

ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

EXPUNERE DE MOTIVE

La proiectul de hotărâre privind acordarea unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață de 370 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Adjud, strada Nicolae Balcescu nr.10B, zona blocurilor 99-101, județul Vrancea, T3, P 161, Societății Cooperative Meșteșugărească EXIMCOOP Focșani, pe o perioadă de 12 luni, în vederea înscrierii la Cartea Funciară a construcției edificată pe acest teren

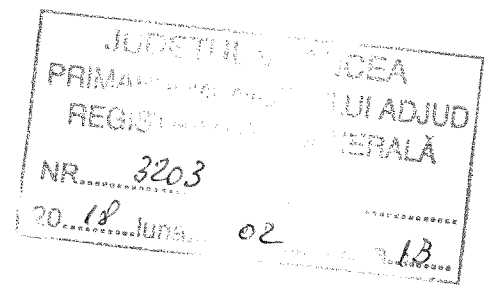
În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, Consiliul local al municipiului Adjud trebuie să urmărească o cât mai eficientă utilizare a terenurilor și clădirilor proprietate publică și privată pe care le are în administrare.

Prin cererea depusă de către domnul Manea Ion, în calitate de președinte al Societății Cooperative Meșteșugărească EXIMCOOP Focșani, înregistrată sub numărul 18132/2017, se solicită acordarea în folosință a unei suprafețe de teren de 370 mp., situată în municipiul Adjud, județul Vrancea, strada Nicolae Bălcescu nr.10 B zona blocurilor 99-101, T 3, P 161, Societății Cooperative Meșteșugărească EXIMCOOP Focșani, pe o perioadă de șase luni, în vederea înscrierii la Cartea funciară a Municipiului Adjud a construcției edificate pe acest teren

Pentru a veni în sprijinul persoanelor juridice care doresc să-și valorifice construcțiile si alte bunuri aflate in proprietatea lor dar și pentru a obține venituri la bugetul local, propunem acordarea unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață de 370 mp., situat în municipiul Adjud, strada Nicolae Bălcescu nr.10 B, zona blocurilor 99-101 , județul Vrancea, T 3 ,P 161 Societății Cooperative Meșteșugărească EXIMCOOP Focșani, în vederea înscrierii la Cartea Funciară a construcției edificată pe acest teren, având în vedere dreptul de suprafață asupra acestei construcției. Redevența anuală este de 903 euro și va fi achitată în rate lunare la cursul BNR din ziua plății. Valoarea redevenței a fost stabilită printr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat membru ANEVAR.

Din acest motiv am inițiat proiectul de hotărâre și vă supun spre dezbateră și aprobare acordarea unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață de 370 mp., situat în Municipiul Adjud, strada Nicolae Bălcescu, nr.10 B, zona blocurilor 99-101 județul Vrancea, T3, P 161, Societății Cooperative Meșteșugărească EXIMCOOP Focșani, pe o perioadă de 12 luni, în vederea înscrierii la Cartea Funciară a construcției edificată pe acest teren.

PRIMAR,
ING. CONSTANTIN ARMENCEA



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

RAPORT DE SPECIALITATE

**al Serviciului de Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ,
Monitorizare Utilități Publice și Instituții Publice Subordonate**

La proiectul de hotărâre privind acordarea unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață de 370 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Adjуд, strada Nicolae Bălcescu nr. 10 B zona blocurilor 99-101, județul Vrancea, T3, P 161 , Societății Cooperativă Meșteșugărească EXIMCOOP Focșani, pe o perioadă de 12 luni , în vederea înscrierii la Cartea funciară a construcției edificată pe acest teren

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

Propunerea privind acordarea unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață de 370 mp situate în municipiul Adjуд, strada Nicolae Bălcescu nr.10 B, zona blocurilor 99-101, județul Vrancea, aparținând domeniului privat al municipiului Adjуд, pe care o formulăm astăzi are la bază cererea domnului Manea Ion, în calitate de președinte al Societății Cooperativă Meșteșugărească EXIMCOOP Focșani înregistrată sub nr.18132/2017, prin care solicită acordarea în folosință a suprafeței de 370 mp care aparține domeniului privat al Municipiului Adjуд , conform Extrasului de Carte funciară nr.57171. Pe această suprafață de teren , Societatea Cooperativă Meșteșugărească EXIMCOOP Focșani are edificată o construcție, înainte de anul 1989, pentru care face în prezent demersuri în vederea înscrierii la Cartea funciară a municipiului Adjуд..

Societatea Cooperativă Meșteșugărească EXIMCOOP Focșani are un drept de suprafață ca un dezmembrământ al dreptului de proprietate asupra construcției aflată pe terenul aparținând Primăriei Municipiului Adjуд, teren asupra căruia superficialul Societatea Cooperativă Meșteșugărească EXIMCOOP Focșani solicită un drept de folosință. Valoarea redevenței anuale este de 903 euro, care va fi achitată în rate lunare, la cursul BNR din ziua plății. Ziua plății este ultima zi lucrătoare din lună.

In Noul Cod Civil la art.693 alin. (1) și (2) se prevede că:”Superficia este dreptul de a avea sau a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință. Dreptul de superficie se dobândește în temeiul unui act juridic, precum și prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege. Dispozițiile în materie de carte funciara rămân aplicabile.”

Acordarea dreptului de folosință se va face în concordanță cu prevederile Noului Cod Civil, art.861 alin.(3) :” În condițiile legii, bunurile proprietate publică pot fi date în administrare sau în folosință și pot fi concesionate sau închiriate”.

Din acest motiv am inițiat proiectul de hotărâre privind acordarea unui drept de superficie asupra terenului în suprafață de 370 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Adjud, strada Nicolae Bălcescu nr.10 B, zona blocurilor 99-101, județul Vrancea, pe o perioadă de 12 luni, cu o redevența anuală de 903 euro , Societății Cooperativă Meșteșugărească EXIMCOOP Focșani, în vederea înscrierii la Cartea funciara a construcției edificată pe acest teren.

Întocmit,
Coordonator SADPP
Ec.Dabița Costică

Director economic,
Ec.Pușcașu Mihaela

Cadastru
Ing.Grobnicu Mihaela

ROMANIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr.
din 29 martie 2018

La proiectul de hotărâre privind acordarea unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață de 370 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Adjud, strada Nicolae Bălcescu nr.10 B, zona blocurilor 99-101, județul Vrancea, T3, P 161, Societății Cooperative Meșteșugărească EXIMCOOP Focșani, pe o perioadă de 12 luni, în vederea înscrierii la Cartea Funciară a construcției edificate pe acest teren

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 Instituții Publice Subordonate al Primăriei Municipiului Adjud cu privire la acordarea unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață de 370 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Adjud, strada Nicolae Bălcescu nr.10 B, zona blocurilor 99-101, județul Vrancea, T3, P161, Societății Cooperative Meșteșugărească EXIMCOOP Focșani, pe o perioadă de șase luni, în vederea înscrierii la Cartea funciară a construcției edificată pe acest teren;
- 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 dispozițiile din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică cu modificările și completările ulterioare;
- În baza prevederilor art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică cu modificările și completările ulterioare;
- În conformitate cu prevederile art.693 alin.(1) și (2), art.861, alin.(3) din Noul Cod Civil;
- În temeiul prevederilor art.3, alin.(1), art.45 alin(3), art.47 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 acordarea unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață de 370 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Adjud, strada Nicolae Bălcescu nr.10 B, zona blocurilor 99-101, județul Vrancea, T3, P 161, Societății Cooperative Meșteșugărească EXIMCOOP Focșani, pe o perioadă de 12 luni, în vederea înscrierii la Cartea Funciară a construcției edificată pe acest teren. Redevența anuală de 903 euro a fost aprobată și însușită de Consiliul local al

municipiului Adjud, conform raportului de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat, membru A.N.E.V.A.R. Plata se va face în rate egale la cursul BNR din ziua plății.

Art.2. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului județului Vrancea prin grija Serviciului Administrație Publică Locală pentru controlul de legalitate și va fi dusă la îndeplinire de către Serviciul Administrare Domeniul Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare Utilități Publice și Instituții Publice Subordonate.

PRESEDINTE DE SEDINTĂ,

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

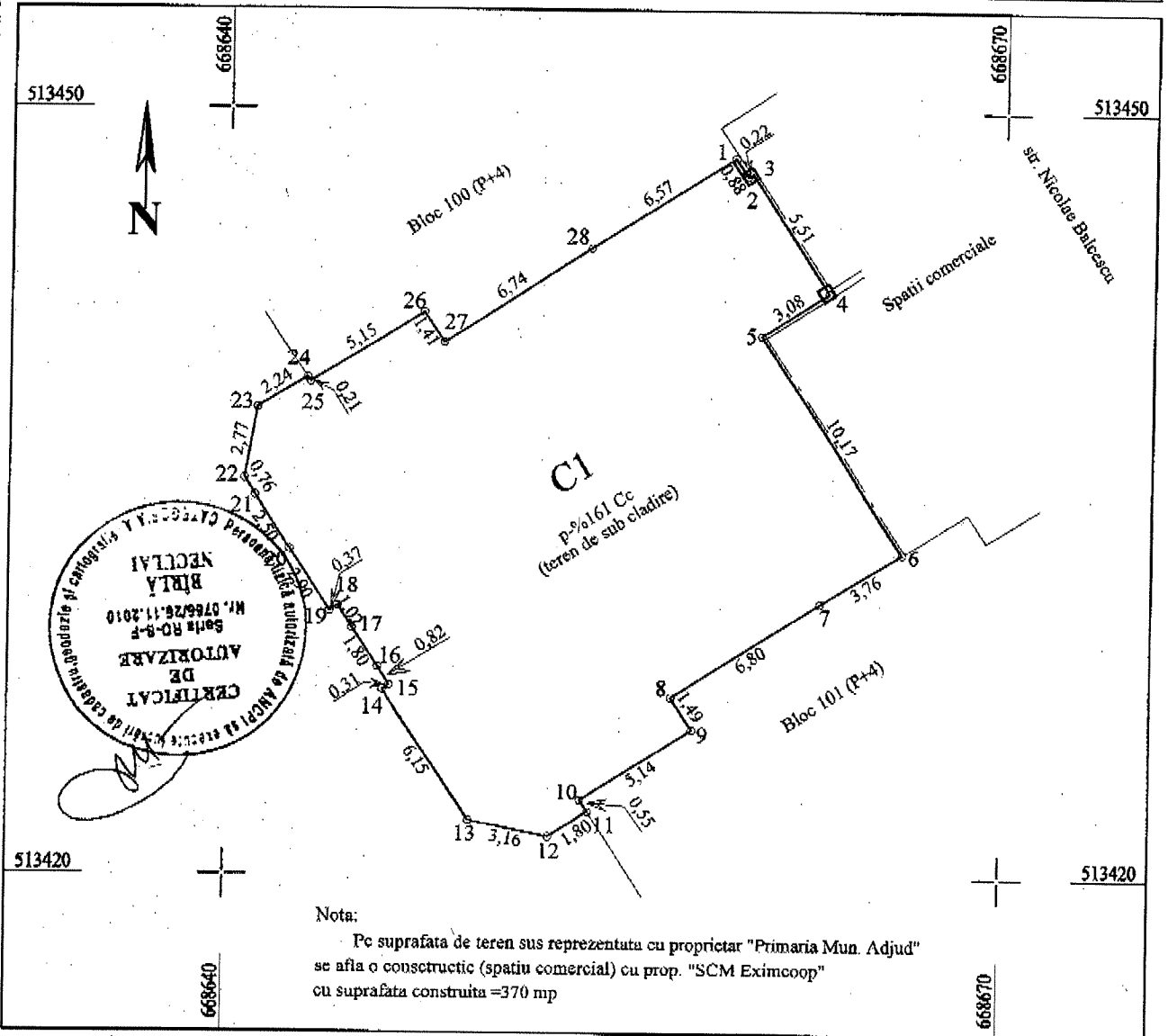
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR.1.35

Scara 1:250

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	370	Intravilan Adjud, str. Nicolae Balcescu

Cartea Funciara nr.	UAT	Adjud	T-3, p-%161 Cc
---------------------	-----	-------	----------------



Nota:
Pe suprafata de teren sus reprezentata cu proprietar "Primaria Mun. Adjud" se afla o constructie (spatiu comercial) cu prop. "SCM Eximcoop" cu suprafata construita =370 mp

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentuni
%161	Cc	370	Teren primarie - cladire spatii comerciale
Total		370	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentuni
C1	CAS	370	Spatiu comercial
Total		370	

Suprafata totala masurata a imobilului = 370 mp
Suprafata din act = 370 mp

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

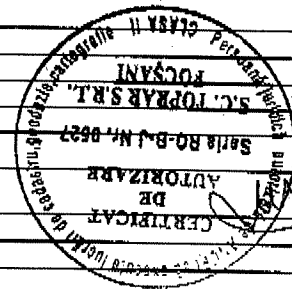
Executant:

S.C. TOPRAR S.R.L.

