

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

**EXPUNERE DE MOTIVE**

**La proiectul de hotărâre privind inițierea procedurii pentru constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, prin licitație publică, pentru 87 loturi teren situate în municipiul Adjud, sat Adjudu - Vechi, T 44 P 217/2,217/3,217/4,216%, aparținând domeniului privat al UAT Adjud, în vederea construirii de locuințe**

Propunerea de scoatere la licitație publică a 87 loturi de teren, situate în municipiul Adjud, sat Adjudu - Vechi în vederea constituirii dreptului de suprafață are la bază solicitările venite din partea unor familii care doresc să-și construiască o locuință proprietate personală, precum și obținerea unor sume la bugetul local.

Terenul lotizat face parte din domeniul privat al Municipiului Adjud conform Hotărârii Consiliului local nr.89/2015 și este înscris în Cartea funciară nr.56446 a localității Adjud.

Pentru acest teren a fost întocmit studiu topografic și s-a elaborat Plan Urbanistic Zonal – "Atragere în intravilan, lotizare în vederea construirii de locuințe și funcțiuni complementare, amenajare panouri fotovoltaice în Municipiul Adjud, localitate componentă Adjudu Vechi ", aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 193/29.12.2015, fiind create 87 loturi de teren cu suprafețe cuprinse între 381 mp și 751 mp, majoritatea loturilor având suprafața de 500 mp.

În conformitate cu prevederile art. 693 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, "Suprafața este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință". La art. 697 alin. (1) din Codul civil se prevede faptul că "În cazul în care suprafața s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către suprafațiar, titularul dreptului de suprafață datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței".

În temeiul prevederilor art.45 alin. (6) din Legea nr.215/2001, inițiez proiectul de hotărâre privind constituirea dreptului de suprafață asupra terenurilor aflate în domeniul privat al Municipiului Adjud.

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

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

JUDEȚUL VRANCEA	
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD	
REGISTRATURA GENERALĂ	
NR. ....	18084
20.18.10.11	11.12

**Raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat,  
Cadastru, Fond locativ, Monitorizare Utilități Publice și Instituții Publice Subordonate  
al Municipiului Adjud**

**La proiectul de hotărâre privind inițierea procedurii pentru constituirea dreptului de  
superficie, cu titlu oneros, prin licitație publică, pentru 87 loturi teren situate în municipiul  
Adjud, sat Adjudu - Vechi, T 44 P 217/2,217/3,217/4,216%, aparținând domeniului privat  
al UAT Adjud, în vederea construirii de locuințe**

Legea administrației publice locale nr. 215/2001 statuează faptul că "Bunurile ce fac parte din domeniul privat sunt supuse dispozițiilor de drept comun, dacă prin lege nu se prevede altfel".

Propunerea de scoatere la licitație publică a 87 loturi de teren, situate în municipiul Adjud, sat Adjudu - Vechi în vederea constituirii dreptului e superficie are la bază solicitările venite din partea unor familii care doresc să-și construiască o locuință proprietate personală.

Terenul lotizat face parte din domeniul privat al Municipiului Adjud conform Hotărârii Consiliului local nr.89/2015 și este înscris în Cartea funciară nr.56446 a localității Adjud.

Dezvoltarea zonei de locuințe familiale a făcut obiectul unui studiu de Plan Urbanistic Zonal – "Atragere în intravilan, lotizare în vederea construirii de locuințe și funcțiuni complementare, amenajare panouri fotovoltaice în Municipiul Adjud, localitate componentă Adjudu Vechi ", aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 193/29.12.2015.

În urma elaborării P.U.Z.-ului s-au creat 87 loturi de teren din care:

- 1 lot de 381 mp;
- 1 lot de 456 mp;
- 3 lot de 449 mp;
- 1 lot de 475 mp;
- 26 loturi de 499 mp;
- 26 loturi de 500 mp;
- 1 lot de 518 mp;
- 8 loturi de 549 mp;
- 5 loturi de 574 mp;
- 4 loturi de 575 mp;
- 1 lot de 744 mp;
- 1 lot de 747 mp;
- 1 lot de 748 mp;
- 2 loturi de 749 mp;
- 3 loturi de 750 mp;
- 1 lot de 751 mp;
- 2 loturi de 752 mp.

În conformitate cu prevederile art. 693 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, "Superficia este dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință". La art. 697 alin. (1) din Codul civil se prevede faptul că "În cazul în care superficia s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată a prestației de către superficiar, titularul dreptului de superficie datorează, sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției în cazul în care aceasta există, de zona în care se află terenul, precum și de orice alte criterii de determinare a contravalorii folosinței".

Licitația publică se va organiza în condițiile legii, prețul de pornire al licitației fiind 0,90 lei / mp / an, stabilit pe baza raportului de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR.

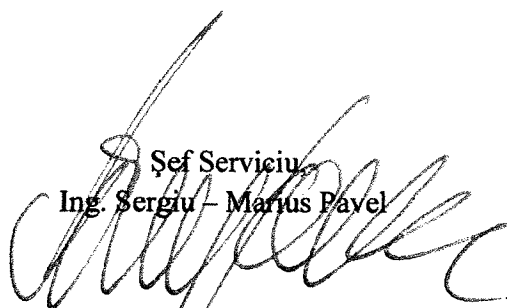
Contractul de superficie se va încheia în formă autentică la Biroul notarului public, taxele aferente urmând a fi suportate de superficiar.

În temeiul art.36 alin.(2) lit.c), alin.(5) lit.b), art.45 alin.(3) și art.123 alin.(2) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, vă propunem spre analiză și aprobare scoaterea la licitație publică a 87 loturi de teren, situate în municipiul Adjud, sat Adjudu - Vechi în vederea constituirii dreptului de superficie în scopul construirii de locuințe, conform reglementărilor Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 193/29.12.2015.

De asemenea, propunem aprobarea:

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

Șef Serviciu,  
Ing. Sergiu - Marius Pavel



Direcția Economică,  
Ec. Mihaela Elisabeta Pușcașu



Întocmit,  
Ing. Mihaela Grobnicu



192/21.11.2018

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

**HOTĂRÂREA nr.....**  
**din 29 noiembrie 2018**

**Privind inițierea procedurii pentru constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, prin licitație publică, pentru 87 loturi teren situate în municipiul Adjud, sat Adjudu - Vechi, T 44 P 217/2,217/3,217/4,216%, aparținând domeniului privat al UAT Adjud, în vederea construirii de locuințe**

Consiliul local al municipiului Adjud, județul Vrancea, întrunit în ședință ordinară prin convocarea de către Primarul municipiului Adjud:

- Examinând Expunerea de motive la proiectul de hotărâre cu privire la scoaterea la licitație publică a 87 loturi de teren, situate în municipiul Adjud, sat Adjudu - Vechi în vederea constituirii dreptului de suprafață în scopul construirii de locuințe;
- Ținând seama de Raportul de specialitate al Serviciului Administrare Domeniul Public și Privat, Cadastru și Monitorizare Utilități Publice privind situația juridică a terenului ce face obiectul proiectului de hotărâre inițiat;
- Luând act de avizul Comisiei de specialitate a Consiliului local pentru administrarea patrimoniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură al municipiului Adjud;
- Conform art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- În baza prevederilor art. 693 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;
- 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.47, 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.** (1) Se inițiază procedura de constituire a dreptului de suprafață cu titlu oneros prin licitație publică, pentru 87 loturi teren situate în municipiul Adjud, sat Adjudu - Vechi, T 44 P 217/2,217/3,217/4,216%, aparținând domeniului privat al UAT Adjud, conform anexei nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Dreptul de suprafață se constituie pentru construire de locuințe.

