

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 300 mp, aferent construcției situat în Adjud, str. N. Grigorescu, nr.18, T 73, P479/1, 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.14390/08.08.2018, dl. Munteanu Valentin Cătălin, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 300 mp aferent construcției, (locuință) situat în Adjud, str. N. Grigorescu, nr.18, T 73, P 479/1, concesionat în baza contractului de concesiune nr.16/01.04.2001 și modificat de actul adițional nr.1/25.08.2003.

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 6300 euro, respectiv 21 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. N. Grigorescu, nr.18, T 73, P 479/1, 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. N. Grigorescu, nr.18, T 73, P 479/1, 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 300 mp, aferent construcției situat în Adjud, str. N. Grigorescu, nr.18, T 73, P479/1, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud

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 300 mp, aferent construcției situată în Adjud, str. N. Grigorescu, nr.18, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, pe care o formulăm astăzi are la bază cererea înregistrată la Primăria municipiului Adjud, la nr.14390/08.08.2018 prin care dl. Munteanu Valentin Cătălin, solicită cumpărarea terenului concesionat în baza contractului de concesiune nr. 16/01.04.2001 și modificat de actul adițional nr.1/25.08.2003, ca urmare a dobândirii construcției (locuință) în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat la nr.845/18.08.2003 de BNP Gina Constantinescu.

Terenul care face obiectul acestui proiect de hotărâre aparține domeniului privat al municipiului fiind identificat la Cap. C "Terenui pentru construcții locuințe", poziția nr.1 din anexa Hotărârii Consiliului Local nr.19/25.02.2016 și este înscris în Cartea Funciară a localității sub nr. 56602, T 73, P 479/1, având nr. cadastral 53283.

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.

Ținând seama de referatul cu nr.15942/19.09.2018 privind aprobarea vânzării prin procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 300 mp, aferent construcției situată în Adjud, str. N. Grigorescu, nr.18, T 73, P479/1, vă supunem spre dezbatere și aprobare, prezentul proiect de hotărâre.

Șef Serviciu SADPP,
Ing.Pavel Sergiu-Marius

Întocmit,
Insp. Sandu Elena

Director Economic,
Ec. Pușcașu Mihaela-Elisabeta

Responsabil Cadastru,
Insp.Grobnicu Mihaela

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD
Serviciul Administrarea Domeniului Public si Privat

Nr. 15942/ 19.09.2018.

APROBAT,
PRIMAR,
Ing.Constantin Armencea

REFERAT

Prin cererea inregistrata la nr.14390/08.08.2018 dl.Munteanu Valentin Catalin, solicita aprobarea cumpararii terenului, aferent constructiei, (locuinta proprietate personala), situat pe str.N.Grigorescu, nr.18.

Facem precizarea ca terenul in suprafata de 300 mp, a fost concesionat de dl. Munteanu Costica in baza contractului de concesiune nr.16/01.04.2001, iar ulterior s-a incheiat actul additional nr.1/25.08.2003, ca urmare a instrainarii constructiei (edificata cu Autorizatia de Construire nr.2/07.01.2002), catre dl.Munteanu Valentin, in baza contractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr.845/18.08.2003, de BNP Gina Constantinescu.

Terenul apartine domeniului privat al municipiului Adjud, si este inscris in C.F.nr.53283.

Fata de cele mentionate va rog sa dispuneti.

Sef Serviciu SADPP,
Ing.Pavel Sergiu Marius

Intocmit,
Insp.Sandu Elena

145/20.09.2018

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRĂREA nr.
din

Privind aprobarea vânzării prin procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 300 mp, aferent construcției situat în Adjud, str. N. Grigorescu, nr.18, T 73, P479/1, 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 300 mp, aferent construcției situat în Adjud, str. N. Grigorescu, nr.18, T 73, P 479/1;
- Luând act de Hotărârea Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud modificată de Hotărârea Consiliului Local nr.59/27.04.2017 privind modificarea Hotărârea Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat 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 dlui. Munteanu Valentin-Cătălin, înregistrată la Primăria municipiului Adjud, sub nr.14390/08.08.2018, contractul de concesiune nr.16/01.04.2001 și actul adițional nr. 1/25.08.2003;
- 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 300 mp, aferent construcției situat în Adjud, str. N. Grigorescu, nr.18, T 73, P 479/1, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea prin procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 300 mp, aferent construcției (locuință) situat în Adjud, str. N. Grigorescu, nr.18, T 73, P 479/1 aparținând

domeniului privat al municipiului Adjud, pe care este edificată o construcție cu destinația de locuință conform Extrasului de Carte Funciară nr. 53283.

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 6300 euro, respectiv 21 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. 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. N. Grigorescu, nr.18, T 73, P 479/1, 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,
Bejan Ioan

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 300 mp, aferent construcției situat în Adjud, str. N. Grigorescu, nr.18, T 73, P479/1, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud

CAP. I. Date generale al studiului de oportunitate

Propunerea privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 300 mp, aferent construcției situată în Adjud, str. N. Grigorescu, nr.18, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, pe care o formulăm astăzi are la bază cererea înregistrată la Primăria municipiului Adjud, la nr. 14390/08.08.2018 înregistrată la Primăria municipiului Adjud, prin care dl.Munteanu Valentin-Cătălin, solicită cumpărarea terenului concesionat în baza contractului de concesiune nr.16/01.04.2001 și modificat de actul adițional modificat nr.1/25.08.2003 ca urmare a dobândirii construcției (locuință) în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat la nr.845/18.08.2003 de BNP Gina Constantinescu.

Terenul care face obiectul acestui proiect de hotărâre aparține domeniului privat al municipiului fiind identificat la Cap. C "Terenuri pentru construcții locuințe ", poziția nr.1 din anexa Hotărârii Consiliului Local nr.19/25.02.2016 și este înscris în Cartea Funciară a localității sub nr. 56602, T 73, P 479/1, având nr. cadastral 56602.

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 300 mp, aferent construcției situată în Adjud, str. N. Grigorescu, nr.18 și înscris în Cartea Funciară nr.53283.