Data: ianuarie 2018

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea nr.cadastral

Inspector

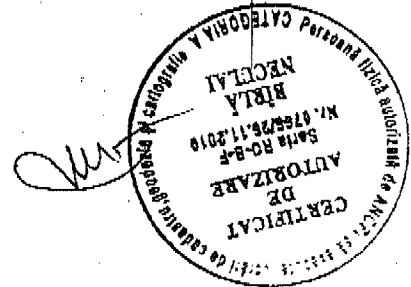
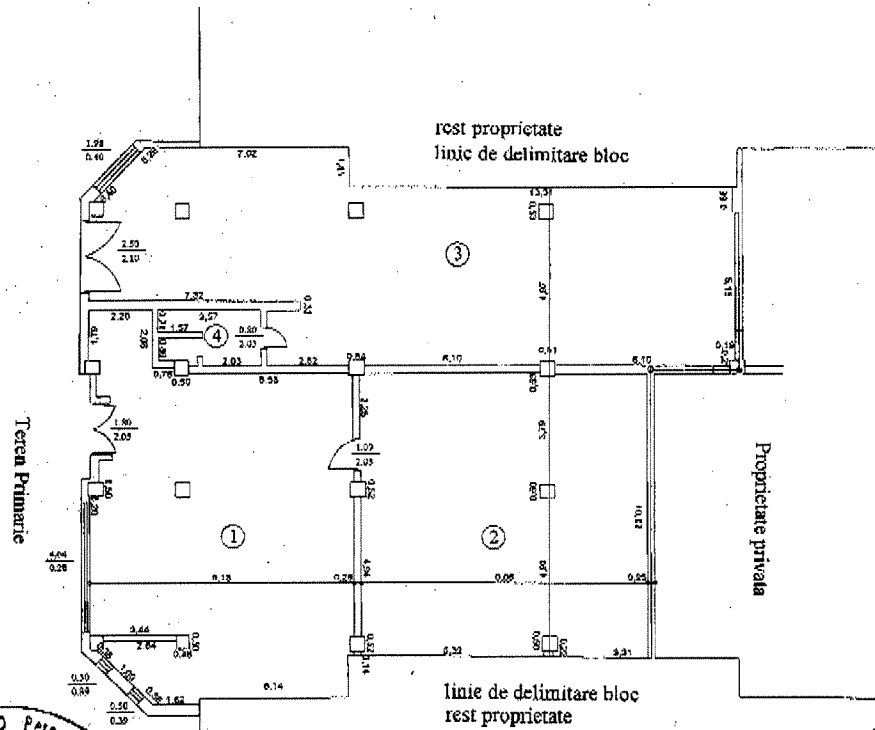


RELEVU Spatiu Comercial

Anexa 12

Scara 1:250

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa Imobilului	
	349,91	Str. Nicolae Bălcescu	
Carte Funciara colectiva nr.		UAT	Adjud T-3, p-%161 Cc
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Spatiu comercial	109,29
2	Spatiu comercial	98,73
3	Spatiu comercial	135,21
4	baie	6,68
Suprafata Utila = 349,91 mp		
Suprafata Construita = 370 mp		
Data : Ianuarie 2018		
Executant : SC TOPRAR SRL	Receptionat	



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Adjud
 Localitate: Adjud, Adresa: Str. Copacești, Nr. 24, Cod postal: 625100, Tel:
 0237643543

DOSAR NR. 20749 / 03-10-2017

Referat nr. _____ / _____

La cererea 20749, data de înregistrare a cererii 03-10-2017
 Domnul/Doamnei Birla Neculai
 Domiciliul/Adresa _____

Analizând cererea dumneavoastră în vederea recepției documentației cadastrale a imobilului situat în unitatea administrativ-teritorială Adjud pentru înscrierea în cartea funciară, este necesar ca, în maxim de 15 zile calendaristice de la data comunicării:

Cadastru

A. Nota de completare*

Vă rugăm să prezentați următoarele:

- Din actele existente la dosar nu rezulta elemente de identificare ale bunului imobil și nici proprietarul. Nu ați descris construcția.

*) Termenul de soluționare a cererii se va prelungi cu numărul de zile corespunzător termenului în care s-au depus completările.

Inspector

CLEOPATRA ANDREI

semnătură

Publicitate imobiliară

A. Nota de completare

Vă rugăm să prezentați următoarele:

- Conform art.29 din Legea 7/1996, va rugăm să prezentați:
 - act valid de proprietate pentru construcție;
 - act de legătură între proprietarul terenului și cel al construcției;
 - să vă da curs solicitării

Asistent

LILIANA PAVAL

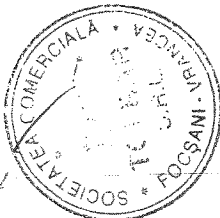
semnătură

Registrator

ELENA FASIC

semnătură

PAVAL LILIANA
 Asistent registrator
 principal



Luat la cunoștință

Coop. Arta Manuală Focșani
Str, Brăilei nr.104

14/11.08.1995
CIRCULAR
1995

CONTRACT DE VINZARE-CUMPARARE

Nr. înregistrare: 2201 / 11.08.1995
Copie conformă cu exemplarul din arhiva B.C.A.I.
eliberată la data de 3.11.2004
referent: Arta Manuală Focșani

Intre subsemnații:

Organizația cooperatistă meșteșugărească Arta Manuală Focșani înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J/39/82/91, cod fiscal 1444931 cu sediul în Focșani, reprezentată prin președinte Cișleanu Daniel și contabil șef Manea Ion în calitate de vânzător și S.C. "Paradis Import Export" S.R.L. înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. J/39/616/91, cod fiscal 1461567 cu sediul în orașul Panciu bulevardul Independenței nr.8, reprezentată prin Panciu Valerică asociat unic și administrator în calitate de cumpărător cumpărarea se face în numele societății S.C. "Paradis IMP. EXP." SRL.

Contractul de vânzare-cumpărare se face în baza contractului de asociere nr.332/01.03.1995 avizat de U.C.E.C.O.M. cu avizul nr.14329/02.03.1995, a procesului verbal de recepție și punere în funcțiune.

Coop. Arta Manuală Focșani vinde și S.C. "Paradis Imp.Exp." SRL cumpără activul spațiului din orașul Adjud str.Republicii nr.45 cu o suprafață desfășurată de 283mp. conform schiței anexate. Prețul de vânzare este de 58.765.945 lei, iar valoarea de finalizare a lucrărilor a fost suportată de către S.C. "Paradis Imp.Exp." S.R.L. valoare ce include manoperă și materiale de construcții conform contractului de asociere nr.332/01.03.1995.

Coop. Arta Manuală Focșani cedează dreptul de folosință al terenului aferent spațiului vândut în favoarea lui S.C. "Paradis Imp. Exp." S.R.L.

În caz de rezoluție a contractului cumpărătorul poate pretinde daune-interese.

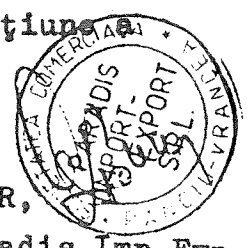
La data încheierii prezentului contract nu există obiecțiuni asupra lucrărilor iar vânzătorul consideră achitată plata integrală a sumei prin lucrările executate conform contractului de asociere nr.332/01.03.1995 și recepționată prin procesul verbal de recepție din 17.07.1995.

Anexele ce fac parte integrantă din prezentul contract:

- contractul de asociere nr.332/01.03.1995 (3 ex.)
- avizul U.C.E.C.O.M. nr.14329/02.03.1995 (3 ex.)
- proces-verbal de recepție și punere în funcțiune a lucrării (4 ex.)
- schiță de delimitare a spațiului (3 ex.).

VINZĂTOR
Coop. Arta Manuală
11

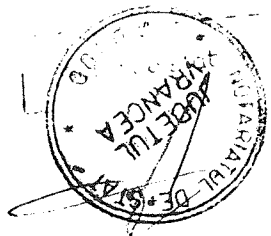
CUMPARATOR,
S.C. "Paradis Imp.Exp." SRL



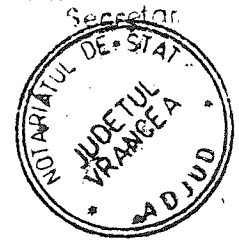
Nr. Inregistrare: 22704 / 1 / 11 / anul 2014
 Copie conținând cu exemplarul din arhiva BOP, eliberate la data de 3.11.2014
 Tarif: cu valoarea nr
 Referent: Mucog
 L.S.



ROMANIA
 JUDEȚUL VRANCEA
 JUDEȚUL VRANCEA
 INCHIZIȚIE DE LEGALIZARE DE COPII NR. 7270
 Actul nr. 14 / 11 / 2014 / anul 2014
 so. nr. 00 / 11 / 2014 / anul 2014
 Formă nr. 2061
 S-a taxat cu lei
 Secretar: [Signature]



ROMANIA
 No. Inregistrare de Stat al
 Prezentul înscris a fost trecut în regis-
 trul de transcripțiuni și înscrisțiuni
 sub nr. din
 S-a taxat cu lei pentru



332/07.03.1995

CONTRACT DE ASOCIERE

Nr. înregistrare: 22904/01 luna: 11 anul: 2011
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCP, eliberată la data de 03.11.2011
Tarif: cu cifra de...
Referent: BUC...
104, reprezentată prin

Intre:

Coop. "Arta Manuală" Focșani, str. Brăilei nr. 104, reprezentată prin Președintele-ing. Daniel Ciugleanu și Contabil gef-Manea Ion, având cont de virament 40100084000 deschis la BC Ion Tiriac, și societatea Paradis Import-Export SRL cu sediul în Panciu, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J39/616/1991 cod fiscal 1461576 având cont de virament 401008402000004015 deschis la BANCPOST Panciu reprezentată prin Panciu Valerică, s-a încheiat prezentul contract de asociere, prin care părțile, de comun acord, convin următoarele:

Art. 1. Obiectul contractului

Asocierea în vederea finalizării obiectivului de investiții spațiu producție situat în Adjud, str. Republicii 45 al cărui titular este Coop. "Arta Manuală" Focșani.