(3) Durata pentru care se constituie suprafața este de 99 ani, cu posibilitate de reînnoire.

**Art.2.** Se aprobă studiul de oportunitate și caietul de sarcini al licitației publice conform anexelor 2 și 3 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Prețul minim de la care pornește licitația este de 0,90 lei / mp / an, stabilit prin raportul de evaluare întocmit de evaluator membru titular ANEVAR.

**Art.4.** Contractul de superficie se va încheia în formă autentică la Biroul notarului public. Toate taxele pentru perfectarea contractului de superficie cad în sarcina superficialului, inclusiv cele pentru înscrierea superficiei în cartea funciară.

Se împuternicește Primarul municipiului Adjud pentru semnarea contractelor de superficie.

**Art.5.**Prezentele terenuri nu fac obiectul cererilor de retrocedare conform legilor Fondului funciar.

**Art.6.** La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri se abrogă Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Adjud nr. 117/27.07.2017 privind aprobarea vânzării prin licitație publică a 87 loturi teren situate în municipiul Adjud, sat Adjudu-Vechi, T 44, P 217/2, 217/3, 217/4, 216/5 ce aparțin domeniului privat al municipiului Adjud în vederea construirii de locuințe.

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

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ**

**Consilier,  
Ioan Bejan**

**CONTRASEMNEAZĂ**

**Secretar,  
Jr. Andra Genoveva Sibisan**

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
CU PROPUNEREA DE DEZLIPIRE

ANEXA NR.1

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
56446	78083 mp	Intravilan Adjudu Vechi, T 44, P 217/2, 217/3, 217/4, 216%
Cartea Funciara nr.	UAT	Adjud
	56446	

TABEL DE MISCARE PARCELARA PENTRU DEZLIPIRE IMOBIL

Situatia actuala (inainte de dezlipire)			Situatia viitoare (dupa dezlipire)			Situatia viitoare (dupa dezlipire)		
Nr. cadastral	Suprafata [mp]	Descrierea imobilului	Nr. cadastral	Suprafata [mp]	Descrierea imobilului	Nr. cadastral	Suprafata [mp]	Descrierea imobilului
56446	78083	A Arabii						
Total	78083							
	66440							

Situatia viitoare (dupa dezlipire)			Situatia viitoare (dupa dezlipire)			Situatia viitoare (dupa dezlipire)		
Nr. cadastral	Suprafata [mp]	Descrierea imobilului	Nr. cadastral	Suprafata [mp]	Descrierea imobilului	Nr. cadastral	Suprafata [mp]	Descrierea imobilului
	381	A Arabii - Lot 1		1452	A Arabii - Lot 13		499	A Arabii - Lot 1
	749	A Arabii - Lot 2		5408	A Arabii - Lot 14		499	A Arabii - Lot 2
	750	A Arabii - Lot 3		456	A Arabii - Lot 15		499	A Arabii - Lot 3
	750	A Arabii - Lot 4		499	A Arabii - Lot 16		549	A Arabii - Lot 4
	749	A Arabii - Lot 5		499	A Arabii - Lot 17		549	A Arabii - Lot 5
	748	A Arabii - Lot 6		499	A Arabii - Lot 18		500	A Arabii - Lot 6
	744	A Arabii - Lot 7		499	A Arabii - Lot 19		499	A Arabii - Lot 7
	747	A Arabii - Lot 8		489	A Arabii - Lot 20		499	A Arabii - Lot 8
	752	A Arabii - Lot 9		499	A Arabii - Lot 21		499	A Arabii - Lot 9
	752	A Arabii - Lot 10		499	A Arabii - Lot 22		499	A Arabii - Lot 10
	751	A Arabii - Lot 11		549	A Arabii - Lot 23		499	A Arabii - Lot 11
	750	A Arabii - Lot 12		549	A Arabii - Lot 24		499	A Arabii - Lot 12
	009899			5327	A Arabii - Lot 25		499	A Arabii - Lot 13
				500	A Arabii - Lot 26		449	A Arabii - Lot 14
				500	A Arabii - Lot 27		499	A Arabii - Lot 15
				500	A Arabii - Lot 28		499	A Arabii - Lot 16
				499	A Arabii - Lot 29		499	A Arabii - Lot 17
				549	A Arabii - Lot 30		574	A Arabii - Lot 18
				549	A Arabii - Lot 31		574	A Arabii - Lot 19
				475	A Arabii - Lot 32		518	A Arabii - Lot 20
				500	A Arabii - Lot 33		500	A Arabii - Lot 21
				500	A Arabii - Lot 34		500	A Arabii - Lot 22
				500	A Arabii - Lot 35		500	A Arabii - Lot 23
				500	A Arabii - Lot 36		500	A Arabii - Lot 24
				500	A Arabii - Lot 37		500	A Arabii - Lot 25
				500	A Arabii - Lot 38		500	A Arabii - Lot 26
				500	A Arabii - Lot 39		499	A Arabii - Lot 27
				499	A Arabii - Lot 40		549	A Arabii - Lot 28

Site plan showing lots 1-84, cadastral numbers, and area measurements. The plan includes a north arrow and various lot boundaries with dimensions.

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

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

**Referitor la constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, prin licitație publică,  
pentru 87 loturi teren situate în municipiul Adjud, sat Adjudu - Vechi, T 44 P  
217/2,217/3,217/4,216%, aparținând domeniului privat al UAT Adjud, în vederea  
construirii de locuințe**

Anexa nr.2 la  
Hotărârea nr. \_\_\_/ 2018

**I. Descrierea bunului asupra căruia urmează să se constituie un drept de suprafață**

Obiectul constituirii dreptului de suprafață îl reprezintă 87 loturi de teren situate în municipiul Adjud, sat Adjudu - Vechi, T 44 P 217/2,217/3,217/4,216%. Loturile de teren se află în Municipiul Adjud, intravilanul satului Adjudu Vechi.

Loturile sunt libere de sarcini, au acces din Strada Grădinarilor și Strada Imașului și pot fi racordate la energie electrică, telefonie și cablu.

Vecinătăți: N – proprietăți private

S – UAT Adjud, proprietăți private

E – UAT Adjud

V – UAT Adjud, proprietăți private.

Obiectivul constituirii dreptului de suprafață îl reprezintă construirea de locuințe.

**II. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică constituirea dreptului de suprafață**

*1. Motive economice*

Prin constituirea dreptului de suprafață asupra acestor loturi de teren se va încasa o redevență care va constitui venit la bugetul local.

În prezent loturile de teren nu sunt valorificate.

*2. Motive de ordin social*

Prin constituirea dreptului de suprafață asupra terenurilor se va da posibilitatea familiilor tinere să-și construiască locuințe proprietate personală.

De asemeni, construcțiile se vor realiza cu forță de muncă pe raza localității.

*3. Motive de mediu*

Prin construirea de locuințe pe aceste loturi se va elimina posibilitatea depozitării de deșeuri.

