municipiul Adjud, zona străzii  
M.Kogălniceanu, județul Vrancea T.120, P.625, aparținând domeniului  
privat al municipiului Adjud**

În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, Consiliul local al municipiului Adjud trebuie să realizeze un management eficient al terenurilor și clădirilor proprietate publică și privată pe care le are în proprietate sau în administrare.

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Adjud, cu nr.12056/10.07.2017 domnul Hagiu Gheorghe din municipiul Adjud, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 1220 mp., având categoria de folosință arabil, situat în municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, județul Vrancea, T.120, P.625. Suprafața de teren ce urmează a fi vândută aparține domeniului privat al Municipiului Adjud, conform Anexei la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Adjud nr.19/25.05.2016 punctul B Clădiri sau terenuri cu altă destinație, nr.curent 12, fiind înscris în Cartea funciară a Municipiului Adjud la nr.57344. Construcțiile aflate pe această suprafață de teren sunt compuse din instalații de apă, rezervor și pompă sumersibilă 380 V, fiind achiziționate de domnul Hagiu Gheorghe de la fosta societate comercială ZOOMIXT Adjud, conform Facturilor fiscale nr.0257419/02.05.1999 și 0257422/16.05.1999.

Conform art.123 alin.(1) din Legea Administrației publice locale nr.215/2001 republicată,cu modificările și completările ulterioare consiliile locale și județene hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat de interes local sau județean, după caz să fie date în administrarea regiilor autonome, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean în condițiile legii.”

Conform alin.(2)” Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.”

Prețul de vânzare minim de la care pornește licitația este stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de către un evaluator independent membru ANEVAR și este de 11 euro/mp. Valoarea totală a terenului este de 13420 euro, sumă ce va fi achitată în lei la cursul 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.

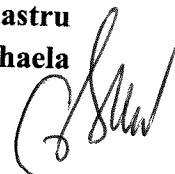
Contractul de vânzare –cumpărare se va încheia în formă autentică la Biroul notarului public, taxele aferente urmând a fi suportate de cumpărător.

Din acest motiv am inițiat proiectul de hotărâre și vă supun spre dezbateră și aprobarea vânzării cu plata în rate a terenului în suprafață de 1220 mp., având categoria de folosință arabil conform cărții funciare nr.57344/2018, situat municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, județul Vrancea T120, P 625, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

**Intocmit**  
**Bunghiuz Silviu**



**Responsabil Cadastru**  
**Ing.Grobnicu Mihaela**



**Sef Serv.ADPP**  
**Ing.Pavel Sergiu Marius**



**Director executiv**  
**Ec.Puscasu Mihaela**



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

**HOTĂRÂREA nr.**  
**din 2018**

**Privind aprobarea vânzării cu plata în rate prin procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 1220 mp, având categoria de folosință arabil, situat în municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, județul Vrancea, T120, P 625, 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 cu plata în rate a terenului în suprafață de 1220 mp, având categoria de folosință arabil situat în municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, T120, P 625, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud;
- 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;
- Potrivit Hotărârea Consiliului Local nr.19 din 25.02.2016 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Adjud;
- 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, privind aprobarea vânzării cu plata în rate prin procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 1220 mp, situat în municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, T.120, P.625, înscris în C.F. nr. 57344 a UAT Adjud, aparținând domeniului privat al municipiului.

**Art.2.** Se aprobă vânzarea cu plata în rate prin procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 1220 mp., situat în municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, T.120, P.625, proprietatea privată a municipiului Adjud.

**Art.3.** Prețul minim de vânzare a terenului de la care pornește licitația este de 11 €/mp, valoarea totală fiind de 13420 €, calculați în lei la cursul B.N.R. din ziua plății, așa cum rezultă din Raportul de evaluare întocmit de un evaluator independent membru ANEVAR, însoțit și aprobat de Consiliul Local al municipiului Adjud.

**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 ale 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 Legile Fondului Funciar.

**Art.6.** În evidențele patrimoniului privat al municipiului Adjud se va opera corespunzător vânzarea terenului în suprafață de 1220 mp, situat în municipiul Adjud, T.120, P.625.

**Art.7.** Prezenta hotărâre va fi comunicată celor interesați de către Serviciul administrare domeniu public și privat și Instituției Prefectului Vrancea pentru controlul legalității de către Serviciul administrație publică locală.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Consilier local,  
Diaconu Viorel**

**CONTRASEMNEAZĂ**

**Secretarul municipiului Adjud,  
Jr. Sibișan Andra Genoveva**

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

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

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

**La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării cu plata în rate prin  
procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 1220 mp, având  
categoria de folosință arabil, situat în municipiul Adjud, zona străzii  
M.Kogălniceanu, județul Vrancea, T120, P 625, aparținând domeniului  
privat al municipiului Adjud**

**1. Date generale al 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”.

Terenul care face obiectul acestui proiect de hotărâre aparține domeniului privat al municipiului fiind identificat la **Cap.B Clădiri sau terenuri cu altă destinație**, poziția nr.12 din Hotărârea Consiliului Local nr.19/25.02.2016, privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Adjud. Acesta a fost concesionat de domnul Hagi Gheorghe, în baza contractului de concesiune nr. 39/19.06.2008, modificat prin actul adițional nr.1/28.08.2017.