Art. 2. Participarea părților

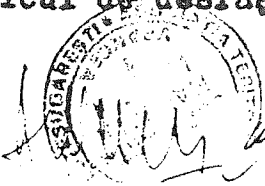
- 2.1. Coop. "Arta Manuală" participă în asociere cu obiectivul de investiții aflat în curs de execuție, având parametrii:
- a) Conform procesului recepție Nr. 563 din 24.02.1995
 - b) Valoarea lucrărilor efectiv executate și decontate, în prețuri curente (la zi) 200.000.000 lei.
 - c) Valoarea lucrărilor executate și nedecontate, în prețuri curente (la zi) -
 - d) Valoarea lucrărilor rămase de executat la data semnării contractului de asociere - conform devizului de lucrări la recepția finală.

2.2. Asociatul S.C. Paradis Import-Export SRL Panciu se angajează să termine obiectivul în curs de investiții din Adjud, str. Republicii Bl. 45 în termen de 60 de zile de la data semnării contractului și să prezinte Cooperativei Arta Manuală Focșani situația lucrărilor efectuate pentru recepționarea obiectivului.

Art. 3. Obligațiile părților

3.1. Obligațiile Coop. Arta Manuală din momentul asocierii:
- să urmărească derularea lucrărilor rămase de executat până la finalizarea obiectivului.

3.2. Obligațiile asociatului:
- să asigure fondurile necesare executării lucrărilor și să prezinte traficul de desfășurare al acestora.



...11...

- să execute lucrările conform normelor de calitate în vigoare.
- să respecte indicațiile Coop.Arta Manuală pentru lucrările din spațiul ce îi va rămâne în proprietate acestuia.

Art.4.Drepturile părților

4.1.Drepturile Coop.Arta Manuală Focșani:

- după finalizarea obiectivului, Coop.Arta Manuală Focșani devine proprietar de drept asupra unei cote de 71% din suprafața totală desfășurată, reprezentând 693 m².

-transcrierea la Notariatul de Stat a titlului de proprietate aferent Coop.Arta Manuală.

4.2.Drepturile asociatului:

- să beneficieze de o cotă de 29% din suprafața totală desfășurată a obiectivului, reprezentând 283 m², ca drept de proprietate.
- transcrierea la Notariatul de Stat a titlului de proprietate aferent asociatului prin prezentul contract.

Art.5.Durata contractului

Prezentul contract este valabil până la punerea în funcțiune a obiectivului finalizat.

Art.6.Incetarea asocierii

- neexecutarea lucrărilor în termen de 60 zile
- forța majoră intervenită pe perioada contractului.

Art.7.Forță majoră

Părțile convin că pot fi exonerate de răspundere pentru neîndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract în caz de forță majoră. Partea afectată de eveniment are obligația să înștiințeze cealaltă parte în termen de cel mult 5 zile de la apariția evenimentului în scris.

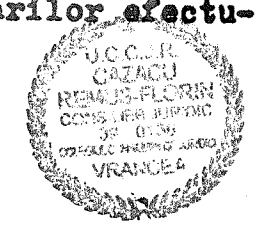
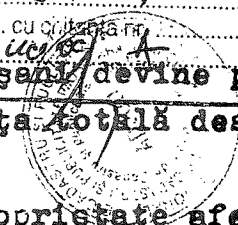
Art.8.Clauze speciale

8.1.Trecerea în proprietate a spațiului pentru cei doi asociați se poate face numai după finalizarea lucrărilor și recepția finală a spațiului.

8.2.In caz de neîncadrare în termen a lucrărilor, de comun acord, se poate prelungi termenul de execuție cu 30 de zile.

8.3.In cazul abandonării lucrărilor de către asociat, Coop.Arta Manuală Focșani se degrevează de orice răspundere contractuală, neavând nici o obligație financiară, și rămânând în posesia lucrărilor efectuate până la data respectivă.

Înregistrare: 22904	Ziua: 1	Luna: 11	Anul: 2017
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BOPJ,			
eliberată la data de 3.11.2017			
Tarif:	cu oțetă de		
Referent:	Bucur		



8.4. Eventualele schimbări de prețuri din perioada lucrărilor nu pot modifica cotele de asociere.

Art. 9. Sanctiuni

Asociatul care nu respectă clauzele din prezentul contract va fi obligat la daune interese conform legislației în vigoare.

Art. 10. Litigii

Orice diferend ce apare în cursul executării prezentului contract se soluționează pe cale amiabilă. În caz contrar se va apela la arbitrajul UCECCM București.

Prezentul contract s-a încheiat azi, 01.03.1995, în trei exemplare.

Coop. Arta Manuală Focșani

S.C. Paradis Import-Export SRL Panciu

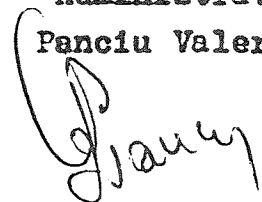
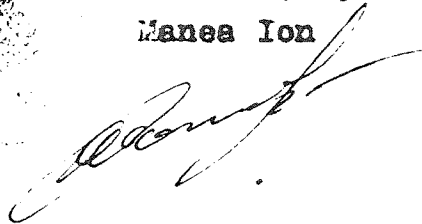
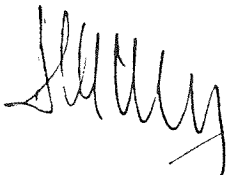
Președinte,

Contabil șef,

ing. Ciușleanu Dan

Manea Ion

Administrator,
Panciu Valeriu



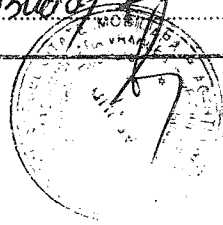
VIZAT

Oficiul Juridic UCECOM,

Vasile Ion



Nr. înregistrare	22904	1	11	2014
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCP, elaborată la data de	3.11.2014			
Tarifă		cu chitanță nr.		
Referent	Bucur			
L.S.				



ASOCIAȚIA DE VOLUNTARĂ TEHNICĂ DE COOPERARE

105

Birou Birou de volitare tehnică Data
--

Se aprobă,

COLECTIVUL CIEPATIV DE CONDUCERE

PRESEDINTE: Dumitru Bangă

VICEPRESEDINTE: Ion Fulga

VICEPRESEDINTE: Teodor Brăgan

VICEPRESEDINTE: Constantin Proca

22904

ziua 1 luna 4 an 2011

cu exemplarul din arhiva BOP

la data 3.11.2011

cu data de 13.09.11

COOPERARE

În conformitate cu Decizia Biroului Executiv al Asociației de Voluntară Tehnică de Cooperare nr. 41/1994, privind finalizarea obiectivelor de dezvoltare tehnico-scientifică, și având în vedere că nici o parte din suma necesară pentru achiziționarea terenului și construcția și amenajarea spațiului de producție și depozitare din bloc 45 din Adjud, CF Arta Manuală-Focșani, județul Ialomița, în curs de execuție, a încheiat un contract de vânzare-cumpărare nr. 55/01.03.1995, cu SRL Paradis Import-Export Panciu, în următoarele condiții:

Valoarea lucrărilor efectuate de Arta Manuală Focșani până în prezent curente (la zi) este de 200.000.000 lei, respectiv 71% din valoarea totală de finanțare.

S.C. Paradis Import-Export SRL Panciu va executa lucrările pentru finalizarea spațiului. Indiferent de inflația din perioada de execuție (60 de zile de la data semnării contractului), SRL Paradis Import-Export SRL Panciu va executa lucrările de construcții, reabilitare și amenajare a 29% din suprafața totală desfășurată.

După recepționarea lucrărilor și punerea în funcțiune a acestora, fiecare din părți va transcrie la Notariatul de Stat dreptul de proprietate după cum urmează:

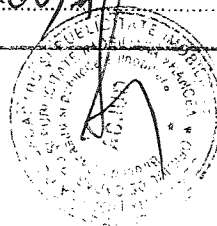
-Cooperativa Arta Manuală Focșani 693 m² (71%)

-S.C. Paradis Import-Export SRL Panciu 283 m² (29%)

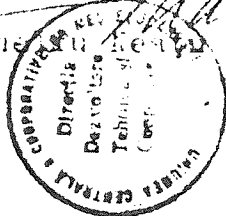
Notar public anexat cuprinde toate documentele prevăzute în Decizia nr. 41/1994.

Supuner spre analiza și aprobare propunerii prezentate de
Cooperativa Arte Manuală Focșani - Jud. Vrancea.

Nr. înregistrare	22901	1	11	1995
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BCRJ,				
elaborată în data de	3.11.2004			
Tarifă	cu critici			
Referent	BUCO 09 H			
L.S.				



DIRECTOR
Ing. Corneliu Băbuc



de societate

*Adus la
7274
1995*

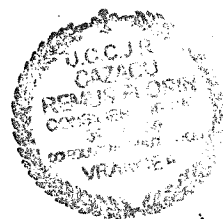
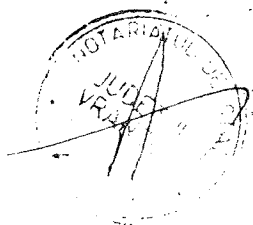
NOTARIATUL DE STAT
INCHIERE DE LEGATIZARE
Astăzi ziua 14 a lunii 08
se legalizează
titlul nouă care are



Dactilografată în ...
S-a taxat cu ...

40 lei
Secretar

Notar de stat



RE/DT
2.03.1995
3 ex.

ADMITEREA RECEPTIEI VANDERII...
Republicii 61845...

Na. Idregistrare...
Copie conformă cu exemplarul din arhiva BOPF,
eliberată la data de 3.11.2017
Referent: Ind. 01/1

Comisia de recepție stabilește...
capacității puse în funcțiune...
NU E CAZUL

3. Prezentul proces verbal care conține 2 (două) fișe și anexa nu
conține total de - fișe care fac parte integrantă din cuprinsul lui,
încheiat azi 17 IULIE 1995 în 4 (patru) exemplare.

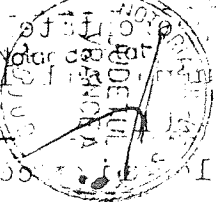


Notari: Ing. Cincleanu Daniel, Căpitan Ion, Căpitan Valeriu
[Signatures]

Recepția a fost făcută în prezența...
în fața căreia a fost elaborată documentația...

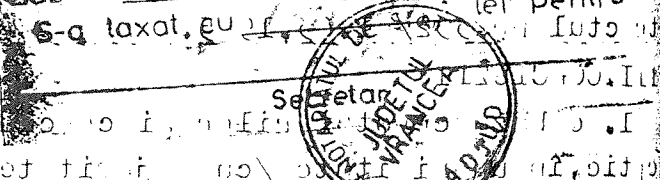


ROMANIA
NOTARIATUL DE STAT AL JUDEȚULUI VRAHET
INCHIEIERE...
Astăzi ziua...
Dactilografiată în...
[Signatures]



ROMANIA
Notariatul de Stat al...