Superciarul va respecta legislația în vigoare în domeniul protecției mediului, având următoarele obligații:

- Luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei, cu efecte asupra sănătății populației.
- Gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.
- Menținerea curățeniei terenului pe toată perioada derulării contractului, superficialul fiind obligat să încheie contract cu firma de salubritate.

### **III. Elemente de preț**

În conformitate cu dispozițiile art.697 alin.(1) din Codul Civil, în cazul în care superficialul s-a constituit cu titlu oneros, dacă părțile nu au prevăzut alte modalități de plată, titularul dreptului de superficial datorează chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenurilor, de destinația construcției, de zona în care se află terenurile, precum și de oricare alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

Analizând prețurile chiriilor din zona în care se află terenurile, pe baza raportului de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR s-a stabilit prețul de pornire al licitației ca fiind 0,90 lei / mp / an.

### **IV. Modalitatea de acordare a dreptului de superficial asupra terenurilor**

Cu titlu oneros, prin licitație publică.

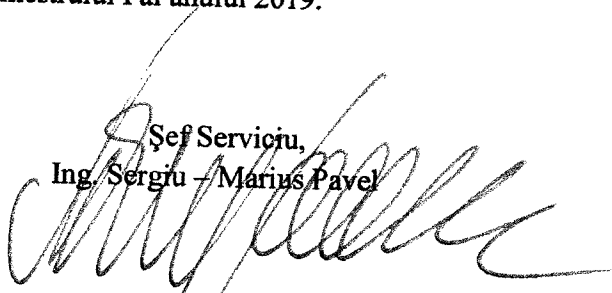
### **V. Durata estimată a constituirii dreptului de superficial**

Durata estimată este de 99 ani. La împlinirea termenului, dreptul de superficial poate fi reînnoit.

### **VI. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii**

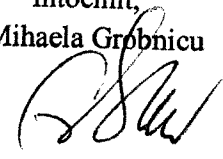
Licitația publică în vederea constituirii dreptului de superficial se va desfășura în cursul trimestrului I al anului 2019.

Șef Serviciu,  
Ing. Sergiu – Marius Pavel



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
Consilier,  
**Ioan Bejan**

Întocmit,  
Ing. Mihaela Grobnicu



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



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

**CAIET DE SARCINI**

**Privind constituirea dreptului de suprafață, cu titlu oneros, prin licitație publică, pentru 87  
loturi teren situate în municipiul Adjud, sat Adjudu - Vechi, T 44 P  
217/2,217/3,217/4,216%, aparținând domeniului privat al UAT Adjud, în vederea  
construirii de locuințe**

Anexa nr.3 la  
Hotărârea nr. \_\_\_/2018

**I. OBIECTUL SUPERFICIEI**

87 loturi teren situate în municipiul Adjud, sat Adjudu - Vechi, T 44 P 217/2,217/3,217/4,216%, aparținând domeniului privat al UAT Adjud, în vederea construirii de locuințe.

**II. DURATA SUPERFICIEI**

99 ani, cu posibilitate de reînnoire.

**III. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI**

Investițiile ce se vor realiza vor avea destinația de locuință, conform reglementărilor Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 193/29.12.2015.

**IV. ELEMENTE DE PREȚ**

4.1. Prețul minim pentru cele 87 loturi teren situate în municipiul Adjud, sat Adjudu Vechi este de 0,90 lei / mp / an.

4.2. Prețul licitat, care va fi cel puțin înscris cu cel de la pct.1 de mai sus, va fi indexat anual cu rata inflației.

4.3. Este declarat câștigător/adjudecatar al licitației, ofertantul a cărei ofertă valabilă are prețul cel mai mare.

4.4. În cazul în care pentru cel mai mare preț oferit sunt 2 sau mai mulți ofertanți ale căror oferte valabile sunt egale, se va proceda, în continuare, la licitație cu strigare, prețul de pornire fiind cel mai mare preț oferit.

**V. GARANȚII**

5.1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator contravaloarea caietului de sarcini în sumă de 100 lei și garanția de participare la licitație, în cuantum de 10% din valoarea redevenței pe un an.

5.2. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare după încheierea contractului de suprafață.

5.3. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- a) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;
- b) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta refuză să semneze contractul de suprafață;
- c) în cazul respingerii (excluderii de la licitație de către comisia de licitații).

## **VI. ÎNCETAREA SUPERFICIEI**

*6.1. Încetarea suprafeței prin expirarea duratei.*

*6.2. Încetarea suprafeței prin retragere*

6.2.1. Suprafața se retrage și contractul se reziliază în situația în care beneficiarul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

6.2.2. Suprafața se retrage și în cazul în care beneficiarul nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiții în termen de un an de la data încheierii contractului de suprafață.

6.2.3. Proprietarul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale beneficiarului, cu precizarea cauzelor ce au determinat-o.

Rezilierea va opera din plin drept la expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare, dacă beneficiarul terenului nu-și îndeplinește obligațiile în acest interval.

6.2.4. În acest caz, beneficiarul este obligat la plata unor penalități și daune.

*6.3. Încetarea suprafeței prin renunțare*

6.3.1. Beneficiarul poate renunța la suprafață în cazul în care din cauze obiective, justificate, face imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei.

6.3.2. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

6.3.3. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de organele competente.

6.3.4. În caz de forță majoră, constatată și comunicată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întâzieri în executarea contractului.

Partea care nu a îndeplinit obligația comunicării va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră, cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

6.3.5. În condițiile în care forța majoră conduce la decalarea obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzei incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

## **VII. DISPOZIȚII PRIVIND EXERCITAREA DREPTULUI DE CONTROL**

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului de suprafață sunt de competența instanțelor judecătorești. Pentru soluționarea lor, părțile pot apela și la arbitraj.

Controlul respectării de către beneficiar a caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin contractul de suprafață va urmări:

- Stadiul realizării investiției;

- Modul în care sunt respectate cerințele P.U.G., P.U.D., P.U.Z., după caz, cu privire la destinație și aliniamente.

## VIII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### *DREPTURILE BENEFICIARULUI*

Beneficiarul are dreptul să edifice construcții pe teren pentru realizarea investiției "locuință".

Beneficiarul are dreptul de a exploata terenul ce face obiectul contractului de suprafață.

### *OBLIGAȚIILE BENEFICIARULUI*

Beneficiarul este obligat:

- să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate a terenului care face obiectul suprafeței, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar;
- să exploateze în mod direct terenul care face obiectul suprafeței;
- să plătească redevența;
- să realizeze următoarele investiții:
  - să locuiească;
  - să construiască anexă;
  - să respecte condițiile impuse de protejarea mediului:
    - deșeurile rezultate în urma construirii vor fi transportate la rampa de gunoier;
    - poluarea sonoră va fi limitată;
    - uleiurile uzate vor fi astfel recuperate astfel încât să nu producă poluarea zonei.
- să obțină toate avizele și acordurile legale pentru realizarea obiectivului înainte de obținerea autorizației de construire;
- să realizeze investițiile din prezentul caiet de sarcini numai pe bază de autorizație de construire, precum și a altor acorduri și avize conform prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico – edilitare din zonă și să
- obțină acordurile deținătorilor.

Beneficiarul nu poate preda unei terțe persoane terenul care face obiectul suprafeței.

### *DREPTURILE PROPRIETARULUI*

Proprietarul are dreptul să inspecteze bunurile, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea obiectivelor constituirii dreptului de suprafață, verificând obligațiile asumate de beneficiar.

Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a beneficiarului.

Proprietarul terenului are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de suprafață din motive excepționale legate de interesul local sau național, cu notificarea prealabilă a beneficiarului.

În cazul în care beneficiarul nu a început execuția lucrărilor în termen de un an de la data acordării suprafeței, proprietarul are dreptul să retragă suprafața.

### ***OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI***

Proprietarul este obligat să nu îl tulbure pe beneficiar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de superficie.

Proprietarul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de superficie, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

Proprietarul este obligat să notifice beneficiarul de apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor proprietarului.

### **IX. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

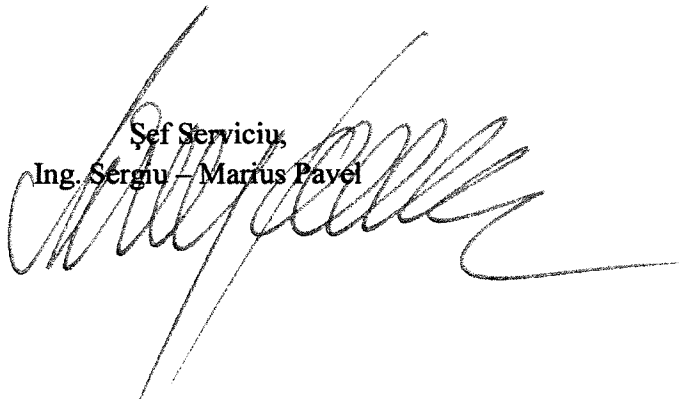
Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului de superficie sunt de competența instanțelor judecătorești. Pentru soluționarea lor, părțile pot apela și la arbitraj.

### **X. DISPOZIȚII FINALE**

Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de superficie și prezentul caiet de sarcini.

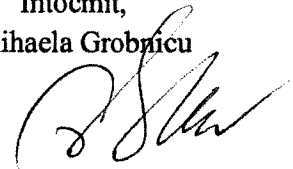
Beneficiarul este obligat să plătească pe toată durata superficiei taxele și impozitele aferente.

Șef Serviciu,  
Ing. Sergiu – Marius Pavel



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**Consilier,**  
**Ioan Bejan**

Întocmit,  
Ing. Mihaela Grobnicu



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

Catre,  
UAT Adjud

La solicitarea dumneavoastră, vă transmit raportul de evaluare detaliat al terenului situat în municipiul Adjud, localitatea componena Adjudu Vechi.

Evaluarea a fost elaborată pentru scopul declarat de dumneavoastră: **constituirea dreptului de suprafață a bunului pe o perioadă de 49 ani**. Acest raport nu poate fi utilizat în alt scop și se adresează UAT Adjud, în calitate de client și destinatar. În conformitate cu scopul evaluării, tipul de valoare adecvat și agreat de dumneavoastră, este **Valoarea de piață**.

**Dreptul de proprietate** deținut și evaluat în prezentul raport este dreptul deplin de proprietate.

**Inspectarea proprietății** a fost efectuată la data de 12.11.2018, în prezența proprietarului, iar investigațiile și analizele necesare au fost făcute personal de către membrul ANEVAR Lazăr Anton, legitimație nr.13612.

**Data efectivă a evaluării** este 13.11.2018, iar cursul de referință comunicat de B.N.R. la această dată este de 4.6590 lei/ Euro.

Valoarea de piață, recomandată la data evaluării pentru proprietatea evaluată, este de:

**Vp = 439.113 euro respectiv 2.045.829 lei;**

**Valoarea pentru concesiune recomandată este de:**

**2.045.829 lei/49 ani/46.615 mp = 0,90 lei/mp/an.**

La realizarea raportului s-au avut în vedere standardele și metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.

Această scrisoare însoțește raportul de evaluare complet format din de 21 pagini.

Urechești, Bacău

14.11.2018

Membru al ANEVAR

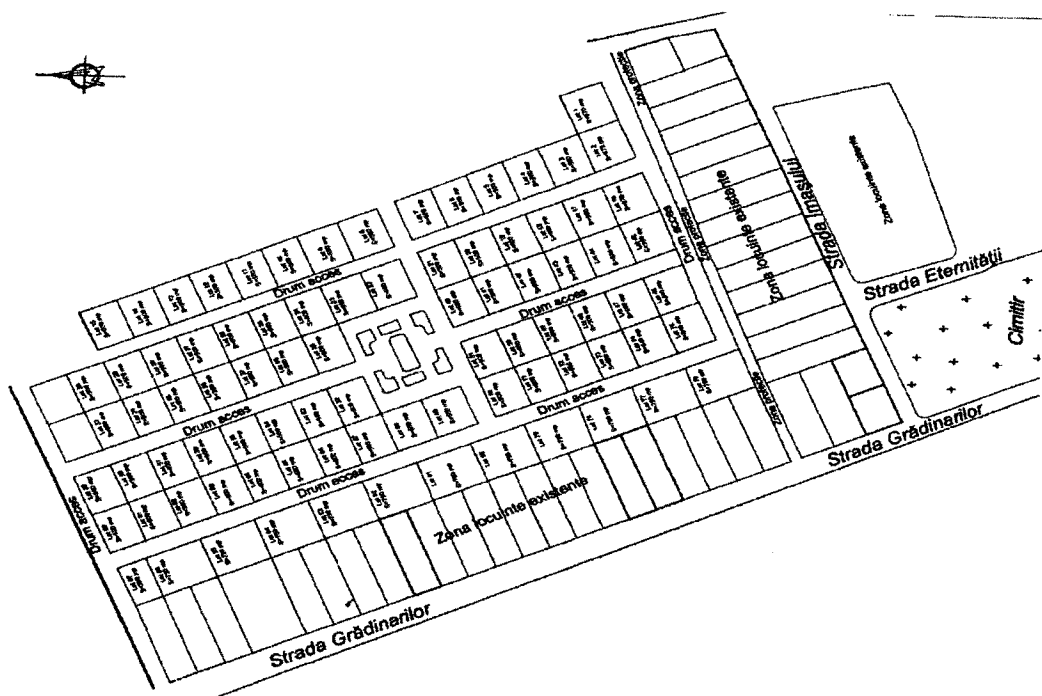
Lazăr Anton

Legitimație 13612



# RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN**  
87 loturi situat în sat Adjudu-Vechi  
T 44, P 217/2, 217/3, 217/4, 216%



**PROPRIETAR:** Primăria Adjud

**BENEFICIAR:** Primăria 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 alcatuit din 87 loturi, în suprafața totală de 46.615 mp, proprietatea UAT Adjud – localitatea componentă Adjudu-Vechi, în scopul constituierii dreptului de suprafață.

### Tipul proprietății și situația juridică :

Dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare – teren intravilan în suprafață de 46.615 mp – situat în localitatea componentă Adjudu-Vechi, UAT Adjud.

Obiectul evaluării a fost identificat din punct de vedere juridic ca fiind în patrimoniul privat al UAT Adjud – localitate componentă Adjudu Vechi.