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. N. Grigorescu, nr.18, 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. C “Terenuri pentru construcții locuință”, poziția nr.1 din Hotărârea Consiliului Local nr.19/25.02.2016 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Adjud.

Elemente tehnice

Terenul este situat în intravilanul municipiului Adjud, str. N. Grigorescu, nr.18, T 73, P 479/1, având nr. cadastral 53283, și are o suprafață de 300 mp, conform Extrasului de Cartea Funciară nr. 53283.

-Vecinătăți:

-la est- proprietate UAT Adjud,

-la vest- str. N. Grigorescu,

-la sud- proprietate UAT Adjud,

-la nord- proprietate UAT Adjud,

- Date și condiții urbanistice:

-Terenul propus spre vânzare care face obiectul prezentei hotărâri, a fost preluat de dl. Munteanu Valentin-Cătălin, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat la nr.845/18.08.2003 de BNP Gina Constantinescu, ca urmare a dobândirii construcției (locuință) în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat la nr. 845/18.08.2003 de BNP Gina Constantinescu.

Terenul care face obiectul acestui proiect de hotărâre aparține domeniului privat al municipiului fiind identificat la Cap. C “Terenuri pentru construcții locuințe”, poziția nr.1 din anexa Hotărârii Consiliului Local nr.19/25.02.2016 și este înscris în Cartea Funciară a localității sub nr. 53283, T 73, P 479/1, având nr. cadastral 1883 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 6300 euro, respectiv 21 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. 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,
Bejan Ioan

Întocmit,
Insp.Sandru Elena

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului Adjud,
Jr. Sibişan Andra Genoveva

Petru Marin
Căp

Samule pupu

Subsemnatul chestionarului prezentat în cadrul

în Adjud și Meșor M. GRIGORESCU nr 18, prin prezentul
na 2018 am aprobat cuprinderea terenului oferent
construcției (locuința proiectată personal) și tractul
și M. GRIGORESCU nr 18 Adjud. Municipal cu
telefon 0755 457783

8-112 Scandee

Discreției
Căp

08 08 2018

JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD
REGISTRATURA GENERALĂ
NR. 14390
20. 08. 2018

ht



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53283 Adjud

Nr. cerere	19869
Ziua	23
Luna	08
Anul	2018

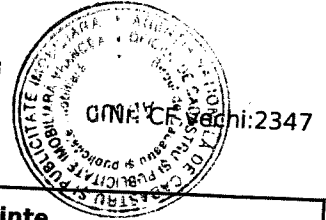


TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Adjud, Str Nicolae Grigorescu, Nr. 18, Jud. Vrancea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 1883 N	300	Construcția C1 înscrisă în CF 53283-C1; Construcția C2 înscrisă în CF 53283-C2; Construcția C3 înscrisă în CF 53283-C3;



B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1627 / 10/10/2003		
Lege nr. 0 (contract de concesiune 16/01.04.2001);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ADJUD		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2347)		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
1627 / 10/10/2003		
Contract De Concesiune nr. 16, din 01/04/2001;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) MUNTEANU VALENTIN CATALIN		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2347)		

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 1883 N	300	

* 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	-	73	479/1	-	

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 20 RON, -Chitanta internă nr.158705/23-08-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
24-08-2018

Data eliberării,

20/08/2018

Asistent Registrator,
LILIANA PAVĂL

(parafa și semnătura)

PAVĂL LILIANA
Asistent registrator
prințipal

Referent,

ȘTEFĂNESCU VIOLETA

(parafa și semnătura)





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53283-C1 Adjud

Nr. cerere	19869
Ziua	23
Luna	08
Anul	2018

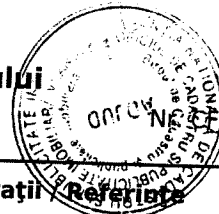


Cod verificare
100061756032

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	CAD: 1883-C1	Loc. Adjud, Str Nicolae Grigorescu, Nr. 18, Jud. Vrancea	S. construita la sol:102 mp; locuinta



vechi:2348

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1628 / 10/10/2003		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 845, din 18/08/2003;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) MUNTEANU VALENTIN CATALIN		
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2348)		

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: 1883-C1	construcții de locuințe	102	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:102 mp; locuinta

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 dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.158705/23-08-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

24-08-2018

Data eliberării,

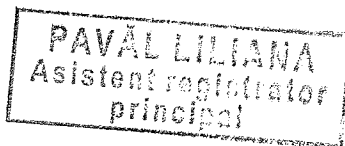
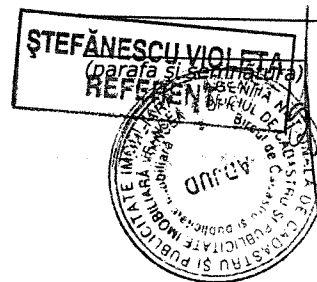
24-08-2018

Asistent Registrator,

LILIANA PAVAL

(parafa și semnătura)

Referent,





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53283-C2 Adjud

Nr. cerere	19869
Ziua	23
Luna	08
Anul	2018

Cod verificare



100061756032



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	CAD: 53283-C2	Loc. Adjud, Str Nicolae Grigorescu, Nr. 18, 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
1628 / 10/10/2003	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 845, din 18/08/2003;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) MUNTEANU VALENTIN CATALIN	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2348)	

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: 53283-C2	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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.158705/23-08-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
24-08-2018

Data eliberării,
24/08/2018

Asistent Registrator,
LILIANA PAVAL

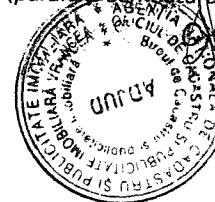
(parafa și semnătura)

PAVAL LILIANA
Asistent registrator
principal

Referent,

ȘTEFĂNESCU VIOLETA
REFERENT

(parafa și semnătura)