Prezentul înscris a fost trecut în regis...
sub nr. ...



3 *Arta Manuală*

CONVENȚIE
Incheiată astăzi 29 decembrie 1965

Participă :

I. J. C. L. VRANCEA în calitate de beneficiar coordonator reprezentată prin ing. Zafiu Ion - director și ca. Cristescu Ion - contabil șef.

Cooperativa Arta Manuală Vrancea reprezentată prin Brăndușir Georgea - președinte și Ionescu Ana - contabil șef.

Privește :

Participă cu cotă parte pentru realizarea spațiului de la parterul blocului 45 str. Republicii din cadrul investiției "Ansamblul de locuințe cu spații comerciale în zona Centrală III din orașul Adjud cu o suprafață de 976,0 mp. Ad.

Valoarea totală a investiției este de 3899,4 mii lei din care C + M 3181,4 mii lei, iar valoarea de 375,6 mii lei reprezentată dotări și utilaje ce vor fi achiziționate și montate de către Cooperativa Arta Manuală Vrancea.

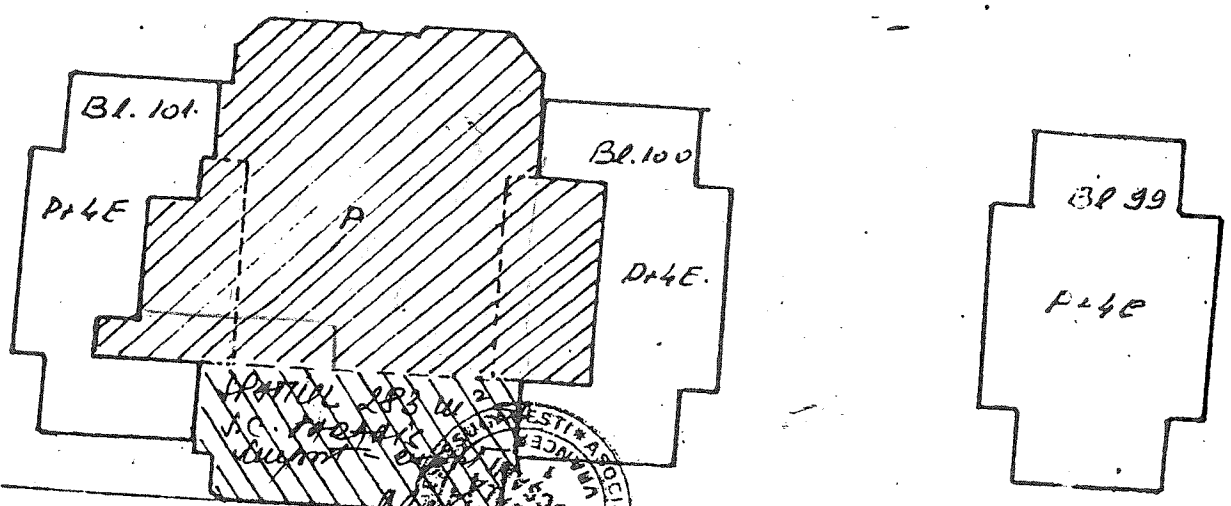
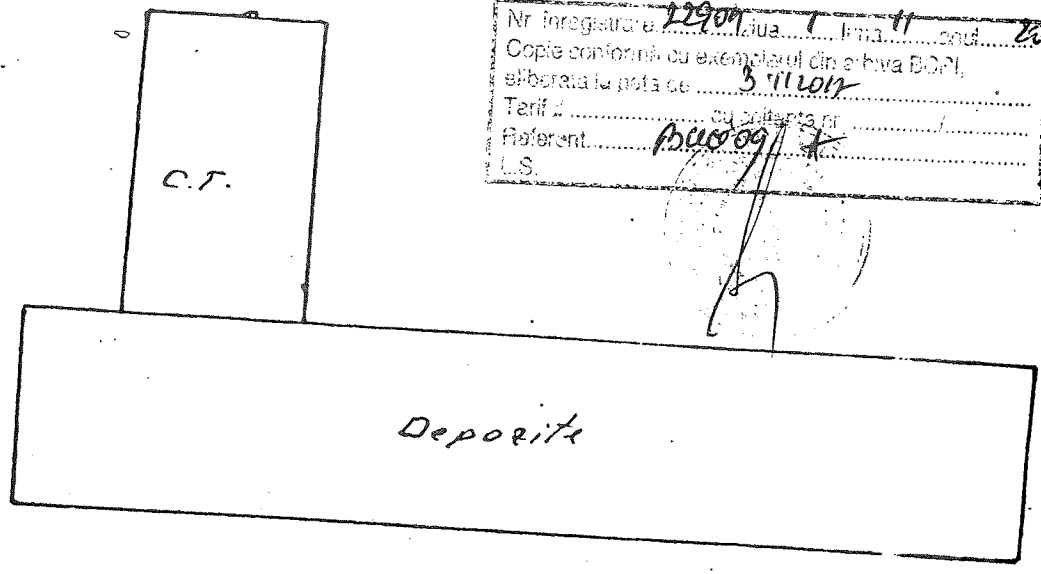
Virarea fondurilor se va face din contul nr.

al Coop. Arta Manuală Vrancea la Banca de Investiții Buc. Jud. Vrancea, în contul nr. 154038373 al IJCL Vrancea la Banca de Investiții Vrancea.

Cooperativa Arta Manuală Vrancea delegă pe IJCL Vrancea ca beneficiar coordonator de zădărire și sume necesare de lucru pe parcursul execuției.

<p>IJCL VRANCEA</p> <p>DIRECTOR, CONTABIL ȘEF,</p> <p><i>Zafiu Ion</i> <i>Cristescu Ion</i></p> <p>ing. Zafiu Ion ca. Cristescu I.</p>	<p>COOPERATIVA ARTA MANUALA</p> <p>PREȘEDINTE, CONTABIL ȘEF,</p> <p><i>Brăndușir Georgea</i> <i>Ionescu Ana</i></p> <p>Brăndușir G. Ionescu A.</p>
<p>IJCL VRANCEA</p> <p>PREȘEDINTE,</p> <p><i>Brăndușir Georgea</i></p> <p>Brăndușir G.</p>	<p>COOPERATIVA ARTA MANUALA</p> <p>CONTABIL ȘEF,</p> <p><i>Brăndușir Georgea</i></p> <p>Brăndușir G.</p>

Nr. înregistrare: 22901/2001, L. 1, L. 11, L. 200
 Copie conformă cu exemplarul din arhiva BOP, eliberată la preț de 5.000 lei
 Tarif:
 Plafond: 1000000 lei
 L.S.



COPIA
 ESTIMARE
 S.C. IMB
 S.C. IMB

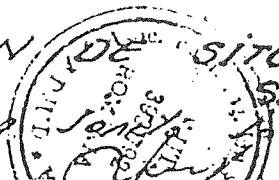
Str. Republicii



Spatu comercial propus pentru finalizare.

PLAN DE SITUATIE

Intocmit în Jan 2001 Sc 1:200



D.T. 2001

563/24.02.1995

Proces verbal de primire-predare,

Astăzi 24.02.1995 am procedat, la predarea-primire investiției, de la parterul blocurilor 43-45 Adjud în orașul Adjud, județul Vrancea, între S.C.C.M. Vr.-S. și Coop. Meșteșugărească „Arta Manuală”, la stadiul fizic actual.

Investiția, a fost realizată în cadrul contractului nr. 92 din 18-X-1991, cu prețuri reactualizate la acea dată.

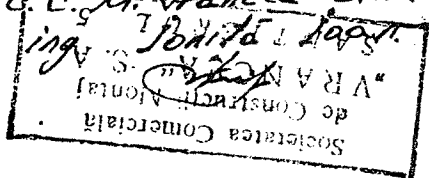
Pentru realizarea investiției, la stadiul fizic actual, beneficiarul (Coop. Meșt. „Arta Manuală”) a plătit, la constructor 3.181.400 lei, prețuri 1989.

Stadiul fizic actual, al investiției, este următorul:

- | | |
|----------------------------------|------------------------------|
| - fundații - 100% | - zgrăveli 0% |
| - structură de rezistență 100% | - pardoseli 80% |
| - izolație terasă 100% | - timpplăci 50% |
| - acoperiș elemente P.A.S. - 85% | - geam de Buzău 100% |
| - zidării 70% | - instalații electrice 0% |
| - tencueli interioare 70% | - instalații termice 0% |
| - tencueli exterioare 0% | - instalații sanitare 0% |
| | - canalizări 100% |
| | - sistematizare verticală 0% |

Predator:

S.C.C.M. Vrancea S.A.



Primitor

Coop. Meșt. „Arta Manuală”



Personă juridică autorizată de ANP
CERTECAT
DE
AUTORIZARE
S.C. TOPAR S.R.L.
Sena RO-B-J Nr. 0527
ROȘNI
CASA

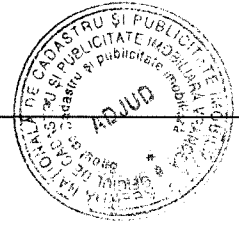
STRADA REPUBLICII

196134 m²
1970 m²



100050213899

Incheiere Nr. 17871 / 25-08-2017

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară AdjudDosarul nr. 17871 / 25-08-2017
INCHEIERE Nr. 17871**Registrator: ELENA FASIC****Asistent: LILIANA PAVAL**

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL ADJUD domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.78/25-05-2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD;
- Act Administrativ nr.15663/11-09-2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD;
- Act Administrativ nr.13484/29-06-2017 emis de OCPI Vrancea;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-
pentru serviciul avand codul 211

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 57171
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea MUNICIPIUL ADJUD - DOMENIU PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 57171 UAT Adjud;

Prezenta se va comunica părților:Municipiul Adjud - Domeniu Privat
Birla Neculai

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

Data soluționării

18-09-2017

FĂȘIC ELENA
Registrator

Registrator,

ELENA FASIC

(parafa si semnătura)

Asistent Registrator,

LILIANA PAVAL

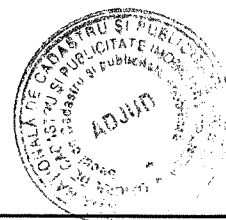
PAVAL LILIANA
Asistent registrator
Principat

(parafa si semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 57171 Adjud



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Adjud, Str Nicolae Balcescu, Jud. Vrancea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	57171	370	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
17871 / 25/08/2017	
Act Administrativ nr. 13484, din 29/06/2017 emis de OCPI Vrancea; Act Administrativ nr. 78, din 25/05/2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD (plus anexa); Act Administrativ nr. 15663, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD;	
B1 1/1	A1
1) MUNICIPIUL ADJUD - DOMENIU PRIVAT	