Potrivit art.123, alin. (2), din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare: „vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii”.

**2. Scopul elaborării studiului de oportunitate**

**Prezentare generala**

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 private ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create și schimbarea aspectului imobilului și a zonei în ansamblu.

### **3. Elemente juridice, tehnice și economice**

#### **Elemente juridice**

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

Imobilul(teren) în suprafață de 1220 mp este situat în municipiul Adjud, T.120, P.625, înscris în CF nr.57344 a UAT Adjud, jud. Vrancea, 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, fiind identificat la Cap. B “ Clădiri sau terenuri cu altă destinație”, poziția nr.12 din Hotărârea Consiliului Local nr.19/25.02.2016, privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Adjud, concesionat prin contract nr.39/2008, domnului Hagiu Gheorghe.

#### **Elemente tehnice**

Terenul este situat în intravilanul municipiului Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, T.120, P.625, având suprafața de 1220 mp, conform CF nr. 57344 .

##### - Adresa:

Municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, T.120, P.625, jud. Vrancea.

##### - Vecinătăți:

- la est- prop.Hagiu Gheorghe
- la vest- prop.Angheluță Gheorghe
- la sud- Primăria Adjud
- la nord- Primăria Adjud

##### - Date și condiții urbanistice:

- Terenul în suprafață de 1220 mp., situat în municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, T120, P 625, este concesionat de domnul Hagiu Gheorghe în baza contractului de concesiune nr. 39/19.05.2008 și a Actului adițional nr.01/28.08.2017.

- Motivația privind vânzarea terenului aferent construcției este următoarea:

Vânzarea terenului în suprafață de 1200 mp reprezintă aducerea de noi venituri la bugetul local al municipiului Adjud.

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

Motivarea propunerii vânzării suprafeței de 1220 mp. situată la limita intravilanului municipiului Adjud, nefolosită momentan o reprezintă amenajarea unei exploatați agricole de vii și livezi.

Prețul minim de vânzare a terenului, stabilit prin raport de evaluare de către un evaluator independent membru titular ANEVAR, de la care pornește licitația însușit de către Consiliul Local al Municipiului Adjud, este de 11 euro/mp, cu o valoarea totală de **13420** euro, 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 contravalorii terenului

se va face conform Hotărârii Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, modificată de Hotărârea Consiliului Local nr.59/27.04.2017 privind modificarea Hotărârea Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

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

Tipul de licitație va fi licitație publică cu ofertă în plic închis.

### **6. Date referitoare la procedura de vânzare**

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

Licitația se va organiza și desfășura după confirmarea legalității Hotărârii Consiliului local de către Instituția Prefectului județului Vrancea.

Garanția de participare la licitație este de 671 euro(3124 lei) adică 5% din 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 preselecți pe baza îndeplinirii prevederilor din caietul de sarcini și din documentația de elaborare și prezentare a ofertei;

Cumpărătorul va achita prețul terenului adjudecat, conform prevederilor Hotărârii Consiliu/27.04.2017 privind modificarea Hotărârii Consiliului local nr.86/25.06.2015, modificată de Hotărârea Consiliului local nr.59/27.04.2014 privind modificarea 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.

Procedura de vânzare este justificată și susținută din punct de vedere legal, de prevederile art. 123, alin. (2) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare.

**Întocmit,  
Bunghiuz Silviu**



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Consilier local,  
Diaconu Vorel**

**Sef serviciu ADPP  
Ing.Pavel Marius Sergiu**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
Secretarul municipiului Adjud,  
Jr. Sibișan Andra Genoveva**



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

**Anexa nr. 2 HCL nr.**

**2018**

**CAIET DE SARCINI**

**Privind aprobarea vânzării cu plata în rate, prin procedura de licitație publică a suprafeței de teren de 1220 mp, având categoria de folosință agricol, situat în Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu jud.Vrancea T 120, P 625, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud**

**I.1. OBIECTUL LICITAȚIEI**

Suprafață de 1220 mp., propusă spre vânzare cu plata în rate, este situată în intravilanul municipiului Adjud, str.M.Kogălniceanu, județul Vrancea T.120, P.625, având categoria de folosință arabil, face parte din domeniul privat al Municipiului Adjud, conform Hotărârii Consiliului Local nr.19/25.02.2016 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Adjud, Cap.B, "Clădiri sau terenuri cu altă destinație", poziția nr.12. Inițial în anexa era prevăzută suprafața de 1107 mp., iar cu ocazia elaborării cărții funciare a rezultat o diferență de 113 mp., rezultând suprafața de 1220 mp.