**Cea mai bună utilizare:** a terenului ce face obiectul prezentului raport, este cea actuală.

**Data evaluării:** 14.11.2018

**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 14.11.2018 este de **4.6590 lei/Euro.**

Raportul de evaluare se adresează UAT Adjud, în calitate de **client și utilizator desemnat.**

### Tipul de valoare estimat:

În conformitate cu scopul evaluării, declarat de proprietar care are și calitatea de beneficiar al raportului, tipul de valoare adecvat și agreat de acesta este **valoarea de piață.**

### Rezultatele evaluării:

Nr. crt.	Tip abordare	Valoare ( euro )	Valoare ( lei )
1	Metoda comparației de piață	439.113	2.045.829

**Valoarea de piață = 439.113 euro , respectiv 2.045.829 lei.**

Curs valutar valabil la data evaluării : **1 euro = 4.6590 lei.**

Această valoare este valabilă la data de **14.11.2018**, 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 12.11. 2018 în prezența reprezentantului legal al proprietarului.
- Nici o persoană, cu excepția celor prezentate în raportul de evaluare, nu a acordat asistență profesională în timpul elaborării acestuia.
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, având competența necesară întocmirii acestui raport .
- Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legate de părțile implicate.
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR - 2016, aplicând recomandările și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.
- Evaluarea a fost efectuată de către Lazăr Anton, membru ANEVAR, posesor al legitimației ANEVAR nr.13612
- Evaluatorul își asumă responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în raportul de evaluare, în limita ipotezelor menționate în raport.

## CAP.2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 2.1 Identificarea evaluatorului și competențele acestuia

Subsemnatul Lazăr Anton, sunt evaluator EI+EPI cu legitimația nr.13612 actualmente membru al ANEVAR și salariat al UAT Adjud.

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

Clientul și beneficiarul acestui raport este UAT Adjud – localitate componenta Adjudu-Vechi.

### 2.3. Scopul evaluării

Este estimarea unei valori adecvate, în vederea informării proprietarului pentru constituirea dreptului de suprafață pe o perioadă de 49 ani a proprietății evaluate.

### 2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect.

Proprietatea imobiliară subiect este un teren intravilan alcatuit din 87 loturi, în suprafață de 46.615 mp, situat în localitatea componenta Adjudu-Vechi.

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 12.11.2018. La această operațiune am fost însoțită de proprietar, care a furnizat datele și documentele cerute.

Nu s-au efectuat investigații privind eventualele contaminări ale terenului.



## 2.5. Drepturile de proprietate evaluate

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

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

- Teren intravilan, în suprafață de 46.615 mp, alcatuit din 87 loturi.

Prezentul raport s-a întocmit considerând că proprietatea imobiliară evaluată este un teren liber, divizat în 87 loturi, iar în aceste condiții, drepturile evaluate sunt **drepturi depline de proprietate deținute de UAT Adjud.**

Se consideră că aceste drepturi depline de proprietate pot stabili drepturi de suprafață integral pe toată suprafața.

## 2.6. Definiția 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 **14.11.2018**, data la care ipotezele evaluării și valorile estimate sunt valabile. Data întocmirii raportului este **14.11.2018**.

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 ofertele din zona proprietății subiect;
- ✓ presa de specialitate;
- ✓ internet.
- ✓ Agenția imobiliară Gospodaru, Cabinetul notarial Munteanu;

## 2.10. Ipoteze și ipoteze speciale

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

### Principalele ipoteze:

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

1. Din punct de vedere juridic, s-a efectuat prezentul raport luând în considerare în mod exclusiv informațiile și documentele furnizate de proprietar, care au fost considerate a fi reale, fără a se întreprinde verificări și investigații suplimentare.
2. S-a făcut evaluarea drepturilor de proprietate în ipoteza că nu există sarcini, iar valoarea este recomandată conform acestor condiții. Evaluatorul recomandă valoarea de piață a drepturilor depline pe care le deține proprietarul. Documentele sunt valabile și proprietatea poate fi tranzacționată.
3. Se presupune că proprietatea imobiliară, **reprezentând teren liber**, se conformează reglementărilor și restricțiilor de utilizare, în afara situației în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și de care s-a ținut cont în prezentul raport.
4. Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate legile și reglementările de mediu în vigoare.
5. Nu avem informații care să indice prezența contaminărilor sau a materialelor periculoase în zona. Nu am realizat nici un fel de investigații pentru stabilirea eventualelor contaminări ale solului sau structurii. Presupunând că acestea ar exista, cheltuielile pentru eventualele decontaminări nu au fost luate în considerare.
6. Se presupune că toate documentațiile tehnice sunt corecte. 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. Prezentă 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

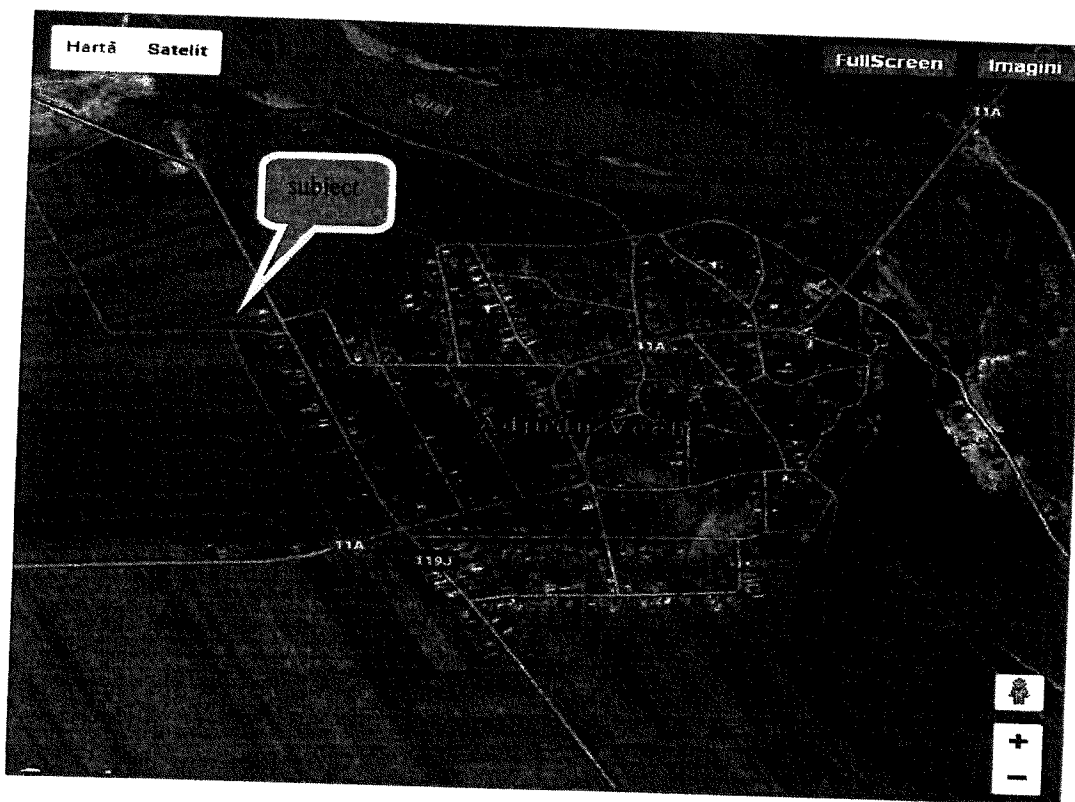
### 3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

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 cumparatorilor probabili sau potentiali si a utilizatorilor.

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

Aria de piață unde este localizată proprietatea subiect se confundă cu zona periferică a localității componente Adjudu-Vechi.

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.

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.