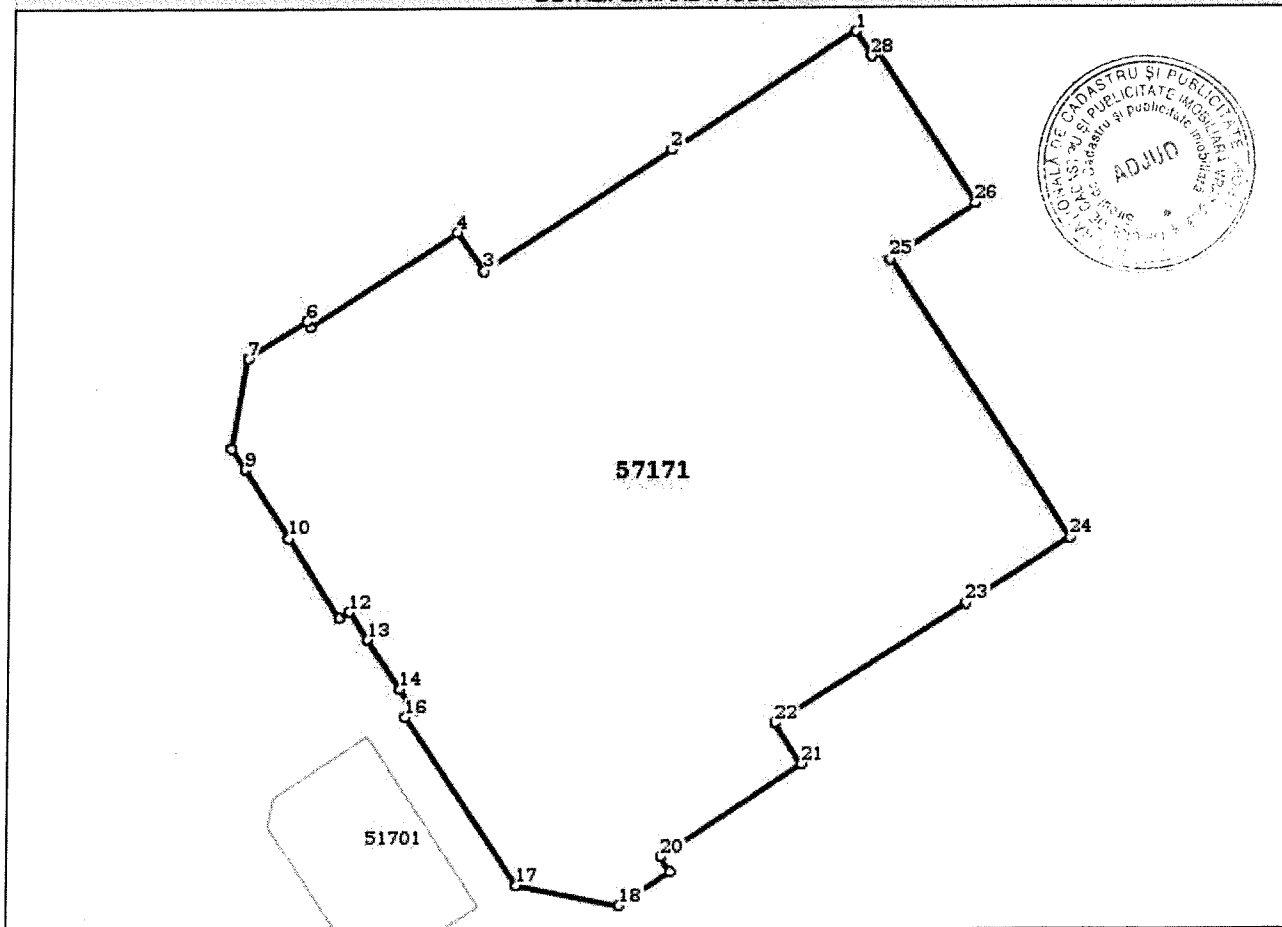
C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57171	370	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	370	3	%161	-	Teren primarie pe care se afla cladiri spatii comerciale

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	6.573
3	4	1.413
5	6	0.206
7	8	2.774
9	10	2.5
11	12	0.37

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	6.737
4	5	5.28
6	7	2.104
8	9	0.763
10	11	2.899
12	13	1.02

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
13	14	1.8
15	16	0.309
17	18	3.165
19	20	0.547
21	22	1.49
23	24	3.76
25	26	3.081
27	28	0.22

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
14	15	0.82
16	17	6.15
18	19	1.845
20	21	5.096
22	23	6.797
24	25	10.171
26	27	5.507
28	1	0.881

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
18-09-2017

Data eliberării,
20.09.2017

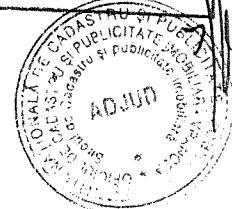
Asistent Registrator,
LILIANA PAVAL

(parafa și semnătura)

PAVAL LILIANA
Asistent registrator
principal

Referent,

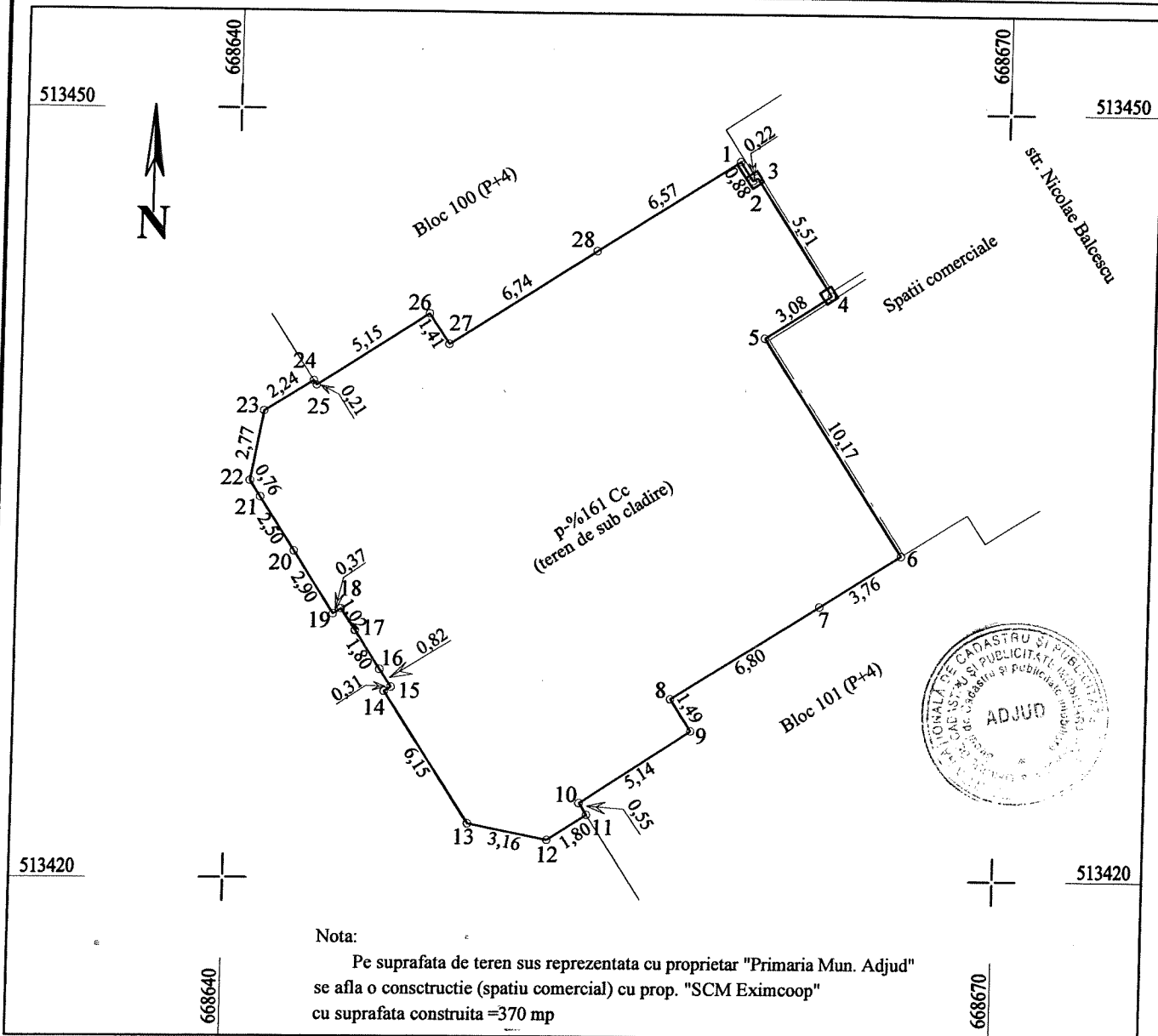
ȘTEFĂNESCU VICTORIA
(parafa și semnătura)
REFERENT



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI ANEXA NR.1.35
Scara 1:250

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
54121	370	Intravilan Adjud, str. Nicolae Balcescu

Cartea Funciara nr.	UAT	Adjud	T-3, p-%161 Cc
---------------------	-----	-------	----------------



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
%161	Cc	370	Teren primarie - pe care se afla cladire spatii comerciale
Total		370	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 370 mp
Suprafata din act = 370 mp

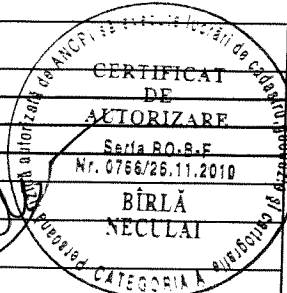
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Executant:
S.C. TOPRAR S.R.L.
Data: August 2017

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-J Nr. 0527
S.C. TOPRAR S.R.L.
FOCȘANI

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea nr.cadastral

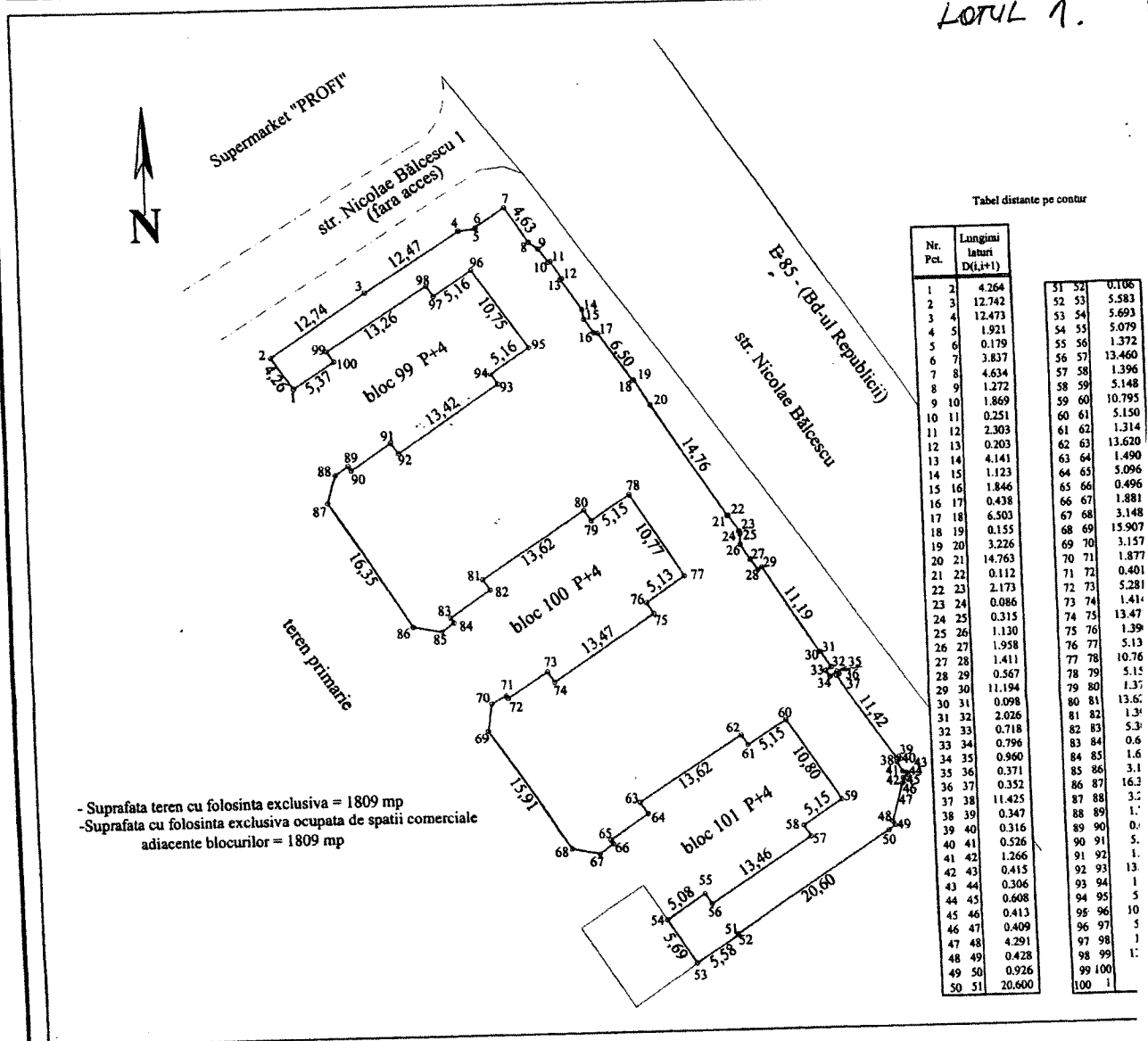
Inspector
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Vrancea
Nume și Prenume: **MOCANU ADRIAN NICOLAE**
Funcția: **CONSILIER I**