**I.2. FORMA DE LICITAȚIE**

Licitație publică prin plic închis se desfășoară 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 de la care pornește licitația pentru suprafața de 1220 mp, conform Raportului de evaluare întocmit de un evaluator autorizat, membru ANEVAR este de 11 euro/mp. Valoarea totală minimă de la care pornește licitația este de 13420 E.

Prețul se va calcula în lei la cursul B.N.R din ziua plății.

Garanția de participare la licitație pentru achiziționarea suprafeței de 1220 mp. , este de 671 euro(3124 lei), reprezentând **5%** din valoarea totală a imobilului licitat, adică 13420 euro(62470 lei) calculată conform raportului de evaluare 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 de Hotărârea Consiliului Local nr.59/27.04.2017 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al Municipiului Adjud.

Pentru ofertanții care nu au adjudecat bunul 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.

Pentru ofertantul câștigător, garanția de participare se scade din valoarea totală a bunului imobil adjudecat, aceasta reprezentând prima rată pentru achiziția bunului, urmând ca diferența de valoare să fie achitată conform dispozițiilor Hotărârii Consiliului Local nr.86/25.06.2015, modificată de Hotărârea Consiliului Local nr.59/27.04.2017, la data semnării contractului.

În cazul în care adjudecatarul nu achită întreaga contravaloare a bunului imobil în termenul prevăzut mai sus, se vor aplica prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.59/27.04.2017 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

#### **I.4 CONDIȚII DE MEDIU**

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

#### **I.5 OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

**Vânzătorul** are următoarele obligații:

- a. să predea cumpărătorului bunul vândut pe baza unui proces verbal de predare/primire.
- b. 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).
- c. de asemenea, vânzătorul garantează pe cumpărător că bunul vândut nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat.
- d. vânzătorul nu răspunde de viciile aparente.

**Cumpărătorul** are următoarele obligații:

- a. - achitarea integrală a debitelor pe care le are față de bugetul local din localitatea de domiciliu pentru persoane fizice respectiv localitatea sediului social pentru persoane juridice;
- b. - cumpărătorul se obligă să achite prețul terenului, precum și cheltuielile vânzării (cheltuielile propriu-zise ale actului, taxele de timbru și de autentificare - onorariul notarial, întocmirea documentației cadastrale, deschiderea cărții funciare și obținerea extrasului de carte funciară.

c.- să achite integral debitele pe care le are față de bugetul local până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare și cele care decurg după încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

### **I.7 Instrucțiuni pentru ofertanți**

În vederea participării la licitație ofertantul trebuie să plătească:

- garanția de participare la licitație, este în sumă de 671 euro(3124 lei), pentru suprafața de 1220 mp, arabil, adică 5 % din valoarea totală a bunului, calculată la prețul de pornire de 13420 euro(62470 lei) și va fi depusă de ofertant în lei la cursul BNR din 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 nr.86/25.06.2015, modificată de Hotărârea Consiliului Local nr.59/27.04.2017.

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

Prețul minim de vânzare de la care pornește licitația pentru suprafața de 1220 mp., este 11 euro/mp(51.2049 lei/mp), conform Raportului de evaluare întocmit de către un evaluator independent autorizat, membru titular ANEVAR. Valoarea totală minimă de la care pornește licitația este 13420 Euro(62470 lei).

#### **Pentru persoane juridice**

- copii xerox de pe 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 de pe CI administrator/asociat

- certificat privind achitarea impozitelor și taxelor locale;

#### **Pentru persoanele fizice**

- actul de identitate;

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

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

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

Certificatul doveditor va fi eliberat de Primăria municipiului Adjud, și va fi depusă în forma originală.

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

## **I.8 Desfășurarea 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.

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/ adeverințe;

Se face deschiderea plicurilor cu ofertele;

Bunul mobil 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.

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

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

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

## **I.6 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 de pe chitanțele care atestă achitarea documentației de licitație și a garanției de participare la licitație.

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

- au debite față de bugetul de stat și Primăria municipiului Adjud;
- sunt în litigii cu Consiliul Local al municipiului Adjud într-o cauză ce are legătură cu imobilul scos la vânzare;
- 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 considera însușite de către ofertant.