Localitatea componentă Adjudu-Vechi se află la Nord-Estul municipiului Adjud și este doar una din localitățile componente ale municipiului Adjud.(Șișcani, Burcioaia, Adjudu-Vechi).

### **3.2 Tipul proprietății și definirea pieței.**

Accepțiunea economică a pieței se referă la gama sau setul de produse, numărul potențial de vânzători, de cumpărători și la regiunea geografică în care ofertanții și potențialii cumpărători interacționează, determinând astfel prețul bunului.

Piața se afla într-o perioadă de creștere, iar probabili utilizatori sunt persoane fizice care au interesul pentru a achiziționa un teren în vederea construirii de case.

Proprietatea imobiliară ( teren intravilan ) situat în **localitatea componentă Adjudu-Vechi, zona periferică** județul Vrancea, in suprafata de 46.615 mp.

Tipul proprietății – teren intravilan.

Dreptul de proprietate aparține UAT Adjud.

Terenul este intravilan construit în zona periferică a și este mărginit de:

Nord – localitatea component Siscani

Est - drum pietruit

Sud - proprietati rezidențiale

Vest - proprietati rezidențiale

### **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 intelege „o suprafata de teren liber care este fizic delimitata si amenajata astfel incat este pregatita pentru o anumita utilizare”.**

Terenul care face obiectul evaluarii, este plan, fara diferente de nivel notabile si favorabil constructiilor. Dispune de rețea de energie electrica.

De altfel terenul este divizat in 87 loturi, pentru constructia de case de locuit.

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.

Întrucat nu se intrevad modificari de sistematizare intr-un viitor apropiat consideram favorabilă unitatea si adaptabilitatea amplasamentului la constructiile existente.

### **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-localitatea componenta Adjudu Vechi.**

Pe suprafața terenului se afla 87 loturi, in curs de adjudecare.

Terenul, în suprafață de 46.615 mp este proprietatea UAT Adjud – localitatea componenta Adjudu Vechi.

Proprietatea evaluată nu este grevată de sarcini, servituți, garanții bancare sau alte restricții care sa-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 stabilirii dreptului de superficie pe cele 87 loturi existente.**

### **Descrierea proprietății.**

<b>Descrierea zonei de amplasare</b>	
Zona de amplasare	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Proprietatea este amplasata in zona periferică a localității aparținătoare Adjudu-Vechi ;</li><li>➤ În zonă sunt amplasate preponderant case de locuit cu regim de înălțime P.</li><li>➤ Distanța față de proprietati complementare (instituții sanitare, institutii de invatamant etc.), este de aproximativ 1000 ml.</li><li>➤ Accesul rutier;</li><li>➤ Strada la care are acces proprietatea este în zonă periferică, în curs de dezvoltare și dintre utilități aferente existentă doar energie electrică.</li></ul>
Utilitati edilitare	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Retea de energie electrica : da</li><li>➤ Retea de apa: nu</li><li>➤ Retea de gaze : nu.</li><li>➤ Retea ; nu</li><li>➤ Retea urbana de telefonie, cablu TV si internet :nu</li></ul>
Ambient	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Civilizat</li></ul>

Concluzie privind zona de amplasare	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Proprietatea este amplasata intr-o zona rezidentială, liniștită</li> <li>➤ In zona sunt amplasate preponderant case unifamiliale cu regim de înălțime P.</li> <li>➤ Ambient civilizat.</li> </ul>
Cea mai buna utilizare	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Proprietati rezidențială</li> </ul>
<b>Descrierea terenului</b>	
Identificare	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Teren lotizat avand in component 87 loturi;</li> </ul>
Suprafata, front stradal, topografie	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Suprafata de teren: 46.615 mp</li> <li>➤ Front stradal : cca 149 m</li> <li>➤ Forma : dreptunghiulara;</li> <li>➤ Topografie : teren plan.</li> </ul>
Amenajari	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Ziduri de sprijin : nu exista</li> <li>➤ Canale de descarcare : nu exista</li> <li>➤ Terasare pe portiuni : nu exista</li> <li>➤ Alte instalatii : nu exista.</li> </ul>
Teren xcess au surplus	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Teren in exces : nu exista;</li> <li>➤ Teren in surplus : nu exista.</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 inspectia proprietății nu s-au constatat bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.

## **CAP. IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente ( este foarte sensibilă la situația economică , situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor; deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii; este o piață ce nu se autoreglează și este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale; informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile; există decalaj între cerere și ofertă; cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea, structura și veniturile populației).

### **4.1. Analiza cererii solvabile**

Analiza cererii pornește de la identificare persoanelor ( fizice sau juridice) care manifestă cerere pentru achiziționarea de terenuri. Pentru acest tip de proprietate există o segmentare a pieței imobiliare în funcție de tipul de activitate ce o desfășoară și categoria de clienți ce o deservește.

Cererea pentru o proprietate similară este influențată foarte mult atât de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, a accesului, etc. Cât și de caracteristicile sale intrinseci: dimensiune, posibilități de expunere la stradă, forma spațiului de

vânzare, dotări cu utilități, probleme tehnice .

În prezent se manifestă o cerere crescută pentru terenurile aflate la periferia municipiului, prețul acestora fiind mai accesibil atât pentru închiriere cât și pentru vânzare.

Din informațiile preluate de pe internet, am constatat că sunt cereri pentru cumpărarea de terenuri adecvate dezvoltării de spații rezidențiale cu curți spațioase.

#### **4.2. Analiza ofertei competitive**

Aceasta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar pe piață. Pentru a analiza oferta, evaluatorul trebuie să treacă în revistă inventarul de proprietăți competitive care include stocul existent, în construcție și în proiect.

Oferta de terenuri intravilane din municipiul Adjud este în acest moment superioară cererii în special în zonele limitrofe.

Oferta de terenuri intravilane pentru vânzare în municipiul Adjud este segmentată pe două tipuri, în funcție de dimensiunile amplasamentelor: terenuri cu suprafețe medii și mici ( 500 – 1000 mp ) și terenuri mari ( peste 1000 mp ).

Proprietarii se împart în trei categorii:

- a) persoane fizice;
- b) societăți comerciale private;
- c) investitori pe piața imobiliară.

Persoanele fizice proprietari de teren dețin în general suprafețe de teren destul de mici, unii dintre ei intrând în posesia terenurilor în urma retrocedărilor efectuate.

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 află 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 cererea fiind o piață a cumpărătorului. Acest dezechilibru între cerere și ofertă se datorează crizei imobiliare începută în anul 2008.

Datorită postcrizei economice pe care o traversăm, momentan piața imobiliară din zona analizată o considerăm în creștere, existând în domeniul proprietăților de acest tip destule tranzacții.

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

- datorită postcrizei economice pe care o traversăm, momentan piața imobiliară din zona analizată o considerăm în creștere, existând în domeniul proprietăților de acest tip destule tranzacții;
- cerere mai mare o au terenurile cu suprafețe mai mici din zonele situate la distanță față de centrul localității, pentru care prețurile sunt sensibil mai mici;
- oferta de terenuri cu suprafețe peste 1000 mp, depășește cererea, 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, utilitate, suprafața, amplasare și posibilități de acces, etc.
- Prețurile în zonă sunt cuprinse în intervalul 7-12 euro/mp.

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

În concluzie, analiza pieței relevă un echilibru relativ între cerere și ofertă.