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:500

ANEXA NR. 1

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	1809	Intravilan Adjud, str. Nicolae Balcescu nr. 10B
Cartea Funciara nr.	UAT	Adjud T-3, p-%161 Cc



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni
%161	Cc	1809	Teren primarie - ocupat cu spatii comerciale aferente blocurilor 99, 100, 101
Total		1809	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiiuni
C1	CAS	1809	Spatii comerciale
Total		1809	

Suprafata totala masurata a imobilului = 1809 mp
Suprafata din act = 1809 mp

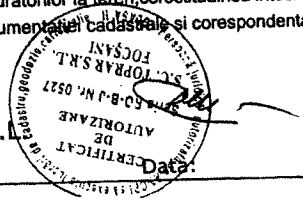
Confirm executarea masuratorilor la teren corectitudinea intocmirii corectitudinea intocmirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea nr.cadastral
Inspector

Executant:

S.C. TOPRAR S.R.L.

Mai 2017



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN
situat în Adjud, str. N.Balcescu
zona Blocuri 100-101



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 construit, în suprafața de 370 mp, **proprietatea Primăriei Adjud**, în scopul **concesionării**.

Tipul proprietății și situația juridică :

Dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare – teren intravilan în suprafață de 370 mp – situat în localitatea Adjud, amplasament: str. N.Balcescu zona Blocuri 100-101. Obiectul evaluării a fost identificat din punct de vedere juridic ca fiind în patrimoniul privat al Primăriei Adjud.

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

Data evaluării: 12.02.2018.

Inspekția proprietății a fost efectuată de către Lazăr Anton, membru ANEVAR, cu legitimația nr.13612. Data evaluării este data la care se consideră valabile valorile estimate și ipotezele luate în considerare de către evaluator.

Cursul de referință comunicat de B.N.R. pentru data de 12.02.2018 este de **4.6561 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	22.570	105.088

Valoarea de piață teren = 22.570 euro, respectiv 105.088 lei.

Valoarea redevenței anuale = 903 euro, respectiv 4.204 lei.

Curs valutar valabil la data evaluării : **1 euro = 4,6561 lei.**

Această valoare este valabilă la data de **12.02.2018**, fiind considerată în condiții de transfer 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 2016.

2.1. Declarația de Certificare:

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, se certifică următoarele :

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și adevărate, reflectând cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- Analizele, opiniile și concluziile sunt nepărtinitoare și sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport.
- Evaluatorul a efectuat o inspecție personală a proprietății, în data de **07.02.2018** în prezența reprezentantului legal al proprietarului.
- Nici o persoană, cu excepția celor prezentate în raportul de evaluare, nu a acordat asistență profesională în timpul elaborării acestuia.
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, având competența necesară întocmirii acestui raport .
- Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legate de părțile implicate.
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR - 2018, aplicând recomandările și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.
- Evaluarea a fost efectuată de către Lazăr Anton, membru ANEVAR, posesor al legitimației ANEVAR nr.13612.
- Evaluatorul își asumă responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în raportul de evaluare, în limita ipotezelor menționate în raport.

CAP.2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Identificarea evaluatorului și competențele acestuia

Subsemnatul Lazăr Anton, sunt evaluator EI+EPI cu legitimația nr.13612 membru ANEVAR.

2.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați.

Clientul și beneficiarul acestui raport este UAT Adjud.

2.3. Scopul evaluării

Estimarea unei valori pentru concesiune.

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect.

Proprietatea imobiliară subiect este un teren intravilan curți-construcții în suprafață de 370 mp, situat în localitatea Adjud, str. N.Balcescu, zona Blocuri 100-101.

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 .

La operațiunea de inspectare a proprietatii am fost însoțit de proprietar, care a furnizat datele și documentele cerute.

Terenul este ocupat de o construcție comercială(magazin de desfacere articole de uz casnic) – respectiv magazinul Albatros.

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 370 mp, T3, P%161 Cc.

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. 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 prezentului raport de evaluare, 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-2015, **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 **12.02.2018**, data la care ipotezele evaluării și valorile estimate sunt valabile. Data întocmirii raportului este **12.02.2018**.

Estimarea valorii juste 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 si 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.

- Evaluarea este realizată conform scopului- estimarea valorii de piață;
- Evaluarea este valabilă numai în întregul ei;
- Evaluarea este bazată pe informațiile din documentele proprietarului și informațiile furnizate de client, considerate autentice și pe informațiile obținute din inspecția la fața locului;
- Obiectul evaluării nu este verificarea autenticității documentelor de proprietate sau alte investigații referitoare la proprietatea de evaluat, dar toate problemele legale cunoscute trebuie comentate în raportul de evaluare;
- Evaluatorul nu este responsabil pentru aspectele economice și fizice care pot apărea după data evaluării și care pot face proprietatea imobiliară mai mult sau mai puțin valoroasă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară evaluată nu are alte aspecte ascunse decât cele menționate în raportul de evaluare referitoare la teren sau structura clădirii;
- Evaluatorul nu realizează analiză geotehnică a terenului sau analiză tehnică a clădirii dar toate aspectele vizibile referitoare la acestea vor fi luate în considerare la evaluare;
- Evaluatorul nu este expert de mediu și nu poate realiza astfel de analize profesionale speciale ale proprietății, dar orice factor vizibil de contaminare și poluare va fi luat în considerare în raportul de evaluare;
- Se presupune că toate licențele și autorizațiile pot fi reînnoite pentru orice utilizare potențială;
- Toate servitutile și drumurile existente pe proprietatea evaluată vor fi luate în considerare la stabilirea valorii finale;
- Destinația exclusivă a scopului mai sus menționat are caracter confidențial, utilizarea lui fiind permisă numai clientului;
- Detinerea acestui raport de evaluare sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public;
- În conformitate cu prevederile ANEVAR și a standardelor de evaluare, acest raport în întregime, parțial sau în referințe, nu poate fi inclus în nici un document, circulară sau declarație publică și nu poate fi publicat sub nici o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului
- Valoarea estimată în Lei / Euro este valabilă atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pietei, raportul cerere-oferta, inflația, evoluția cursului de schimb) nu se modifică esențial;
- Pe piețele imobiliare, valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul de schimb valutar nu este liniară, fiind influențate de o economie instabilă;

- Orice alocare de valori componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport, valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;

- Potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu poate fi solicitat sa depuna marturie in instanta, referitor la subiectul evaluarii sau sa ofere in continuare consultanta pe marginea evaluarii, decat daca au fost facute initial stipulari in contract in aceasta privinta;

- Dreptul de proprietate este considerat valabil si deplin;

- Evaluatorul nu are cunostinta de eventuale litigii legate de dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare supuse evaluarii. Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini, ipoteci, gajuri sau datorii;

- Se considera ca informatiile si documentele furnizate de proprietar si de client sunt autentice si corecte, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor, acestea fiind incluse in raport la capitolul anexe, pentru a ajuta clientul sa-si faca o imagine asupra proprietatii analizate;

- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminatii si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

- Nu s-a facut nici o expertiza tehnica a structurii si bonitatii terenului evaluat;

- La solicitarea clientului evaluarea s-a realizat la data de 12.02.2018.

- Toate bunurile mobile devin <imobile> , atasate constructiei, pentru buna functionare a constructiei;

- Situatiile actuale a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile selectate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii de piata a proprietatii imobiliare de evaluat, in conditiile tipului de valoare selectata, cu respectarea prevederilor din standardele de evaluare;

- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, fiind posibila existenta si altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data inspectiei si elaborarii raportului de evaluare;

- Informatiile furnizate de terte parti sunt de incredere, dar nu li se acorda garantie pentru acuratete;

- Spatiul aferent nu s-a evaluat, fiind in proprietatea concesionarului;

- Suprafetele luate in calcul corespund schitelor puse la dispozitie de proprietar si a Inscrisurilor furnizate evaluatorului de catre client, sub semnatura, pe propria raspundere;

Ipotezele speciale sunt restrictii in procesul evaluarii, care pot fi impuse in egala masura fie de catre clienti, evaluatorului nepermitandu-i-se o investigatie completa, fie catre prevederile legislatiei nationale sau cele stabilite de catre evaluator. In cazul de fata nu sunt ipoteze speciale.