**Intocmit**  
**Bunghiuz Silviu**



**Șef serviciu ADPP**  
**Pavel Marius Sergiu**



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Diaconu Viorel**

**Secretarul municipiului Adjud**  
**Jr. Sibișan Andra Genoveva**



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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 57344 Adjud

Nr. cerere	10697
Ziua	17
Luna	04
Anul	2018



**TEREN** Intravilan

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Adjud, Jud. Vrancea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57344	Din acte: 1.107 Masurata: 1.220	Teren imprejmuit;

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

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>10697 / 17/04/2018</b> Act Administrativ nr. 19, din 25/02/2016 emis de CL ADJUD (+ANEXA); Act Administrativ nr. 7432, din 16/04/2018 emis de Primaria Municipiului Adjud;	
B1 1/1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1) MUNICIPIUL ADJUD-DOMENIU PRIVAT, CIF:1455124	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

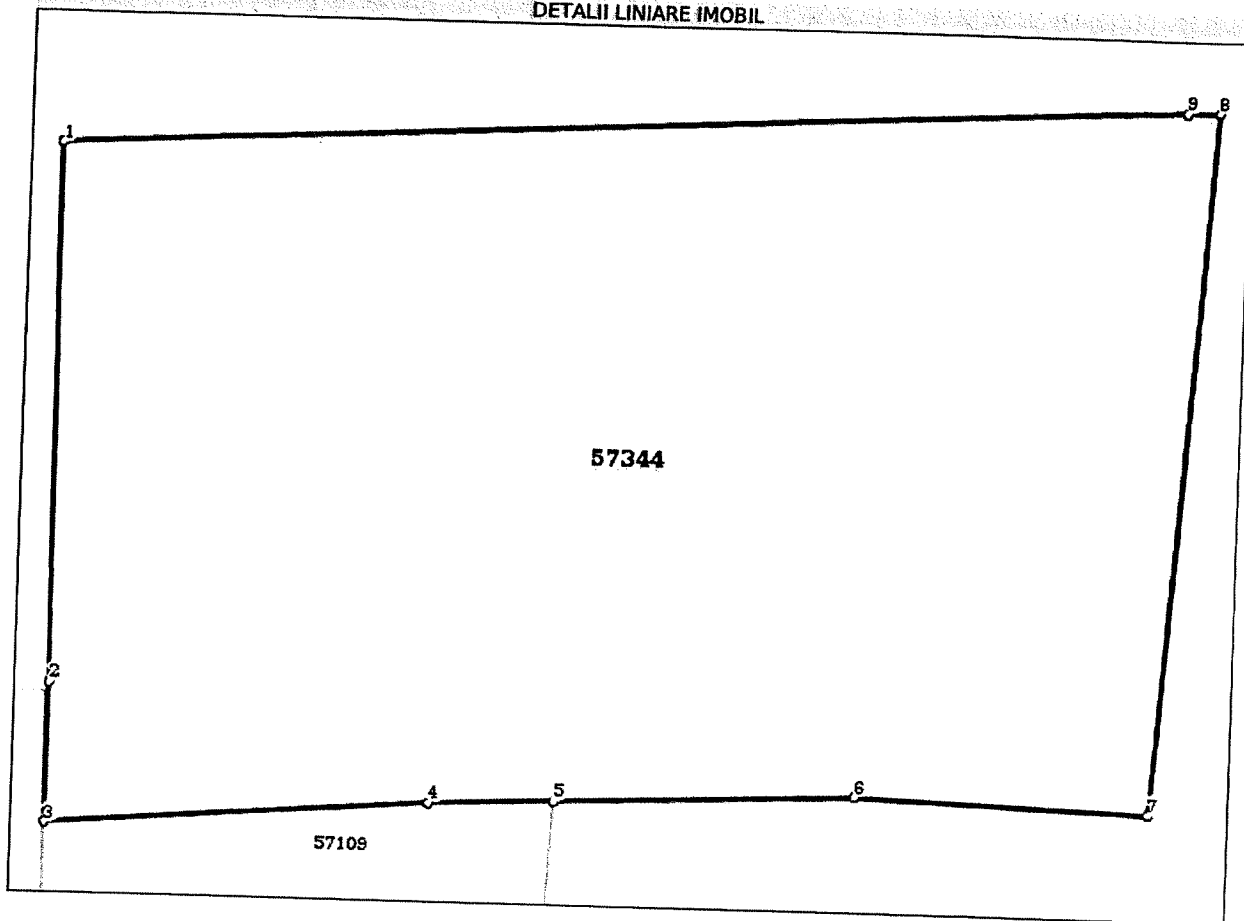
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57344	Din acte: 1.107 Masurata: 1.220	

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

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	Din acte: 1.107 Masurata: 1.220	120	625	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	21.537
2	3	5.601
3	4	15.276
4	5	4.997

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	12.016
6	7	11.769
7	8	28.165
8	9	1.342
9	1	44.828

\*\* 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,  
25-04-2018

Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_

Asistent Registrator,  
LILIANA PAVAL

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



# **RAPORT DE EVALUARE**

**TEREN INTRAVILAN**  
situat în Adjud, str. Onesti, T120, P625.



**PROPRIETAR: UAT Adjud**

**BENEFICIAR: UAT Adjud Adjud**

**TF/0237/641908**

**EVALUATOR: Lazăr Anton**

**-Membru ANEVAR-Legitimație nr. 13612-**

# CAP 1. INTRODUCERE

## 1.1 REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR

### Obiectul și scopul evaluării:

Obiectul evaluării este un teren construit, în suprafața de 1.220 mp, **proprietatea UAT Adjud**, în scopul vânzării, situată în localitatea Adjud T120, P625.