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 53283-C3 Adjud

Nr. cerere	19869
Ziua	23
Luna	08
Anul	2018

Cod verificare



100061756032

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Nr. CF vechi:2348

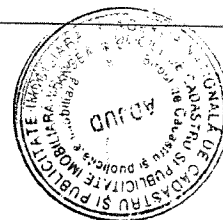
Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	CAD: 53283-C3	Loc. Adjud, Str Nicolae Grigorescu, Nr. 18, Jud. Vrancea	S. construita la sol:14 mp; magazine

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1628 / 10/10/2003	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 845, din 18/08/2003;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) MUNTEANU VALENTIN CATALIN	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2348)	

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: 53283-C3	construcții anexa	14	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:14 mp; magazie

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 dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.158705/23-08-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

24-08-2018

Data eliberării,

21/08/2018

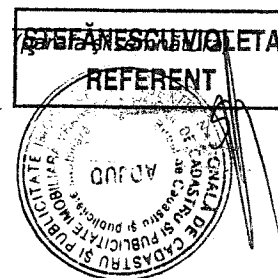
Asistent Registrator,

LILIANA PAVAL

(parafa și semnătură)

PAVAL LILIANA
Asistent registrotor
principal

Referent,



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD

CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 16./01 aprilie 2001

CFP
02.04.2001

J.

I PARTILE CONTRACTANTE

Intre **Primaria municipiului Adjud** cu sediul in municipiul Adjud, str. V. Alecsandri, nr. 7, jud. Vrancea reprezentata prin ing. Armencea Constantin-primar, Dogaru Daniela-contabil, ing. Netedu Corina-inspector de specialitate in cadrul Serviciului tehnic, in calitate de **concedent**, pe de o parte si **Munteanu Costica**, cu domiciliul in Adjud, str. N. Grigorescu, nr. 16 jud. Vrancea, posesor al B.I. seria BD nr. 934469, eliberat de Poli Adjud la data de 18.06.1981, 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 procesului verbal de adjudecare a licitatiei incheiat in data de 20.03.2001 pentru concesionarea unor suprafete de teren situate in municipiul Adjud, s-a incheiat prezent contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1 Obiectul contractului este preluarea in concesiune a suprafetei de 300mp. teren situat in municipiul Adjud, str. N. Grigorescu nr. 18, teren ce are urmatoarele vecinatati : **la Nord**-teren concesionat Munteanu Costica, **La Sud** -teren concesionat Bejan Savinel, **la Est** - teren concesionat Spranceana Virica ; **La Vest** - str. N. Grigorescu.

Art.2 Terenul concesionat este destinat realizarii unei locuinte si anexelor gospodaresti aferente, respectarea conditiilor impuse prin Planul Urbanistic General al orasului Adjud.
Predarea -primirea terenului concesionat s-a facut in baza procesului verbal si a schitei, anexe 1 si 2 prezentul contract.

III. TERMENUL CONCESIUNII

Art.3 Termenul concesionarii terenului este pe durata existentei constructiei, incepand cu data predarii -primirii acestuia.

IV. PRETUL CONCESIUNII

Art.4 Pretul concesiunii este de 48.600 lei/mp., rezultat in urma adjudecarii licitatiei din data c 20.03.2001. Valoarea totala a concesiunii pentru suprafata de 300 mp. teren este de 14.580.000 lei, suma ce va fi achitata in termen de 25 ani. Taxa anuala este de 583.200 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 annual cu rata inflatiei.

V. MODALITATEA DE PLATA

Art.6 Sumele prevazute la art.4 se vor achita in numerar sau prin dispozitie de plata in contul concedentului nr. 21.08.02.304350491 deschis la Trezoreria Adjud, in doua rate semestriale, in termen de 15 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 suport 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, aliniat2 si Art.8 literele b si c , concesionarul 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 imputernicirii sai, mersul lucrarilor de constructie , calitatea si stabilitate 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 un an de la data predarii primirii 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-primirii 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 obtinere 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 indeplinire obligatiilor ce le revin.

Prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprezibil 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 partilo 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.

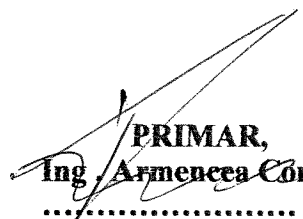
IX DISPOZITII FINALE

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

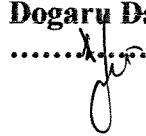
Art.16 Procesul verbal de predare-primire a terenului –anexa 1 si schita cu planul de situatie terenului-anexa 2, fac parte integranta din prezentul contract de concesiune.

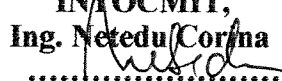
Prezentul contract de concesiune privind concesiunea suprafetei de 300 mp. teren situat in municipiul Adjud, str.N.Grigorescu nr.18, impreuna cu anexele 1 si 2 s-au incheiat in doua exemplare, din care unul concesionar si unul la concedent.

CONCEDENT

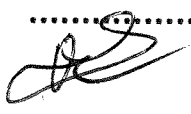
PRIMAR,
Ing. Armencea Constantin
.....


SECRETAR,
Saradij Stefania
.....


CONTABIL SEF,
Dogaru Daniela
.....


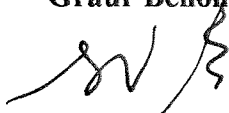
INTOCMIT,
Ing. Netedu Cornelia
.....


CONCESIONAR

Munteanu Costica
.....


**Certificat in privinta realitatii,
regularitatii si legalitatii**

**Sef Serviciu tehnic,
Graur Benoni**



ACT ADITIOINAL
Incheiat astazi 25.08.2003

In baza contractului de vanzare – cumparare, autentificat sub nr.845/18.08.2003 la Biroul notarului public Gina Constantinescu Adjud, prin care **MUNTEANU COSTICA SI ANETA** a instrainat lui **MUNTEANU VALENTIN-CATALIN** locuinta situata in municipiul Adjud, str.N.Grigorescu, nr.18, s-a intocmit prezentul Act aditional.

In Contractul de concesiune nr. 16/01.04.2001, calitatea de concesionar revine lui **MUNTEANU VALENTIN CATALIN**, ca dobanditor al imobilului, restul prevederilor cuprinse in contractul de concesiune nr. 16/01.04.2001 raman nemodificate.