2.11. Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

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

2.12. Descrierea raportului de evaluare

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

2.13 Declarație de conformitate:

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

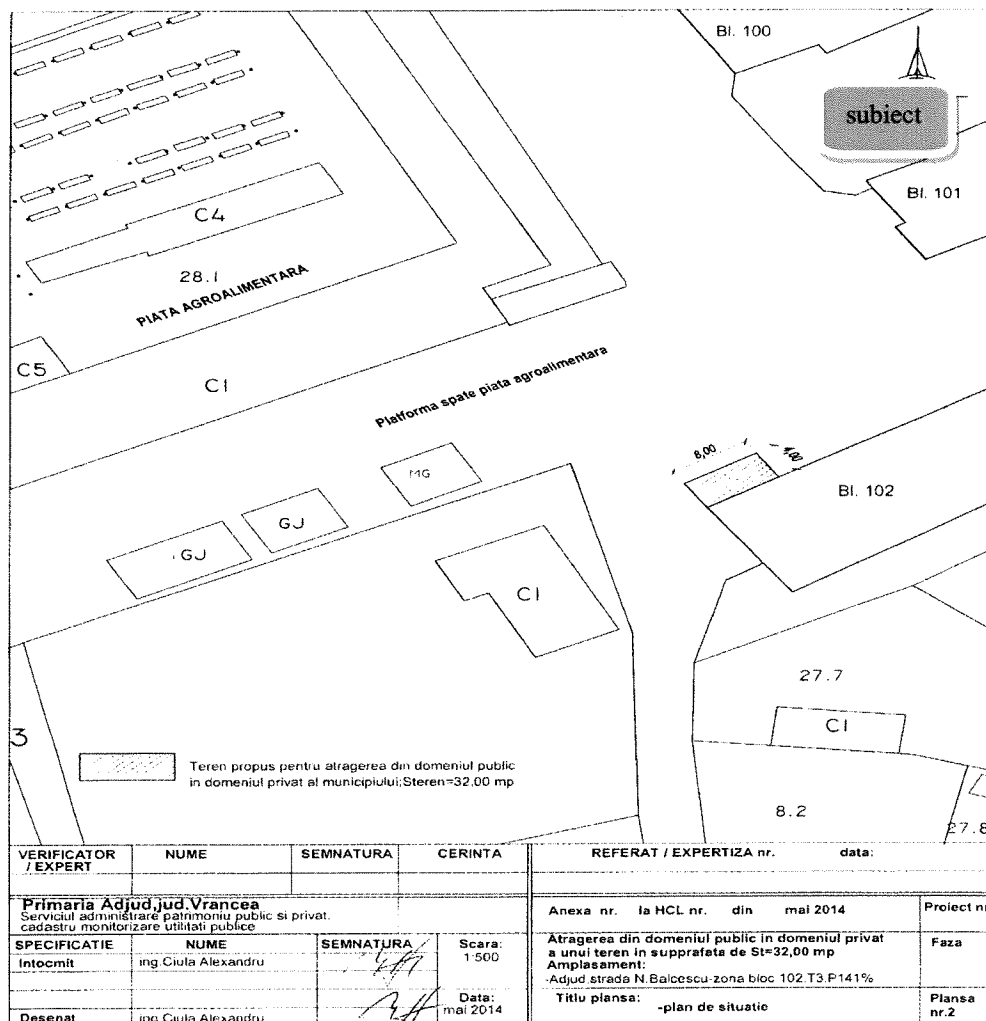
Cap.3 PREZENTAREA DATELOR

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

Aria de piata reprezinta delimitarea, din punct de vedere geografic sau al localizarii, a pietei pentru o anumita categorie de proprietati imobiliare, si anume, zona in care proprietati imobiliare comparabile sau similare pot concura eficient cu proprietatea imobiliara subiect, in mintea cumparatorilor probabili sau potentiali si a utilizatorilor.

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

Aria de piață unde este localizată proprietatea subiect se confundă cu zona Pietei-Agro-alimentare.



Municipiul Adjud este situat în zona de est a României, în nordul județului Vrancea, în zona de confluență a râurilor Siret și Trotuș. Terenul pe care se află orașul Adjud, este în general plan, fiind mărginit de coline subcarpatice cu înălțimi până la 400 m. Altitudinea generală medie a municipiului este de circa 100 m față de nivelul mării. Terenul este în general favorabil culturilor agricole, corespunde condițiilor de construit, și are pânza de apă freatică sub 10 m adâncime.

Din cercetările geologice rezultă că subsolul municipiului prezintă straturi de pietriș și nisipuri levantine și cuaternare, formând din punct de vedere hidrologic depozite acvifere însemnate, alimentate de râurile Trotuș și Siret și de precipitațiile atmosferice directe.

Climatul temperat corespunde așezării sale și se caracterizează prin vânturi predominante din nord cu alternanță în sezonul cald dinspre sud și sud-est, cu temperatură medie anuală de 8-10 grade Celsius, media precipitațiilor fiind de 500 mm/mp/an. Cunoscut din vechime pentru așezarea sa la intersecția provinciilor românești Moldova, Țara Românească și Transilvania, este și astăzi un important nod de cale ferată și rutier. Suprafața municipiului era în anul 1997 de 5.911 ha, din care ocupată de clădiri și curți – 105 ha.

Orașul este traversat de șoseaua națională DN2, care leagă orașele Focșani și Bacău. La Adjud, acest drum se intersectează cu șoseaua națională DN11A, care la nord-est duce către Onești și la est către Bârlad.

3.2 Tipul proprietății și definirea pieței.

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

Piața se afla într-o perioadă de creștere lentă, 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. N.Balcescu, zona Blocuri 100-101** județul Vrancea, în suprafață de 370 mp.

Tipul proprietății – teren intravilan aflat în proprietate privată.

Dreptul de proprietate aparține Primăriei mun. Adjud.

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

Nord – Bloc 100;

Est - str.Republicii;

Sud - Bloc 101;

Vest - str. N. Balcescu;

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 rețele de alimentare cu apă, energie, rețea de telefonie și cablu, acces către principalele artere de circulație ale orașului.

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

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.**

Terenul, în suprafață de 370 mp, este un teren construit, în proprietatea UAT Adjud, pe str. N.Balcescu, zona blocURI 100 - 101.

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.**

3.5. Descrierea proprietății.

Proprietatea evaluată este constituită din:

- Teren intravilan curti-construcții, în suprafață de 370 mp, T3, P%161 Cc conform patrimoniului privat al Primăriei.

Descrierea zonei de amplasare	
Zona de amplasare	<ul style="list-style-type: none">➤ Proprietatea este amplasată în zona pietei Agro-alimentare pe N.Balcescu, zona bloc 100-101 și zona A a municipiului Adjud;➤ În zonă sunt amplasate preponderant locuințe cu regim de înălțime P+4.➤ Distanța față de proprietăți complementare (instituții sanitare, institutii de învățământ etc.), este de aproximativ 500 m.➤ Accesul este facil și se face cu mașina;➤ Strada la care are acces proprietatea are toate utilitățile ; apa, energie electrică, gaze, canalizare.
Artere importante de circulație în apropiere	<ul style="list-style-type: none">➤ Auto și pietonal : str. Republicii, str. N.Balcescu ;➤ Transport : cu mașina➤ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu una și două benzi pe sens.
Caracterul edilitar al zonei	<p>În zonă se află:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Unitati comerciale: da➤ Unitati de învățământ: Școala gimnazială nr.3 la 200 m distanță.➤ Unitati medicale – Spitalul municipal la 1.000 m.➤ Institutii de cult: Biserica Adormirea Maicii Domnului amplasată la o distanță de 200 m;➤ Sedii de banci: la distanța de aproximativ 100 m Banca Transilvania, BCR, BRD;➤ Institutii guvernamentale: nu.
Utilitati edilitare	<ul style="list-style-type: none">➤ Retea urbana de energie electrică : da ;➤ Retea urbana de apă: da;➤ Retea urbana de gaze : da;➤ Retea urbana canalizare -da;➤ Retea urbana de telefonie, cablu TV și internet : da ;
Ambient	<ul style="list-style-type: none">➤ Moderat civilizată;
Concluzie privind zona de amplasare	<ul style="list-style-type: none">➤ Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială aglomerată ;➤ În zona sunt amplasate preponderant blocuri cu regimul de înălțime P+4;➤ Dotări și rețele edilitare : bune ;➤ Ambient civilizată;
Cea mai bună utilizare	<ul style="list-style-type: none">➤ Proprietate construită;
Descrierea terenului	
Identificare	<ul style="list-style-type: none">➤ Amplasamentul are coordonatele: T3, P% 161 Cc;
Suprafața, front stradal, topografie	<ul style="list-style-type: none">➤ Suprafața de teren: 370 mp;➤ Front stradal : cca 4 m;➤ Forma : dreptunghiulară;➤ Topografie : teren plan.

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

3.6. Datele privind impozitele și valorile de impozitare

Evaluatorul nu detine asemenea informatii.

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

La inspecția proprietății nu s-au constatat bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.

CAP. IV. ANALIZA 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 in acest moment superioară cererii in special in 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 crizei economice pe care o traversăm, momentan piața imobiliară din zona analizată o considerăm în stagnare, neexistând în domeniul proprietăților de acest tip destule tranzacții.

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

- datorită crizei economice pe care o traversăm, momentan piața imobiliară din zona analizată o considerăm în stagnare, neexistând 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, utilități, suprafață, amplasare și posibilități de acces, etc.

Tranzacțiile sunt foarte 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 multe oferte disponibile și o cerere foarte restrânsă.

Pentru următoarea perioadă pentru un orizont estimat de 1-3 ani, considerăm ca 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 UTILIZARI

În Standardele de Evaluare ANEVAR 2016-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 rezidențială.

Zona în care se află terenul este o zonă rezidențială, dar suprafața de 370 mp este ocupată de spațiu comercial.

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 au fost ofertate în perioada curentă:

- Comparabila-1 oferta str. Independentei, suprafața 250 mp, preț 68 euro/mp, deschidere 12 m, confirmat telefonic pe data de 08/06.2017.
- Comparabila-2 oferta str. N.Balcescu, suprafața de 802 mp, preț 62 euro/mp, deschidere 45,5 m.
- Comparabila-3 str. Siret, suprafața de 1.580 mp preț 50 euro/mp, deschidere 28 m.

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 –

Nu s-au făcut ajustări deoarece toate proprietățile au fost oferite curent.

Ajustări pentru localizare.

Toate comparabilele sunt în zona mediană, nu s-au făcut ajustări.

Ajustări pentru suprafață –

Comparabila-1 are 120 mp în plus, comparabila-2 are 432 mp în plus și comparabila-3 1.210 mp în plus.

S-a acordat un procent de 1% pentru fiecare 100 mp în plus. (Ex. Comparabila-1: $370 - 250 = +120$, rezultă o ajustare de +1%.

Ajustări pentru deschidere la drum. Un teren se considera optim pentru o proprietate de tip rezidențial, dacă raportul între lungimea la fatadă / adâncime este situat în intervalul $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{3}$. Pentru diferența dintre raportul laturilor proprietății subiect și raportul laturilor proprietății comparabile s-a estimat următoarele: S-au efectuat ajustări negative, deoarece raportul laturilor comparabilelor este superior celor ale proprietății subiect, și este mai aproape de optimul $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{3}$;

1. $0,57 - 1 = -0,43 \times 4\%$ aproximativ -2%
2. $0,43 - 1 = -0,57 \times 4\%$ aproximativ -2%
3. $0,5 - 1 = -0,50 \times 4\%$ aproximativ -2%

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

Ajustări pentru utilități.

Nu au fost ajustări, toate comparabilele au utilități complete ca și proprietatea subiect.

Ajustări pentru acces la proprietate.

Toate proprietățile au acces la drum asfaltat, nu s-au făcut ajustări.