### Tipul proprietății și situația juridică :

Dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare – teren intravilan în suprafață de 1.220 mp – situat în localitatea Adjud, drum str. Onesti.  
Obiectul evaluării a fost identificat din punct de vedere juridic ca fiind în patrimoniul privat al UAT Adjud.

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

Terenul a fost concesionat pentru construcție rezidențială. Evaluatorul nu are informații despre nr. și data contractului.

**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 **4.6550 lei/ euro**.

Raportul de evaluare se adresează Primăriei 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 agreeat de acesta este **valoarea de piață**.

### Rezultatele evaluării:

Nr. crt.	Tip abordare	Valoare ( euro )	Valoare ( lei )
1	Metoda comparației de piață	13.420	62.470

**Valoarea de piață = 13.420 euro , respectiv 62.470 lei.**

Curs valutar valabil la data evaluării : **1 euro = 4,6550 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 07.07. 2018 în prezența concesionarului.
- 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 membru ANEVAR, cu legitimația nr.13612, specializarile EI+EPI.

### 2.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați.

Clientul și beneficiarul acestui raport este UAT Adjud.

### 2.3. Scopul evaluării

Este estimarea unei valori adecvate, în vederea informării proprietarului pentru tranzacționarea proprietății evaluate.

### 2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect.

Proprietatea imobiliară subiect este un teren intravilan concesionat, în suprafață de 1.220 mp, situat în localitatea Adjud, str. Onesti, nr. cadastral 57344.

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 07.07.2018. La această operațiune am fost însoțit de concesionar, și împreună am confruntat desfasurarea terenului conform documentelor primite de la UAT Adjud.

Terenul nu are deschidere la vreun drum și are vecinatate cu alte proprietati aparținând concesionarului. Terenul are o suprafața de 1.220 mp din care 520 mp masurați de evaluator, care sunt inutilizabili din motive de existența a unor construcții speciale abandonate (put de apă, port-rezervor de apă, stalp de tensiune și instalație de 380 KW).

Aceste construcții datează din perioada de dinaintea anului 1989, când au fost utilizate pentru adaparea efectivelor de animale aparținând fostului CAP, cu care se învecina

proprietatea subiect. Aceasta suprafață nu a mai fost utilizată și este acoperită de vegetație spontană.

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 de proprietate deplin ale proprietarului, identificate după cum urmează:

- Teren intravilan, în suprafață de 1.220 mp cu Numar Cadastral 57344.

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

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

## 2.6. Definirea evaluării și tipul valorii

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

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

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

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

**Conform scopului** prezentei evaluări, de a estima valoarea unei proprietăți în vederea tranzacționării pe piață, am determinat ca tip de valoare adecvat, **valoarea de piață.**

Ca și tip de valoare, utilizat într-un proces de evaluare realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR-2018, **valoarea de piață** reprezintă „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”(SEV 100 Cadru general, paragraf 29).

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

## 2.7. Data și modul exprimării valorii

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

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

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

## 2.10. Ipoteze și ipoteze speciale

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

### Principalele ipoteze:

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

1. Din punct de vedere juridic, s-a efectuat prezentul raport luând în considerare în mod exclusiv informațiile și documentele furnizate de proprietar, care au fost considerate a fi reale, fără a se întreprinde verificări și investigații suplimentare.
2. S-a făcut evaluarea drepturilor de proprietate în ipoteza că nu există sarcini, iar valoarea este recomandată conform acestor condiții. Evaluatorul recomandă valoarea de piață a drepturilor depline pe care le deține proprietarul. Bunurile și proprietatea poate fi tranzacționată.  
**Proprietatea imobiliară, reprezentând teren liber, are în compoziție o suprafață neconformă cu categoria Cărti-construcții de 420 mp, care conține instalații**
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.  
Evaluatorul a făcut o măsurătoare aproximativă a suprafeței non-conforme de 420 mp, dar ea face parte integrantă din suprafața totală prezentată în documentație, iar evaluarea s-a făcut pentru întreaga suprafață.

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 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, distribuție 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 cumpărătorilor 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 strazii Onesti, care face parte din zona C a 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 inviorare, iar probabili utilizatori sunt persoane fizice care au interesul pentru a achiziționa un teren în vederea construirii de case.