Constructia fiind realizata partial, responsabilitatea nerespectarii Autorizatiei de construire nr. 2/07.01.2002 revine dobanditorului constructiei.

Prezentul act aditional, anexa la contractul de concesiune nr. 16/01.04.2001 s-a incheiat in 2(doua) exemplare, din care unul pentru concedent si unul pentru concesionar.

CONCEDENT,

PRIMAR,

Ing.Armencea Constantia
.....

SECRETAR,

Saradicu Stefania
.....

CONCESIONAR,

MUNTEANU VALENTIN
.....

DIRECTOR ECONOMIC,

Ec.Goian Daniela
.....

INTOCMIT,

Ing.Netedu Corina
.....

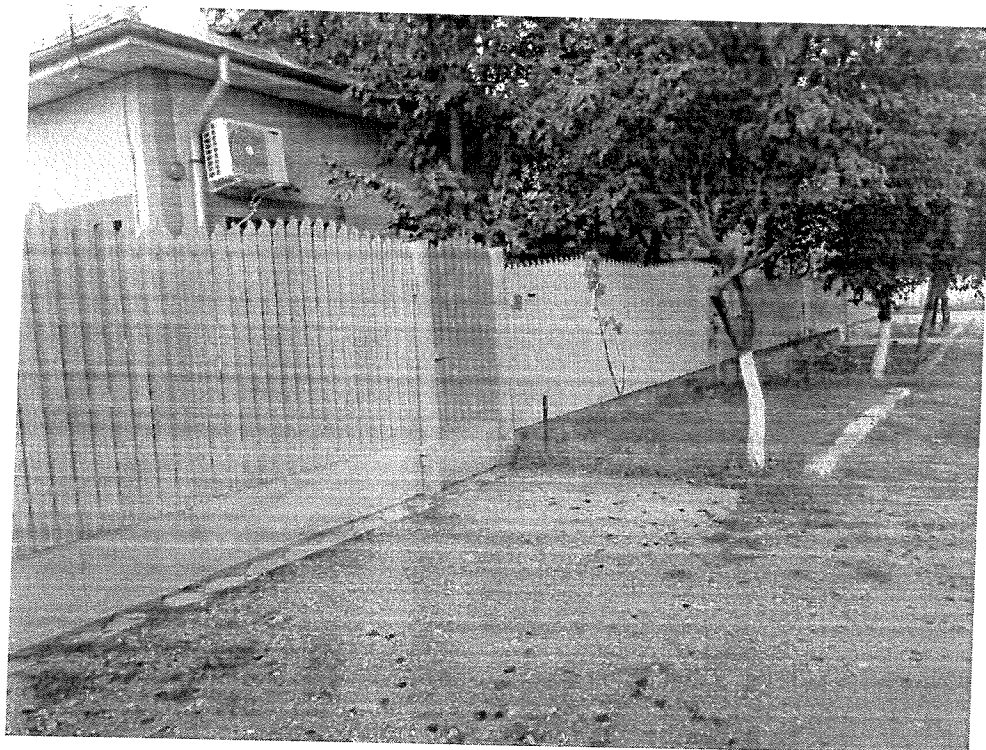
**Certificat in privinta realitatii,
regularitatii si legalitatii**

Sef Serviciu tehnic,

Graur Benoni
.....

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN
situat în Adjud, str. N.Grigorescu, nr.18



PROPRIETAR: UAT Adjud

BENEFICIAR: UAT 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 300 mp, **proprietatea UAT Adjud**, în **scopul** vânzării, situată în localitatea Adjud, str. N.Grigorescu nr.18.

Tipul proprietății și situația juridică :

Dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare – teren intravilan în suprafața de 300 mp – situat în localitatea Adjud, str.N.Grigorescu nr.18.

Obiectul evaluării a fost identificat din punct de vedere juridic ca fiind în patrimoniul privat al UAT Adjud, și a fost concesionat cu contractele de concesiune nr.16/2001.

Cea mai bună utilizare: a terenului ce face obiectul prezentului raport, este cea actuală. Terenul a fost concesionat pentru construcție rezidențială.

Data evaluării: 14.09.2018.

Inspekția proprietății a fost efectuată de către Lazăr Anton, membru ANEVAR, cu legitimația nr.13612, la data de 12.09.2018. 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 14.09.2018 este de **4.6391 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 agreat de acesta este **valoarea de piață**.

Rezultatele evaluării:

Nr. crt.	Tip abordare	Valoare (euro)	Valoare (lei)
1	Metoda comparației de piață	6.300	29.226

Valoarea de piață = 6.300 euro , respectiv 29.226 lei.

Curs valutar valabil la data evaluării : **1 euro = 4,6391 lei**.

Această valoare este valabilă la data de **14.09.2018**, 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 12.09.2018 în prezenta 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 EI+EPI, membru ANEVAR cu legitimația nr.13612.

2.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați.

Clientul și beneficiarul acestui raport este UAT Adjud.

2.3. Scopul evaluării

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 curți-construcții concesionat, cu contractul nr.16/2001 în suprafață de 300 mp, situat în localitatea Adjud, str.N.Grigorescu nr.18.

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 **12.09.2018**. La această operațiune am fost însoțit de concesionar.

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, curți-construcții, în suprafață de 300 mp, nr. cadastral 1883 N.

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

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

2.6. Definierea evaluării și tipul valorii

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

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

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

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

Conform scopului 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 **14.09.2018**, data la care ipotezele evaluării și valorile estimate sunt valabile. Data întocmirii raportului este **14.09.2018**.