## 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.

Proprietatea subiect îndeplinește cele patru condiții, pentru că zona este populată cu multe proprietăți rezidențiale.

**UTILIZARE** – construire locuințe cu regim înălțime P, pe un nr. de 87 loturi cu suprafețe cuprinse între 500 și 750 mp.

Rezultă că cea mai bună utilizare este cea existentă, cea de case de locuit.

## CAP.VI EVALUAREA TERENULUI.

Evaluarea reprezintă o opinie sau o concluzie emisă pe baza unei analize referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei proprietăți imobiliare, exprimată de o persoană imparțială, specializată în analiza și evaluarea proprietăților imobiliare.

**Evaluarea terenului se poate face utilizând următoarele metode de evaluare:**

- metoda comparației directe,
- metoda alocării,
- metoda extracției,
- metoda parcelării,
- metoda reziduală,
- metoda capitalizării rentei funciare.

Din metodele prezentate, pentru evaluarea terenului voi folosi metoda comparației directe.

### 6.1 Estimarea valorii terenului prin metoda comparației directe

Evaluarea terenului se face în ipoteza că acest teren este liber de construcții.

Prin această metodă, prețurile și informațiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și deosebiri.

În evaluarea proprietății subiect în această lucrare se prezintă trei comparabile : 1,2,3 care sunt oferte conform anexelor: comparabila-4 nu a intrat în analiza de piață.

- Comparabila-1 localitate componentă Adjudu-Vechi, periferie, suprafața de 917 mp preț 10 euro/mp, deschidere 19 m, conform oferta 2017.
- Comparabila-2 localitate componentă Adjudu-Vechi, periferie, suprafața de 900 mp preț 11 euro/mp, deschidere 15 m, conform oferta 2018.
- Comparabila-3 localitate componentă Adjudu-Vechi, periferie, suprafața de 715 mp preț 7.000 euro, deschidere 10 m, conform oferta 2018.

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.

**Ajustari pentru condițiile pieții –**

Comparabila-1 este ofertata in anul 2017. S-au analizat comparabilele 1 si 2:  
 $(9,9-9)/9=0,9/9=10\%$ . S-a ajustat comparabila1 cu +10% fiind inferioara.

**Ajustari pentru localizare.**

Toate comparabilele sunt in zona periferica ca si proprietatea subiect.

Nu s-au produs ajustari.

**Ajustari pentru suprafață –**

S-a acordat -1 punct pentru fiecare 10.000 mp în minus.

Ex.  $(46.615-917) = +45.698$ . S-a ajustat cu aproximativ +4,6%.

**Ajustari 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  $\frac{1}{4}$  -  $\frac{1}{3}$ .

1.  $0,47 - 0,40 = -0,04$  X 4% aproximativ -0,3%, comparabila-1 este superioara, fiind mai aproape de intervalul optim (0,25-0,33);

2.  $0,47 - 0,25 = -0,22$  X 4% aproximativ -0,9%, comparabila-2 este superioara, fiind mai aproape de intervalul optim (0,25-0,33);

3.  $0,47 - 0,14 = -0,09$  X 4% aproximativ -0,1% comparabila-3 este superioara, fiind mai aproape de intervalul optim (0,25-0,33);

Nivelul acestor corecții a fost estimat în urma analizei efectuate de către evaluator asupra terenurilor oferite spre vânzare pe piața imobiliară a localității Adjud, perioada 2017-2018.

Corecțiile aplicate celor 3 comparabile sunt prezentate centralizat în tabelul de mai jos:

**Ajustari pentru utilități.**

Nu au fost corecții toate comparabilele au aceleași utilități ca și proprietatea subiect.

**Ajustari pentru acces la proprietate.**

Comparabilele 1 si 3 au acces la drum balastat, iar comparabila-1 este cu acces la drum asfaltat ca si proprietatea subiect. S-au analizat proprietatile 1 si 3:

$(9,42-8,41)/8,41=1,01/8,41=+12$ . S-au ajustat proprietatile 1 si 3 cu +12% fiind inferioare.

## GRILA DATELOR DE PIAȚĂ

Elemente de Comparație	Proprietate subiect	Comparabilă 1	Comparabilă 2	Comparabilă 3
<b>Localizare</b>	Adjudu-Vechi	Adjudu-Vechi	Adjudu-Vechi	Adjudu-Vechi
Suprafață(mp)	46.615	917	900	715
Preț (euro)		9.500	10.500	7.000
Pret-euro/mp		10	11	9,8
Ajustare negociere -10%		-1	-1,1	-0,98
Preț ajustat – eur/mp		9	9,9	8,82
<b>Drept de proprietate</b>	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preț ajustat – eur/mp		9	9,9	8,82
<b>Condiții de finanțare</b>	proprii	proprii	Proprii	proprii
Ajustare(%)		%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preț ajustat – eur/mp		9	9,9	8,82
<b>Condiții de vânzare</b>		liber	liber	liber
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preț ajustat – eur/mp		9	9,9	8,82
<b>Condiții de piață(data vânzării)</b>	curent	2017	2018	2018
Ajustare(%)		+10%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		<b>+0,9</b>	0	0
Preț ajustat – eur/mp		9,9	9,9	8,82
<b>Localizare-strada</b>	periferie	periferie	periferie	periferie
Ajustare(%)		%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preț ajustat – eur/mp		9,9	9,9	8,82
<b>Suprafața(mp)</b>	46.615	917	900	715
<b>diferența</b>		-45.698	-45.715	-45.900
Ajustare(%)		-4,6%	-4,6%	-4,6%
Ajustare(eur/mp)		<b>-0,45</b>	<b>-0,45</b>	-0,40
Preț ajustat – eur/mp		9,45	9,45	8,42
<b>Deschidere(m)</b>	149/313	19/48	15/60	10/70
Raport laturi	0,47	0,4	0,25	0,14
diferența		-0,07	-0,22	-0,33
Ajustare(%)		-0,3%	-0,9%	-0,1%
Ajustare(eur/mp)		<b>-0,03</b>	<b>-0,09</b>	<b>-0,01</b>
Preț ajustat – eur/mp		9,42	9,42	8,41
<b>Utilități</b>	electrice	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0	0	0
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preț ajustat – eur/mp		9,42	9,42	8,41
<b>Acces la proprietate</b>	Drum asfaltat	pietruit	asfalt	pietruit

Ajustare(%)		+12%	0%	+12%
Ajustare(eur/mp)		+1,1	9,42	+1
Preț ajustat – eur/mp		10,52	9,42	9,41
Ajustare totală brută absolută (euro)		2,48	0,54	1,41
Ajustare totală brută absolută (%)		27%	5%	15%
Număr corecții		4	3	3

**Curs de schimb lei/euro**

4,6590

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 corecție totală netă, respectiv 0,54 euro și procent net de 5%.