Proprietatea imobiliară ( teren intravilan ) situat în **localitatea Adjud str. Onesti** judetul Vrancea, în suprafață de 1.220 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 – proprietate privată;

Est - proprietate privată;

Sud - proprietate rezidențială;

Vest - proprietate privată;

### **3.3 Aspecte privind vânzările anterioare și cotațiile curente**

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

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

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

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



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

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

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

**Gradul seismic al zonei de amplasare este 8.**

### **Informații despre amplasament**

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

Terenul care face obiectul evaluării, este plan, fără diferențe de nivel notabile și favorabil construcțiilor, doar pe o suprafață de 800 mp, care este de altfel și împrejmuită. Restul suprafeței de cca 420 mp este nonconformă cu destinația curții-construcții pentru că:

- Există un stâlp de înaltă tensiune, pentru care s-a construit o instalație de 380KW;
- Există un put forat de mare adâncime, neutilizat după anii '89;
- Există un rezervor suspendat la H=5 m;

Dispune de rețele de alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, sistem de canalizare, rețea de telefonie și cablu, acces către principalele artere de circulație ale orașului.

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

### **3.4. Descrierea juridică a proprietății.**

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

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

Terenul, în suprafață de 1.220 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.

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

### 3.5. Descrierea proprietății.

Proprietatea evaluată este constituită din:

- Teren intravilan liber, în suprafață de 1.220 mp, cu număr cadastral 57344 conform patrimoniului privat al UAT Adjud.

<b>Descrierea zonei de amplasare</b>	
Zona de amplasare	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială periferică pe strada Onesti în zona C a municipiului Adjud;</li> <li>➤ În zonă sunt amplasate preponderant locuințe cu regim de înălțime P.</li> <li>➤ Distanța față de proprietăți complementare (instituții sanitare, institutii de învățământ etc.), este de aproximativ 1.000 ml.</li> <li>➤ Accesul este facil și se face pe cale rutiera;</li> <li>➤ Strada la care are acces proprietatea este sistematizată, utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele uzuale necesare: apa, energie electrica, gaze.</li> </ul>
Artere importante de circulație în apropiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Auto și pietonal : str. Onesti.</li> <li>➤ Transport : rutier;</li> <li>➤ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu una banda pe sens.</li> </ul>
Caracterul edilitar al zonei	<p>În zonă se află:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Unitati comerciale: Market Profi la 500 ml.</li> <li>➤ Unitati de învățământ: Școala gimnazială nr.3 la 500 m distanță.</li> <li>➤ Unitati medicale – Spitalul municipal la 1500 m.</li> <li>➤ Institutii de cult: Biserica Cuvioasa Paraschiva amplasată la o distanță de 300 km;</li> <li>➤ Sedii de banci: la distanța de aproximativ 500 km Banca Transilvania;</li> <li>➤ Institutii guvernamentale: nu.</li> </ul>
Utilități edilitare	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Retea urbana de energie electrica : da</li> <li>➤ Retea urbana de apa: da</li> <li>➤ Retea urbana de gaze : da.</li> <li>➤ Retea urbana canalizare -da</li> <li>➤ Retea urbana de telefonie, cablu TV și internet : da</li> </ul>
Ambient	➤ Civilizat
Concluzie privind zona de amplasare	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială, liniștită</li> <li>➤ În zona sunt amplasate preponderant clădiri rezidențiale ( case unifamiliale cu regimul de înălțime P;</li> <li>➤ Dotări și rețele edilitare bune;</li> <li>➤ Ambient civilizat.</li> </ul>
Cea mai bună utilizare	➤ Proprietate rezidențială
<b>Descrierea terenului</b>	
Identificare	➤ Lot de teren are coordonatele: T120, P 625, Nr.cadastral 57344
Suprafața, front stradal, topografie	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Suprafața de teren: 1.220 mp</li> <li>➤ Front stradal : 0 m</li> <li>➤ Forma : dreptunghiulara;</li> <li>➤ Topografie : teren plan.</li> </ul>
Amenajări	➤ Ziduri de sprijin : nu;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Canale de descarcare : nu;</li> <li>➤ Terasare pe portiuni : nu;</li> <li>➤ Alte instalatii : nu;</li> </ul>
Teren exces sau surplus	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Teren in exces : nu;</li> <li>➤ Teren in surplus : nu;</li> </ul>

### 3.6. Datele privind impozitele și valorile de impozitare

Evaluatorul nu detine asemenea informatii.

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

La inspecția proprietății s-a constatat existența unor construcții speciale inutilizabile (put forat, rezervor apă, stalp înaltă tensiune) .

## 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 limitată și inferioară 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 ) si terenuri mari ( peste 1000 mp ).

Proprietarii se impart in trei categorii:

- a) persoane fizice;
- b) societati comerciale private;
- c) investitori pe piata imobiliara.

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 inferioara cererii ,fiind o piață a vanzatorului. Acest dezechilibru între cerere și ofertă se datoreaza crizei imobiliare începută în anul 2008.

Datorită perioadei post-criza economica, momentan piața imobiliară din zona analizată o considerăm în usoara revigorare, iar numarul tranzactiilor a crescut.