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;
- ✓ Contracte de concesiune;
- ✓ 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. Documentele sunt valabile și proprietatea poate fi tranzacționată.
3. Se presupune că proprietatea imobiliară, reprezentând teren liber, se conformează reglementărilor și restricțiilor de utilizare, în afara situației în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și de care s-a ținut cont în prezentul raport.
4. Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate legile și reglementările de mediu în vigoare.
5. Nu avem informații care să indice prezența contaminărilor sau a materialelor periculoase în zona. Nu am realizat nici un fel de investigații pentru stabilirea eventualelor contaminări ale solului sau structurii. Presupunând că acestea ar exista, cheltuielile pentru eventualele decontaminări nu au fost luate în considerare.
6. Se presupune că toate documentațiile tehnice sunt corecte. Suprafețele proprietății evaluate au fost preluate din documentația prezentată evaluatorului, iar suprafața terenului este preluată din documentația cadastrală fără a face alte măsurători sau verificări suplimentare.
7. Stabilirea metodelor utilizate în prezentul raport de evaluare s-a făcut pe baza situației actuale a proprietății, urmărind ca valoarea propusă să fie cea mai probabilă valoare de piață pe care o poate înregistra bunul imobil evaluat.
8. Pentru estimarea valorii, au fost utilizate toate informațiile și documentele furnizate de către proprietar, fiind considerate de buna credință, însă evaluatorul presupune posibilitatea existenței și a altor informații pe care nu le cunoaște.
9. Luând în considerare situația proprietății la data evaluării, evaluatorul presupune că toate ipotezele și metodele de evaluare sunt rezonabile, în lumina faptelor disponibile la data evaluării.

10. Prezenta evaluare a fost efectuată în condițiile imposibilității inspectării părților acoperite, neexpuse sau inaccesibile ale proprietății. Evaluatorul, neavând sarcina realizării unei expertize tehnice, nu-și asumă responsabilitatea pentru situația în care elementele ascunse ar face posibilă creșterea sau micșorarea valorii recomandate.
11. Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și devin invalide în cazul când se face divizarea acestora, în vederea alocării pe componente sau drepturi parțiale, exceptând cazul în care o astfel de 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 ne semnificative.
13. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, în absența unor convenții stabilite prin angajamentul inițial.
14. Raportul de evaluare, în totalitate sau în referințe, nu va fi difuzat public fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu privire la contextul în care acesta ar putea apărea.

Ipozezele 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

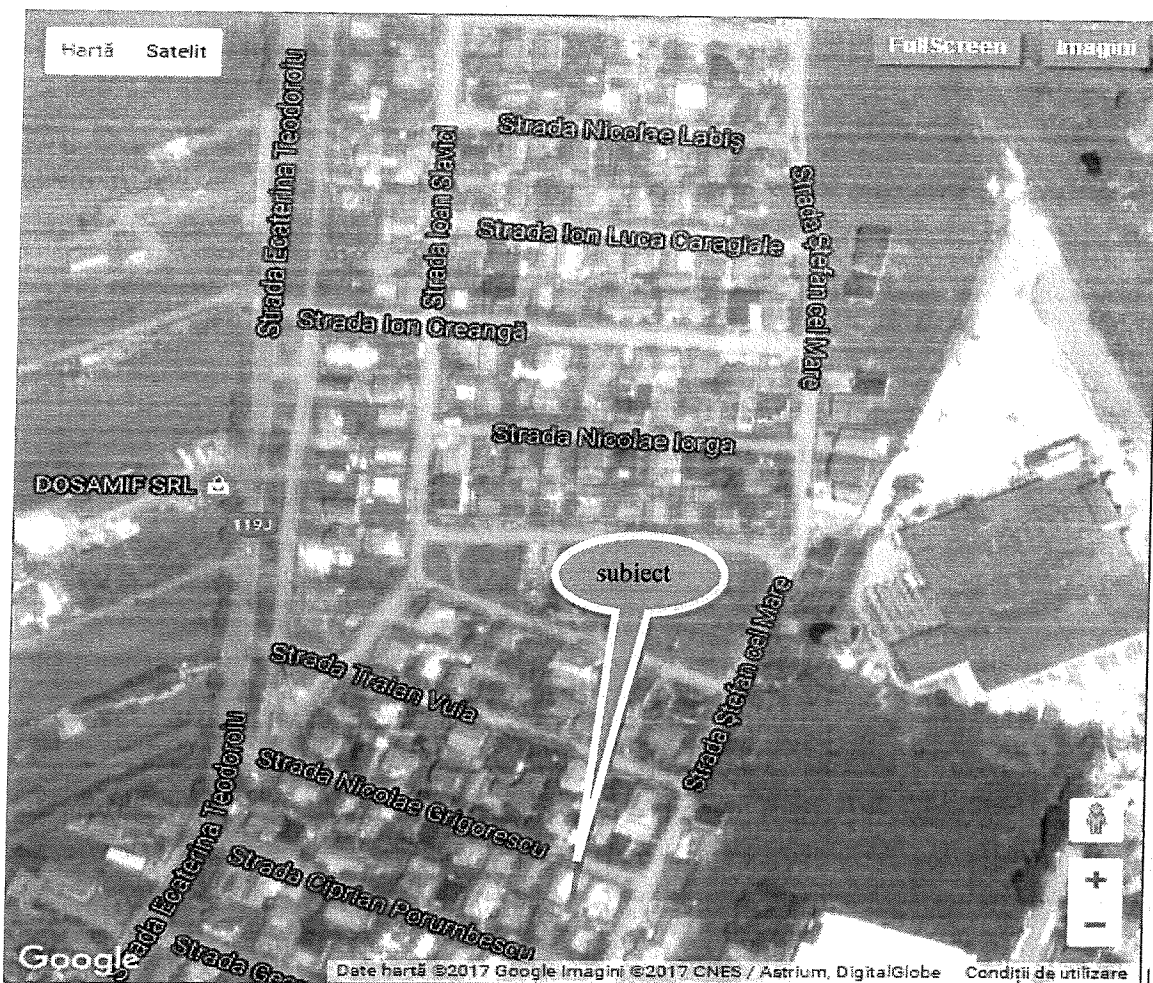
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

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 cumparatorilor probabili sau potentiali si a utilizatorilor.

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

Aria de piață unde este localizată proprietatea subiect se confundă cu zona strazii N.Grigorescu.

Localizare proprietate subiect.