Astfel, vom adopta pentru terenul supus evaluării o valoare de piață de 9,42 euro/mp.

$$\mathbf{V_{pt} = 46.615 \text{ mp} \times 9,42 \text{ euro/mp} = 439.113 \text{ euro} = 2.045.829 \text{ lei.}}$$

## 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.

## 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 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:**

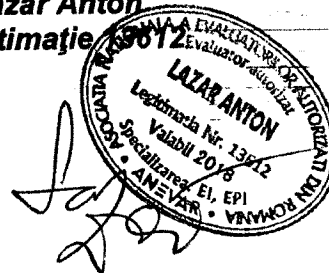
**Vpt = 439.113 euro = 2.045.829 lei.**

### 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**

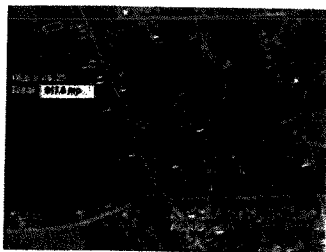
**Nr. legitimație**



# COMPARABILA-1

## Anunt

Vinde rapid. Promoveaza-ti anuntul aici



Teren INTRAVILAN Adjdu Vechi 917.5  
mp pentru CASA

Imobiliare » Terenuri

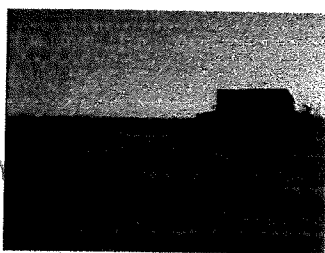
9 500 €

Negociabil

Adjud

Azi 12:57

Salveaza ca favorit



Teren casa - lot Adjud

Imobiliare » Terenuri

16 750 €

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Oferit de

Proprietar

Extravilan / intravilan

Intravilan

Suprafata utila

917 m<sup>2</sup>

Finantare

Aplica online la creditul DIVERS BCR cu rate fixe!

Vand teren intravilan in Adjdu Vechi, suprafata totala 917 mp.

Deschidere 18.8m la drum

Adancime: 49.25m

Terenul este liber, fara constructii pe el. In vecinatate sunt construite case.

## COMPARABILA-2

Adjuda Vechi, judet Vrancea Adaugat La 19:49, 29 iulie 2018, Numar anunt: 50837405

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de **Proprietar** Extravilan / intravilan Intravilan

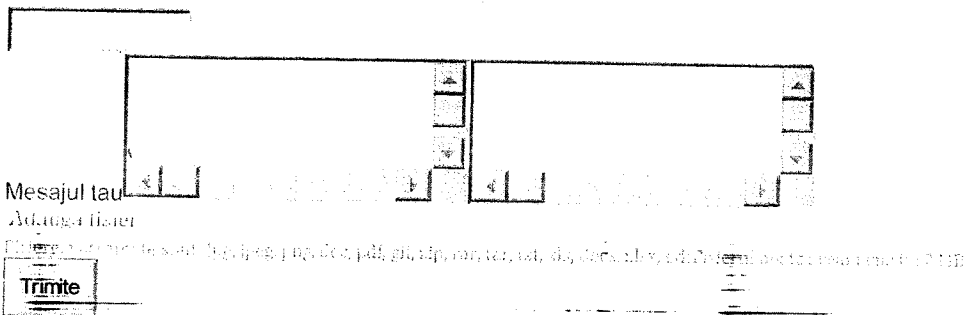
Suprafata utila **900 m<sup>2</sup>** **10.900 euro**

Teren intravilan, lot compact cu deschidere stradala, canalizare, zona cu case

Urmatorul anunt Inapoi

Vizualizari:1869

- **Contacteaza vanzatorul**
- **0744 445 015**



Mesajul tau  
Adauga fișier

Trimitere mesajului este gratuită și nu este necesară nici o plată suplimentară. Dacă dorești să trimiți un mesaj, te rugăm să completezi câmpurile de text și să dai click pe butonul de trimitere.

**Trimite**

Pentru siguranta ta, nu trimite

## COMPARABILA-3

7 000 € Negociabil

• **Trimite mesaj**

• **0765 883 400**

Adjdu Vechi, judet Vrancea  
Vezi pe harta

• Giorgel

Pe site din o

### 1 Gradina

Adjdu Vechi, judet Vrancea *Adaugat de pe telefon La 21:01, 27 octombrie 2018, Numar anunt: 166634831*

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

Suprafata utila 716 mp confirmat telefonic pe data de 14.11.2018

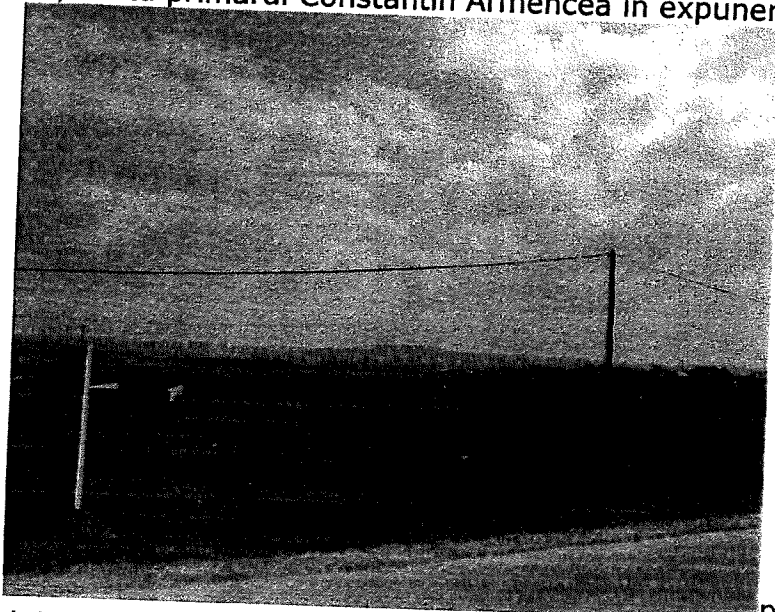
Oferit de Proprietar Extravilan / Intravilan Intravilan

Teren de casa cu acte la zi, curent electric functionabil, apa si canalizare direct la drum, este plantata pe toata suprafata cu mure.



## COMPARABILA-4

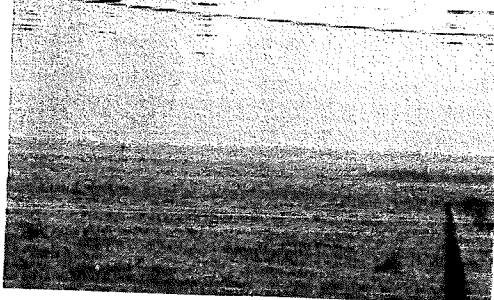
Primăria Adjuda va scoate la licitație **87 de loturi de teren în Adjuda Vechi**, pentru concesiune pe 25 de ani, destinate construirii de locuințe. Propunerea are la bază „solicitările venite din partea unor familii care doresc să-și construiască o locuință proprietate personală”, și dorința primăriei de a reliza venituri suplimentare la bugetul local, arată primarul Constantin Armenca în expunerea de motive



la proiectul de hotărâre pe care l-a înaintat Consiliului Local Adjuda. Suprafața totală care poate fi lotizată și concesionată este de 7,8 hectare, iar amplasarea este pe fostul imasă Adjuda Vechi, într-o zonă în care au început deja construcții de case. În vecinătatea noului cartier va fi amplasat un parc fotovoltaic, iar

**Prețul: 28,55 lei/m.p.**

Redevența minimă de la care pornește licitația, stabilită ca urmare a unui raport de



evaluare este de 28,55 lei/m.p. Suma pentru care se licitează un lot va fi achitată în 25 de ani iar redevența anuală se va actualiza cu rata inflației.

Cele 87 de loturi care vor fi scoase la licitație au suprafețe variabile, în funcție de așezarea în plan: **500 mp, 540 mp, 550 mp, 560 mp, 570 mp, 750 mp.**