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

- datorită depasirii perioadei de criza, momentan piața imobiliară din zona analizată o considerăm în usoara inviorare, existând în domeniul proprietăților de acest tip destule tranzacții;
- 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 suprafete peste 1000 mp, este inferioara cererii, determinând o piața a vânzătorilor;
- există mai mult interes pentru proprietățile din zonele mediane și periferice decât pentru cele centrale, ca urmare a faptului că piața nu poate susține prețurile mari din alte zone mai centrale, pentru acestea sunt oferte puține și au costuri mari.
- preturile terenurilor variaza foarte mult in functie 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 pieței relevă un dezechilibru in momentul prezent in favoarea ofertei, respectiv există mai putine oferte disponibile si o cerere mai mare.

Pentru următoarea perioadă pentru un orizont estimat de 1-3 ani, consider ca piața imobiliară va mai inregistra fluctuații si la finele perioadei va incepe un proces de stabilizare.

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

## CAP.V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

### 5.1 ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

În Standardele de Evaluare ANEVAR 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** – construcție comercială.

**UTILIZAREA-2** – construire locuință cu regim înălțime P, cu suprafața de 366 mp, pe un teren cu suprafața de 1.220 mp, conform  $POT=30\%=ST \cdot POT=1.220 \cdot 0,30=366$  mp.

Zona în care se află terenul este o zonă rezidențială, și CBMU este utilizare rezidențială.

## 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. Teiului, teren curti-construcții, în suprafața de 2.691 mp, preț 67.275 euro .
- Comparabila-2 str. Republicii, zona casa de apa, teren arabil în suprafața de 600 mp preț 15.000 euro.
- Comparabila-3 str. Onesti, teren arabil în suprafața de 816 mp preț 76.640 ron, preț oferit în anul 2012.

Se ajusteaza comparabilele 1 si 2 cu marja de negociere de -10%.

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

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

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

#### Ajustări pentru **condițiile pieții** –

Comparabila-3 este ofertata incapand cu anul 2012; S-au analizat comparabilele 1 si 3;  $(22,5-20)/20=2,5/20=12\%$ ; s-a ajustat comparabila-3 cu +12%, fiind inferioara.

#### **Corecții pentru localizare.**

Toate proprietatile sunt in zona C; nu s-au facut ajustari

#### **Corecțiile pentru suprafață** –

Comparabila-1 are 1.471 mp în plus, comparabila-2 are 620 mp in minus, iar comparabila-3 are 404 mp in minus.

S-a acordat un procent de 1% pentru fiecare 100 mp în plus sau in minus. Exemple:

Comparabila-1:  $2.691-1.220=+1.471$ , rezultă o ajustare de +14% rotunjit;

Comparabila-2:  $1.220-600 = - 620$ , rezulta o ajustare de -6%;

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

Proprietatea subiect nu are deschidere la nici un drum, este izolata complet, pe toate partile se afla proprietati private. Am considerat ca intervalul (0,25-0,33) este optimul raportului de laturi intre deschidere si adancime. Se acorda 4% pentru fiecare punct rezultata din diferenta intre rapoartele proprietatii subiect si celelate proprietati. Ex:

$(0-0,69) = -0,69 \times 4\% = 2\%$ . Se ajusteaza comparabila-1 cu -2%.

#### **Corecții pentru utilități.**

Proprietatea subiect are utilitati incomplete(numai energie electrica).

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

$(25,15-21,15)/21,15=4/21,15=19\%$ . S-au ajustat toate comparabilele cu -19% fiind superioare.

#### **Categoria de folosinta.**

Proprietatea subiect are o suprafata masurata de aproximativ 420 mp, neconforma cu categoria **arabil**. S-a studiat raportul intre suprafata neconforma si suprafata totala si a rezultat:  $(420/1.220=34\%$ . S-au ajustat toate comparabilele cu -34%, fiind superioare.