Lista puncte de interes Adjud, Vrancea

1. Comif - Dealer Dacia

[Raportati o eroare aici!](#)

[Harta Adjud online](#), [harta strazi Adjud](#), [harta Adjud interactiva](#), [ghidul strazilor Adjud](#), [harta Adjud satelit](#),



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 revirement post-criză, 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. Traian Vuia N. Grigorescu** județul Vrancea, în suprafață de 300 mp.

Tipul proprietății – teren intravilan aflat în proprietate privată.

Dreptul de proprietate aparține UAT Adjud.

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

Nord – concesiune.

Est - concesiune

Sud - concesiune.

Vest - str.N.Grigorescu.

3.3 Aspecte privind vânzările anterioare și cotațiile curente

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

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

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

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

Între anii 2000-2006, cererea tot mai crescută de terenuri a determinat escaladarea prețurilor, o presiune deosebită asupra nivelului chiriilor fiind exercitată între anii 2005-2008 de

extinderea activității bancare prin înființarea de filiale la nivelul întregii localități.

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

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

Gradul seismic al zonei de amplasare este 8.

Informații despre amplasament

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

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

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

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

3.4. Descrierea juridică a proprietății.

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

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

Pe suprafața terenului este construit un spațiu rezidențial.

Terenul, în suprafață de 594 mp este proprietatea UAT Adjud, și este concesionat cu contract 16/2001 în favoarea Munteanu Costica, domiciliat în mun. Adjud, str.N.Grigorescu nr.18.

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 curti-construcții, în suprafață de 300 mp, T73, P479/1, și nr.cadastral 1883 N 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 periferică pe strada N.Grigorescu în zona D a municipiului Adjud; ➤ În zonă sunt amplasate preponderant locuințe cu regim de înălțime P. ➤ Distanța față de proprietăți complementare (instituții sanitare, instituții de învățământ etc.), este de aproximativ 1000 ml. ➤ Accesul este facil și se face cu mașina; ➤ Strada la care are acces proprietatea este un drum pietruit.
Artere importante de circulație în apropiere	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Auto și pietonal : str.E.Teodoroiu. ➤ Transport : rutier ➤ Calitatea rețelilor de transport : acceptabilă.
	<p>În zonă se află:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Unități comerciale: nu ; ➤ Unități de învățământ ; Școala gimnazială nr.3 la 500 ml. ➤ Unități medicale – Spitalul municipal la 1.500 m; ➤ Sedii de bănci: la distanța de aproximativ 1.500 km Banca Transilvania; ➤ Instituții guvernamentale: nu.
Utilități edilitare	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Rețea urbană de energie electrică : da ➤ Rețea urbană de apă: da ➤ Rețea urbană de gaze : da. ➤ Rețea urbană canalizare –da; ➤ Rețea cablu TV și internet : da
Ambient	➤ Mai puțin Civilizat
Concluzie privind zona de amplasare	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială, liniștită ➤ În zonă sunt amplasate preponderant clădiri rezidențiale (case unifamiliale cu regimul de înălțime P; ➤ Dotări și rețele edilitare : slabe; ➤ Ambient civilizat.
Cea mai bună utilizare	➤ Proprietate rezidențială
Descrierea terenului	
Identificare	➤ Lot de teren are coordonatele: T73, P479/1, Nr.cadastral 1883 N;
Suprafața, front stradal, topografie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Suprafața de teren: 300 mp ➤ Front stradal : cca 15 m ➤ Forma : dreptunghiulară; ➤ Topografie : teren plan.
Amenajări	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ziduri de sprijin : nu; ➤ Canale de descărcare : nu; ➤ Terasare pe porțiuni : nu; ➤ Alte instalații : nu;
Teren exces sau surplus	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Teren în exces : nu; ➤ Teren în 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 limitată de suprafețele concesionate și este 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) 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 depășește cu mult cererea fiind o piață a cumpărătorului. Acest dezechilibru între cerere și ofertă se datorează crizei imobiliare începută în anul 2008.

Datorită post-crisei economice, momentan piața imobiliară din zona analizată o considerăm în ușor revirement, neexistând în domeniul proprietăților de acest tip destule tranzacții.

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

- cerere mai mare o au terenurile cu suprafețe mai mici din zonele situate la distanță față de centrul localității, pentru care prețurile sunt sensibil mai mici;
- oferta de terenuri cu suprafețe peste 1000 mp, este limitată, determinând o piață a vânzătorilor;
- există mai mult interes pentru proprietățile din zonele mediane și periferice decât pentru cele centrale, ca urmare a faptului că piața nu poate susține prețurile mari din alte zone mai centrale, pentru acestea sunt oferte puține și au costuri mari.
- prețurile terenurilor variază foarte mult în funcție de zonă, calitate, utilități, suprafață, amplasare și posibilități de acces, etc.

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

În concluzie, analiza pieței relevă un dezechilibru în momentul prezent în favoarea ofertei, respectiv există puține oferte disponibile și o cerere mai mare.

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

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

CAP.V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

5.1 ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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 90 mp, pe un teren cu suprafața de 300 mp, conform $POT=30\%=ST \cdot POT=300 \cdot 0,30=90$ 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 patru comparabile : 1,2,3,4, care au fost oferite în perioada curentă:

- Comparabila-1 str. Traian Vuia, suprafața de 1.000 mp preț 28.000 euro;
- Comparabila-2 str. Vinatori, suprafața de 1.000 mp preț 25.000 euro;
- Comparabila-3 Adjud-Nord, suprafața de 700 mp preț 16.000 euro;
- Comparabila-4 Adjud-Nord, suprafața de 900 mp, preț 20.000 euro.

Marja de negociere se aplica -10%.

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

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

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

Ajustări pentru **condițiile pieții** –

Toate comparabilele s-au oferit cu 2 ani în urmă. Nu s-au făcut ajustări deoarece prețurile nu s-au modificat sensibil.

Ajustari pentru localizare.

Nu s-au facut ajustari.

Ajustari pentru suprafata –

S-a acordat un procent de 1% pentru fiecare 100 mp în plus. (Ex. Comparabila-1: 1000-594=+406, rezultă o ajustare de +4%.