Elemente de Comparație	Proprietate subiect	Comparabilă 1	Comparabilă 2	Comparabilă 3
Localizare	Str. N.Balcescu	Independentei	Str.N.Balcescu	Str. Siret
Pret tranzactie-euro/mp		68	62	50
Ajustare negociere		-10%	-10%	-10%
Ajustare		6,8	6,2	5
Pret ajustare		61,2	55,8	45
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preț ajustat – eur/mp		61,2	55,8	45
Condiții de finanțare	proprii	proprii	proprii	Proprii
Ajustare(%)		%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preț ajustat – eur/mp		61,2	55,8	45
Condiții de vânzare		liber	liber	Liber
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preț ajustat – eur/mp		61,2	55,8	45
Condiții de piață(data vânzării)	curent	curent	curent	Curent
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preț ajustat – eur/mp		61,2	55,8	45
Localizare zona	Zona C	Zona D	Zona C	Zona C
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preț ajustat – eur/mp		61,2	55,8	45
Suprafața(mp)	370	250	802	1.580
Diferența		-120	+432	+1.210
Ajustare(%)		+1%	+4%	+12%
Ajustare(eur/mp)		+0,6	+2,2	+5,4
Preț ajustat – eur/mp		61,8	58	50,4
Deschidere(m)	19/19	12/21	14,5/33	28/56
Raport laturi	1	0,57	0,43	0,5
diferența		-0,43	-0,57	-0,5
Ajustare(%)		-2%	-2%	-2%
Ajustare(eur/mp)		-1,2	-1,2	-1
Preț ajustat – eur/mp		60,6	56,8	49,4
Utilități	toate	similar	similar	Simiar
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preț ajustat – eur/mp		60,6	56,8	49,4
Acces la proprietate	Drum asfaltat	similar	similar	simiLar
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preț ajustat – eur/mp		60,6	56,8	49,4
Ajustare totală brută absoluta (lei)		1,8	3,4	6,4

Ajustare totală brută absolută (%)	3%	5%	14%
Număr corecții	2	2	2

Curs de schimb lei/euro

4,6561

După tot acest raționament, prețul unitar al terenului evaluat se consideră cel mai apropiat față de cel al terenului aferent comparabilei-1 care, înregistrează cea mai mică ajustare totală brută 1,8 euro, un procent absolut de 3% și numai 2 ajustări.

Astfel, vom adopta pentru terenul supus evaluării o valoare de piață, rotunjită de 61 euro/mp.

$$V_{pt} = 370 \text{ mp} \times 61 \text{ euro/mp} = 22.570 \text{ euro} = 105.088 \text{ lei.}$$

6.2. Abordarea prin piață

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

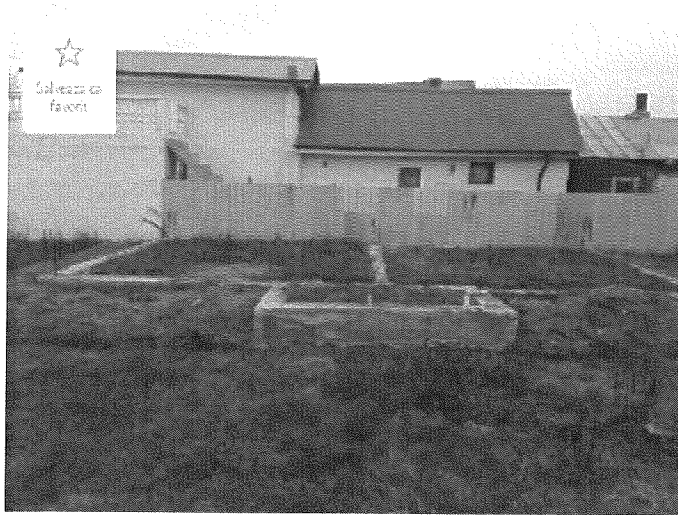
6.3. Abordarea prin venit

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

6.4. Abordarea prin cost

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

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



17 000 €

Trimite mesaj

0757 350 085

Adjud, judet Vrancea
Vezi pe harta



FLORINA
Pe site din dec 2013

Anunturile utilizatorului

Raporteaza

Tipareste

Teren de casa

Adjud, judet Vrancea Adaugat de pe telefon La 10:07, 21 mai 2017, Numer anunt: 123882801

Im. gâscă 0 Distribuie

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Ofertă de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 250 m²

Vand 250mp teren de casa zona centrala adjud judet vrancea cu autorizatie de constructie facuta vand urgent accept si variante la schimb dar tot in adjud sa fie

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro.
disponibila pentru Android, iOS, si Windows Phone

Contacteaza vanzatorul



Pentru siguranta ta!

afie mai multe >

0757 350 085

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

ACCEPT



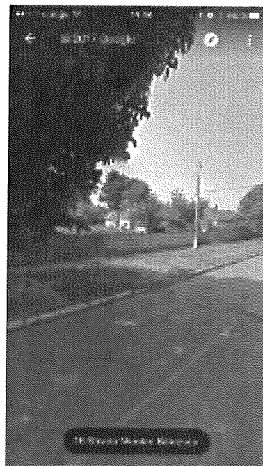
Contul meu

ADĂUGA ANUNȚI NOI

< Inapoi Anunturi Adjud > Imobiliare Adjud > Terenuri Adjud

Urmează anunțul >

Salvează ca favorit



50 000 €

Trimite mesaj

0744 504 970

Adjud, judet Vrancea
Vezi pe harta



Paul Stoian
este online

Pe site din apr 2016

Anunțurile utilizatorului

Vand teren central Adjud

Adjud, judet Vrancea Adaugat de pe telefon La 14:26, 5 Iunie 2017, Numar anunt: 128096895

Imagini 0 Descriere

Raportaza

Tipareste

Ofertă de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan
Suprafata utila 802 m²

Vand teren central in Adjud, strada Nicolae Balcescu, suprafata 802 mp, deschidere 14,5 m, gaze, canalizare, electricitate. Terenul este liber, se incadreaza la categoria curti-construcții.

Anunțul este disponibil prin aplicația gratuită OLX.ro,
disponibilă pentru Android, iOS, și Windows Phone

Acest site folosește cookies. Continuarea navigării implică acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

ACCEPT



05.06.2017

Teren Intravilan central Adjud - OLX.ro

Contul meu

ADĂUGĂ ANUNȚ NOU

< Inapoi: Anunturi Adjud > Imobiliare Adjud > Terenuri Adjud

Următorul anunt >



50 €
Negociabil

Trimitete mesaj

0744 694 913

Teren intravilan central

Adjud, judet Vaslui | Adaugat La 11:50, 6 mai 2017, Numar anunt: 123092877

[Intr pe lista](#) [Distribuire](#)

Adjud, Judet Vaslui
Vezi pe harta

Promoveaza anuntul

Actualizeaza anuntul

Ofertă de Proprietar Extravilan / intravilan Intravilan

Suprafata utila 1.580 m²

vand teren, central, toate utilitatile, pe str.siret, 28 m deschidere, 50 euro/m², 1580 m².

vearbă mihail
Pe site din mai 2017

Anunțurile utilizatorului

Reportaza

Tipareste

< Inapoi

Următorul anunt >

[Intr pe lista](#) [Distribuire](#)

Visualizat: 108

Contacteaza vanzatorul



Pentru siguranta ta!

afara mai multe

0744 694 913

Adresa ta de email...

Mesajul tau...

Adauga poza

Fișele acceptate sunt: jpg, bmp, png, doc, pdf, gif,
zip, rar, txt, rar, rar, rar, rar, rar, rar, rar,
Fișele pot avea maxim 5 MB

Trimitete

Acest site folosește cookies. Continuarea navigării implică acceptarea lor. Afla mai multe detalii.

ACCEPT



<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-central-ID8uYrB.htm#64d60d80c9>

1/2

IMAGINI DIN INCINTA SPATIULUI COMERCIAL AMPLASAT PE TEREN

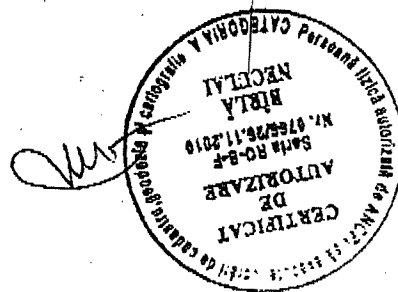
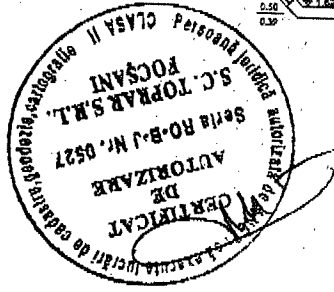
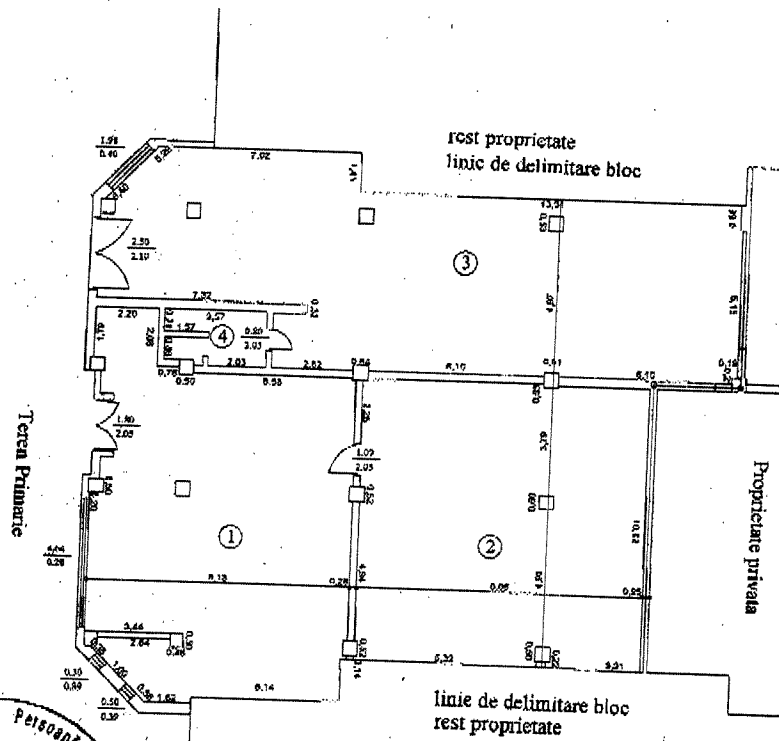


RELEVEU Spatiu Comercial

Scara 1:250

Anexa 12

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa Imobilului	
	349,91	Str. Nicolae Bălcescu	
Carte Funciara colectiva nr.		UAT	Adjud T-3, p-%161 Ce
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Numar incapere	Denumire incapere	Suprafata Utila (mp)
1	Spatiu comercial	109,29
2	Spatiu comercial	98,73
3	Spatiu comercial	135,21
4	baie	6,68
Suprafata Utila = 349,91 mp		
Suprafata Construita = 370 mp		
Data : Ianuarie 2018		
Executant : SC TOPRAR SRL		Receptionat

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 acordarea unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață de 370 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Adjud, strada Nicolae Bălcescu nr.10 B, zona blocurilor 99-101, județul Vrancea, T3, P 161, Societății Cooperativă Meșteșugărească EXIMCOOP Focani, pe o perioadă de 12 luni, în vederea înscrierii la Cartea Funciară a construcției edificate pe acest teren

Comisia pentru administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură al municipiului Adjud, examinând expunerea de motive la proiectul de hotărâre, privind acordarea unui drept de suprafață asupra terenului în suprafață de 370 mp., aparținând domeniului privat al Municipiului Adjud, strada Nicolae Bălcescu nr.10 B, zona blocurilor 99-101, județul Vrancea, Societății Cooperativă Meșteșugărească EXIMCOOP Focșani, pe o perioadă de 12 luni, în vederea înscrierii la Cartea funciară a Municipiului Adjud a construcției edificate pe acest teren, constată că au fost îndeplinite condițiile legale ce reglementează acest domeniu, respectiv prevederile Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia 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, al municipiului Adjud, întrunită în ședință în data.....martie 2018, avizează proiectul de hotărâre cuvoturi „pentru” și “abțineri” și îl supunem spre dezbateră și aprobare Consiliului local al municipiului Adjud.

Alte comentarii

.....

.....

.....

PRESEDINTELE COMISIEI,

SECRETARUL COMISIEI,