## GRILA DATELOR DE PIAȚĂ

Elemente de Comparație	Proprietate subiect	Comparabilă 1	Comparabilă 2	Comparabilă 3
<b>Localizare-strada</b>	Str. Onesti	Str. Teiului	Str.Republicii	Str.Onesti
Preț vânzare/ofertă-euro		67.275	15.000	16.464
Preț (euro/mp)		25	25	20
Ajustare -10%		-2,5	-2,5	0
<b>Drept de proprietate</b>	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preț ajustat – eur/mp		22,5	22,5	20
<b>Condiții de finanțare</b>	proprii	proprii	proprii	Proprii
Ajustare(%)		%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preț ajustat – eur/mp		22,5	22,5	20
<b>Condiții de vânzare</b>		liber	liber	Liber
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preț ajustat – eur/mp		22,5	22,5	20
<b>Condiții de piață(data vânzării)</b>	curent	curent	curent	2012
Ajustare(%)		0%	0%	+12%
Ajustare(eur/mp)		0	0	<b>+2,4</b>
Preț ajustat – eur/mp		22,5	22,5	22,4
<b>Localizare</b>	intravilan Zona C	intravilan Zona C	intravilan Zona C	intravilan Zona C
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preț ajustat – eur/mp		22,5	22,5	22,4
<b>Suprafața(mp)</b>	1.220	2.691	600	816
Diferența		+1,471	-620	-404
Ajustare(%)		+14%	-6%	4%
Ajustare(eur/mp)		<b>+3,15</b>	<b>-1,35</b>	<b>-0,9</b>
Preț ajustat – eur/mp		25,65	21,15	21,5
<b>Deschidere(m)</b>	0	43/62	0	0
Raport laturi	0	0,69	0	0
Diferenta		-0,69	0	0
Ajustare(%)		-2%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		<b>-0,5</b>	0	0
Preț ajustat – eur/mp		25,15	21,15	21,5
<b>Utilități</b>	incomplet	complete	complete	complete
Ajustare(%)		-19%	-19%	19%
Ajustare(eur/mp)		<b>-5</b>	<b>-4</b>	<b>-4</b>
Preț ajustat – eur/mp		20,15	17,15	17,5
Categorie folosinta	arabil	CC	arabil	arabil
Suprafata neconforma	420 mp	superior	superior	superior
Raport suprafata neconforma/suprafata totala	420/1.220=0,34	0	0	0
Ajustare(%)		-34%	-34%	-34%
Ajustare(eur/mp)		<b>-6,85</b>	<b>-5,83</b>	<b>-5,95</b>

Preț ajustat – eur/mp	13,3	11,32	11,55
Ajustare totală brută absolută (lei)	8,65	5,35	7,3
Ajustare totală brută absolută (%)	38%	23%	36%
Număr corecții	3	2	3

**Curs de schimb lei/euro**

4,6550

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 **5,35 euro**, un procent de **23%** și numai **2** ajustări.

Astfel, vom adopta pentru terenul supus evaluării o valoare de piață, rotunjit de **11** euro/mp.

$$\text{Vpt} = 1.220 \text{ mp} \times 11 \text{ euro/mp} = 13.420 \text{ euro} = 62.470 \text{ lei.}$$

## 6.2. Abordarea prin piață

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

## 6.3. Abordarea prin venit

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

## 6.4. Abordarea prin cost

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

În evaluarea proprietății imobiliare a fost aplicată metoda comparației directe și a rezultat că :



## CAPITOLUL VII. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

### 7.1. Analiza rezultatelor.

În evaluarea proprietății imobiliare s-a aplicat:

- Metoda comparației directe.

### 7.2. Reconcilierea valorilor

Având în vedere pe de o parte rezultatul obținut, relevanța acestuia și informațiile de piață care au stat la baza aplicării metodei comparației directe și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată este suficient de precisă, astfel încât să nu fie necesară aplicarea unei alte metode. Tot în sprijinul alegerii valorii estimate prin această metodă stă și 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 = 13.420 euro = 62.470 lei.**

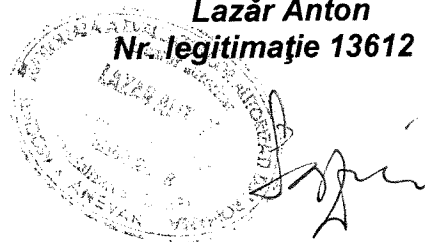
### Argumente ce au stat la baza elaborării acestei opinii:

- 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. legitimație 13612**



## COMPARABILA-1

67 275 €

• **Contact prin Storia.ro**  
• **0752**

### 1 1mp Adjud / Strada Teiului

Adjud, judet Vrancea *Adaugat La 12:26, 13 iulie 2018, Numar anunt: 167829641*

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

Oferit de Agentie Suprafata utila 2 691 m<sup>2</sup>

Vodafone Relax, e simplu!  
Ai 50.000 MB LUNAR la Cartela!

EXCLUSIVITATE- Comision 0%

RE/MAX Golden Home va ofera la vanzare un teren intravilan care beneficiaza de toate utilitatile cu suprafata totala de 2691 mp stiuat pe stada Teiului nr.3 avand o deschidere de 43 m.

## COMPARABILA-2

### 2 Teren intravilan Adjud 600mp

Adjud, Vrancea Acum o săptămână **15.000 EUR**

Tip teren

Clasificare teren

Suprafață teren (m<sup>2</sup>)

Terenul este situat pe

soseaua Bacau inainte de Casa de Apa pe strada Azaleelor!pt alte detalii contactati nr de tel 0039331

---

## COMPARABILA-3

---

### **Vanzare teren Adjud Judetul Vrancea**

Suprafata: 816 metri patrati

**Descriere:**

teren 816 mp intravilan str. onesti. terenul se scoate la licitatie publica de catre lichidator judiciar!

**Pret: 76640 lei**

**Contact**

florin stoicea  
Telefon: 0722642469

Data listare: 09.10.2012