Ajustări pentru deschidere la drum. Un teren se considera optim pentru o proprietate de tip rezidential, daca raportul intre lungimea la fatada / adancime este situat in intervalul $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{3}$. S-au ajustat negativ toate comparabilele, deoarece au o deschidere mai generoasa fata de proprietatea subiect. Ex:

$$1. 0,38 - 1,5 = 1,12 \times 4\% \text{ aproximativ} = -4 \%$$

Acces la proprietate.

Proprietatea subiect si toate comparabilele au acces la drum pietruit; Nu s-au facut ajustari.

Ajustari pentru utilități.

Toate comparabilele sunt similare cu proprietatea subiect. Nu s-au facut ajustari.

Ajustari pentru categoria de folosinta. Nu s-au facut ajustari, toate proprietatile sunt in categoria **teren curti-constructii**.

GRILA DATELOR DE PIAȚĂ

Nr. crt.	ELEMENT DE COMPARAȚIE	TEREN SUBIECT	TERENURI COMPARABILE			
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
	Explicatii/criterii					
	Amplasare(strada)	N.Grigorescu	Traian Vuia	Vânători	Adjud Nord	Adjud Nord
	Data tranzactionarii / ofertei		18.04.16	18.04.16	04.03.16	15.09.16
	Suprafata de teren (MP)	300	1000	1000	700	900
	Preț de oferta (euro)	?	28.000	25.000	16.000	20.000
	Criteriul de comparatie (euro/mp)		28	25	23	22
	Marja de negociere-10%		-2,8	-2,5	-2,3	-2,2
	Preț corectat (euro/mp)		25,2	22,5	20,7	19,8
<i>Corectii ale tranzactiei</i>						
1	Drepturi de proprietate transmis	deplin	Deplin	deplin	deplin	Deplin
	Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Corecție (euro/mp)		0	0	0	0
	Preț corectat (euro/mp)		25,2	22,5	20,7	19,8
2	Condiții de finanțare		Cash	cash	cash	Cash
	Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Corecție (euro/mp)		0	0	0	0
	Preț corectat (euro/mp)		25,2	22,5	20,7	19,8
3	Condiții de vanzare	concesionat	Liber	liber	liber	Liber
	Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Corecție(euro/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
	Preț corectat (euro/mp)		25,2	22,5	20,7	19,8
4	Conditii de piata (data ofertei)		-2 ani	-2 ani	-2 ani	-2 ani
	Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Corectie (euro)		0	0	0	0
	Preț corectat (EURO/MP)		25,2	22,5	20,7	19,8

Corectii ale proprietatii						
5	Localizare/zona	Periferie	Periferie	Periferie	Periferie	Periferie
	Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Corectie (euro/mp)		0	0	0	0
	Preț corectat (EURO/MP)		25,2	22,5	20,7	19,8
6	Suprafata teren	300	1000	1000	700	900
	Diferenta suprafata teren (mp)		+700	+700	+400	+600
	Corectie (%)		+7%	+7%	+4%	+6%
	Corectie (EURO/MP)		+1,7	+1,7	+0,8	1,2
	Pret corectat (EURO/MP)		26,9	24,2	21,5	21
7	Acces la proprietate	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit
	Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Corectie (EURO/MP)		0	0	0	0
	Preț corectat (EURO/MP)		26,9	24,2	21,5	21
8	Deschidere la drum principal (m)	15/20	19,5/51	12,5/80	19/36	25/40
	Raport latari	0,75	0,38	0,16	0,52	0,6
	Diferenta dintre raportul laturilor proprietatii subiect si raportul laturilor proprietatii comparabile		-0,37	-0,59	-0,23	-0,15
	Corectie (%)		-1%	-2%	-0,9%	-0,6%
	Corectie (EURO/MP)		-0,27	-0,5	-0,19	-0,12
	Preț corectat (EURO/MP)		26,63	23,7	21,31	20,88
9	Utilitati	la limita pr.	la limita pr.	la limita pr.	la limita pr.	la limita pr.
	Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Corectie (euro/mp)		0	0	0	0
	Preț corectat-euro/mp		26,63	23,7	21,31	20,88
10	Categorie folosinta	CC	CC	CC	CC	CC
	Corectie (%)		0%	0%	0%	0%
	Corectie (euro/mp)		0	0	0	0
			26,63	23,7	21,31	20,88
	Corectie totală brută (EURO/MP)		1,97	2,2	0,99	1,32
Corectie bruta ca % din pretul de vanzare		7%	8%	3%	6%	
Numar corectii		2	2	2	2	

Curs de schimb lei/euro

4,6391

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 mică corecție totală brută 0,8 euro, procentul cel mai mic pentru ajustare brută, respectiv 3%.

Astfel, vom adopta pentru terenul supus evaluării o valoare de piață, rotunjită de 21 euro/mp.

$$V_{pt} = 300 \text{ mp} \times 21 \text{ euro/mp} = 6.300 \text{ euro} = 29.226 \text{ lei.}$$

6.2. Abordarea prin piață

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

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 cele 4 comparabile, deci cantitatea de informații este suficientă și, actuală.

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

Vpt = 6.300 euro = 29.226 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 TEREN Str. Traian Vuia, deschidere 19,5 X 32

1000 mp intravilan, utilitati, Adjud

Adjud. judet Vrancea Adaugat La 10:53, 9 mai 2016, Numar anunt: 24328581

28 €

Negociabil

Denunțarea anunțului

Actualizează anunțul

Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata terenului: 1 000 m²

Trimite mesaj

0747 910 182

Adjud, judet Vrancea
Vezi pe harta

Costel

Pe site din mar 2014
Anunturile utilizatorului
Salveaza ca favorit
Ticareste
Modifica
Raporteaza

AMPLASARE: terenul este situat in zona nordica a municipiului Adjud, in vecinatatea locurilor in care strada Traian Vuia intersecteaza strada Alexandru Vlahuta si strada Aurel Vlaicu, in apropierea cladirilor societatii comerciale Somaco, la 100 metri departare de soseaua Adjud - Podul/ Turcului - Barlad. DESCRERERE: 01.terenul ocupa o suprafata de 1.000 m. p.; 02.in plan,terenul are forma unui trapez ce are baza mica de 19,50 metri,baza mare de 32 metri si celelalte doua laturi de 40 metri fiecare; 03.terenul are deschideri la cele trei strazi; astfel,prima deschidere este la strada Traian Vuia (cu lungimea de 19,50 metri),cea de-a doua deschidere este la strada Alexandru Vlahuta (cu lungimea de 40 metri) si cea de-a treia deschidere este la strada Aurel Vlaicu (cu lungimea de 40 metri); 04.sunt posibilitati de racordare la reseaua de canalizare a orasului si la retelele de alimentare cu apa potabila,energie electrica si gaze naturale. AVANTAJE: 01.terenul este situat in intravilanul municipiului Adjud,in vecinatatea locurilor in care strada Traian Vuia intersecteaza strada Alexandru Vlahuta si strada Aurel Vlaicu, in apropierea cladirilor societatii comerciale Somaco,o zona cu un trafic auto intens; 02.fiind amplasat la 100 metri departare de soseaua Adjud - Podul/ Turcului - Barlad,terenul este ferit de zgomotele produse de traficul auto greu; 03.amplasarea si dimensiunile terenului,deschiderea la trei drumuri de acces si posibilitatile de racordare la reseaua de canalizare a orasului si la retelele de alimentare cu apa potabila,gaze naturale si energie electrica,sunt argumente in favoarea incadrarii in categoria terenurilor destinate construirii de locuinte (suprafata terenului permite construirea a doua case sau vile) si in categoria terenurilor destinate construirii de spatii industriale (de exemplu,un centru de intretinere si reparatii auto) ori comerciale (de exemplu,un

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

ACC

COMPARABILA- 2 TEREN

Str. Vânători, deschidere 12,5 X 80

Vand teren intravilan

Adjud, judet Vrancea Adaugat La 20:20, 5 mai 2015, Numar anunt: 84428364

25 000 €

Negociabil

O

Proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

Si Zonata de
Vand

1 000 m²

[Trimite mesaj](#)

Vand teren intravilan in orasul Adjud, pe strada Vanatorilor 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 inutil.

0745 794 374

Mapa

Directorul anunt

Vizualizari:656

Contacteaza vanzatorul

0745 794 374

Adjud, judet Vrancea
Vezi pe harta

Manta Ovidiu

Pe site din mai 2014

Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit

Ti poareste

Modifica

Raporteaza

COMPARABILA-3 TEREN
Str. E.Teodoroiu, deschidere 19 X 36

**VAND TEREN intravilan 700 mp 19/36 ADJUDU NOU Cartier
Maresal Antonesc**

Adjud. judet Vrancea Aduugat La 13:01, 20 aprilie 2010, Numar anunt: 00607904

16 000 €

Negotiabil

Salveaza
Favorit

Trimite mesaj

0040 603360927

Ofert de Proprietar Suprafata 700 m²

Finanțare Cumpără cu un credit pe loc de la ING!

Adjud. judet Vrancea
Vezi pe harta

Marian

Pe site din sep 2012

Anunt, file utilizatorului

Salveaza ca favorit

Ti araste

Modifica

Reorteaza

vand teren intravilan pt. constructie casa an adjudul nou cartier Maresal Antonescu, ZONA REZIDENTIALA..!! cu suprafata de (19 ML./ deschidere) cu. (36 m / lungime) 700 MP. TOTAL . cu psibilitati de racordare la apa, lumina, gaz, internet etc... zona finisita cu vecini an laterale si an fata , interesati pot lua legatura cu mine (MARIAN) an spania prin tel.. 0040.603360927. sau cu un fam. an romania care sta an adjud, tel.. 748 - arata telefon - . (ION).

Securitate

Comentarii anunt

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

ACCEPT

COMPARABILA-4

De vanzare teren intravilan 900 mp an cartieru maresal antonescu
ADJUD

Adjud, judet Vrancea | Adaugat La 12:35, 15 septembrie 2016, Numar anunt: 103331750

20 000 €

Negotiabil

Mapa sat
Aerian

Trimite mesaj

0040 738 870002

Ofertă de	Proprietar	Extravilan / intravilan	Intravilan
-----------	------------	-------------------------	------------

Suprafata	900 m ²		
-----------	--------------------	--	--

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 stradal are o deschidere de 19 metri latime, si cu, o-

- lungime de 46 de ML. terenul are posibilitati de racordare la apa, gaz, lumina etc...

terenul este proprietate personala si are toate tazele platite la zi

interesati pot lua legatura la urmatoarele nr. de telefon,

00 407 - nrata telefon - (ION) fratele proprietarului locueste an adjudu vechi si va poate arata unde este

Adjud, judet Vrancea
Vezi pe harta

Manan

Pe site din sep 2012

Anunturile utilizatorului

Salveaza ca favorit

Tipareste

Modifica

Raporteaza

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

Comisia pentru administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură

RAPORT DE AVIZARE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 300 mp, aferent construcției situat în Adjud, str. N. Grigorescu, nr.18, T 73, P479/1, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud

Comisia pentru administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură a Consiliului Local al municipiului Adjud, examinând expunerea de motive la proiectul de hotărâre, privind aprobarea vânzării prin procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 300 mp, aferent construcției situat în Adjud, str. N. Grigorescu, nr.18, T 73, P 479/1, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, constată că au fost îndeplinite condițiile legale ce reglementează acest domeniu, respectiv prevederile Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Comisia pentru administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură, a Consiliului Local al municipiului Adjud, întrunită în ședință în data.....2018, avizează proiectul de hotărâre cuvoturi „pentru” și “abțineri” și îl supunem spre dezbatere și aprobare Consiliului local al municipiului Adjud.

Alte comentarii

.....

.....

.....

PRESEDINTELE COMISIEI,

SECRETARUL COMISIEI