

ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD

EXPUNERE DE MOTIVE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării , prin procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 451 mp, având categoria de folosință teren arabil, situat în municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, județul Vrancea T120, P625, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

În exercitarea atribuțiilor conferite prin art.36, alin.(2), lit."c" și alin.(5) lit."b" „din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

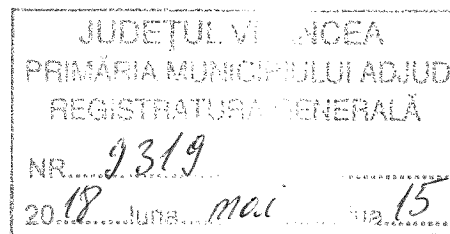
Potrivit art.123 alin.(2) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare, vânzarea, concesiunea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

Terenul care face obiectul acestui proiect de hotărâre propus spre vânzare aparține domeniului privat al municipiului Adjud, figurând în Anexa la Hotărârea Consiliului local nr.145/28.09.2016.

Pentru a veni în sprijinul persoanelor fizice și juridice care doresc să achiziționeze teren în vederea construirii de locuințe, spații comerciale etc., dar și pentru a obține venituri la bugetul local, propunem vânzarea, prin procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 451 mp., situat în municipiul Adjud, județul Vrancea, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud. Această suprafață de teren este înscrisă în Cartea Funciară a localității Adjud, având număr cadastral 56892 pentru teren.

Ca urmare a celor expuse mai sus și în conformitate cu prevederile art.45, alin.(6) din Legea nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare, propun elaborarea de către Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare Utilități Publice și Unități Publice Subordonate, a unui proiect de hotărâre cu privire la vânzarea, prin procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 451 mp., T120, P 625 aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, județul Vrancea.

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 aprobarea vânzării, prin procedura de licitație publică a suprafeței de teren în suprafață de 451 mp, având categoria de folosință teren arabil, situat în municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, județul Vrancea, T120, P625, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud

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

Propunerea privind aprobarea vânzării, prin procedura de vânzare prin licitație publică a terenului în suprafață de 451 mp., având categoria de folosință teren arabil, situat în municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, județul Vrancea T120, P 625, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, pe care o formulăm astăzi are la bază politica Consiliului Local al Municipiului Adjud, privind valorificarea superioară a bunurilor aparținând patrimoniului privat, asigurarea unor suprafețe de teren necesare construirii unor locuințe, etc.

Terenul în suprafață de 451 mp., este proprietatea Municipiului Adjud, este înscris în Cartea Funciară a localității Adjud, având număr cadastral 56892.

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

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

De asemenea s-a avut în vedere și Hotărârea Consiliului local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile terenuri, construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, modificată de Hotărârea Consiliului Local nr.59/27.04.2017 privind modificarea Hotărârii Consiliului local nr.86/25.06.2015 privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

Prețul de vânzare este de 11 euro/mp și a fost stabilit prin Raportul de evaluare, întocmit de către un evaluator autorizat, membru titular ANEVAR.

Valoarea totală a terenului este 4.981 euro, sumă ce va fi achitată în lei , la cursul B.N.R din ziua plății.

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

Terenul care face obiectul acestui proiect de hotărâre aparține domeniului privat al municipiului Adjud, figurând în Anexa la Hotărârea Consiliului Local nr.145/28.09.2016.

Din acest motiv am inițiat proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării, prin procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 451 mp, având categoria de folosință teren arabil, situat în municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, județul Vrancea , T120, P625, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

Întocmit,
Ec.Dabija Costică

Sef. Serv. A.P. P.
Ing. Pavel Sergiu Marius

Responsabil Cadastru
Ing. Grobnicu Mihaela

Director executiv
Ec. Puseașu Mihaela

ROMANIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr.
din mai 2018

Privind aprobarea vânzării cu plata în rate, prin procedura de licitație publică a suprafeței de teren de 451 mp., având categoria de folosință teren arabil, situat în municipiul Adjud, județul Vrancea, T 120, P 625, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud

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

- Examinând Expunerea de motive a Primarului municipiului Adjud, precum și raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare Utilități Publice și Instituții Publice Subordonate al Primăriei Municipiului Adjud cu privire la aprobarea vânzării, prin procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 451 mp, având categoria de folosință teren arabil, situat în municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, jud.Vrancea, T120, P 625, înscris în Cartea Funciară nr.56892, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud;
- Luând act de Hotărârea Consiliului local nr.86/25.05.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, modificată de Hotărârea Consiliului Local nr.59/27.04.2017 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud;
- Luând act de avizul Comisiei administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură a Consiliului local al municipiului Adjud ;
- În baza prevederilor art.7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Considerând dispozițiile Codului Civil privind vânzarea prevăzute în Cap.I, Titlul IX;
- Având în vedere dispozițiile din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul prevederilor art.36, alin.(2), lit. c), alin. (5), lit. b), art.45 alin.(3), art.47, art.117 alin(1) lit. a) și art.123 alin.(2) și alin.(3) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate și Caietul de sarcini pentru vânzarea prin procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 451 mp, având categoria de folosință teren arabil, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, județul Vrancea, T.120, P 625 conform Anexei nr.1 și Anexei nr.2 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea, prin procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 451 mp, având categoria de folosință teren arabil, situat în municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu T120, P625 aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, înscris în Cartea funciară a municipiului Adjud la nr. 56892,

Art.3. Prețul minim de vânzare al terenului în suprafață de 451 mp., de la care pornește licitația este de 11 euro/mp, adică 4961 euro, calculați în lei la cursul B.N.R. din ziua plății, așa cum rezultă din Raportul de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR.. și a fost însușit și aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Adjud. Valoarea totală minimă de la care pornește licitația este de 4961 euro, iar prețul de adjudecare va fi calculat în lei la cursul BNR din ziua plății .

Art.4. Procedura de licitație publică va demara în maximum 45 de zile de la adoptarea hotărârii, iar perfectarea contractului de vânzare-cumpărare va avea loc în maximum 30 zile de la semnarea procesului verbal de adjudecare. Cumpărătorul va achita prețul terenului adjudecat conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local nr.59/27.04. 2017 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare.

Se împuternicește Primarul municipiului Adjud, pentru semnarea actelor de transfer al dreptului de proprietate.

Art.5. Prezentul teren nu face obiectul cererilor de retrocedare conform Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Legilor Fondului Funciar.

Art.6. În evidențele patrimoniului privat al municipiului Adjud, se va opera corespunzător vânzarea, prin procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 451 mp., aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, T120, P 625, situată în municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, județul Vrancea.

Art.7. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului județului Vrancea prin grija Serviciului Administrație Publică Locală 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,
Stanciu Dinu Dănuț

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului Adjud,
jr. Sibișan Andra Genoveva

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr.1 la HCL nr.

din 24 mai 2018

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind aprobarea vânzării, prin procedura de licitație publică a suprafeței de teren în suprafață de 451 mp., având categoria de folosință teren arabil, din municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, județul Vrancea, T120, P625, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

1.Date generale ale studiului de oportunitate

Primăria municipiului Adjud împreună cu Consiliul Local intenționează să vândă, prin procedura de licitație publică a suprafeței de teren de 451 mp., având categoria de folosință teren arabil situată în municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, județul Vrancea T120, P625, aparținând domeniului privat al Municipiului Adjud.

Potrivit art.123, alin. (1), din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare, "Consiliile locale și Consiliile județene hotărăsc că bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz să fie date în administrarea regiilor autonome sau instituțiilor publice, să fie concesionate sau închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean în condițiile legii, cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean în condițiile legii."

În temeiul art.123, alin.(2) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare, vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii."

2.Scopul elaborării studiului de oportunitate

Prezentare generală

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează municipiului Adjud stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții private ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create.

3. Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

-Elemente juridice

-Denumirea și categoria din care face parte:

Teren situat în municipiul Adjud ,zona străzii M.Kogălnicenu județul Vrancea, T 120, P 625.

-Persoana juridică care îl administrează:

Terenul care se propune a fi vândut se află în administrarea directă a Consiliului Local al municipiului Adjud, aparținând patrimoniului privat al municipiului Adjud.

- Elemente tehnice

Terenul situat în intravilanul municipiului Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu T120, P625, are o suprafață de 451 mp.,cu numar cadastral 56892.

-Adresa: municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu , județul Vrancea, T120, P625.

-Vecinătăți:

-la est- Primăria mun.Adjud

-la vest- proprietate particulară

-la sud- proprietate particulară

-la nord- proprietate particulara

-Date și condiții urbanistice:

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, județul Vrancea

-Activitățile - Terenul propus spre vânzare de 451 mp și este înscris in Cartea funciară a municipiului Adjud sub numărul cadastral 56892 .

-Elemente economice

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea:

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social , care justifică vânzarea terenului sunt:

-asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;

-atragerea de noi venituri la bugetul local al municipiului Adjud ;

4. Prețul vânzării și date referitoare la procedura de vânzare

Motivarea propunerii vânzării suprafeței de teren de 451 mp., are la bază faptul că terenul este situat la limita intravilanului municipiului Adjud, existând posibilitatea achiziționării mai rapide a acestui bun, racordarea mai dificilă la utilități urmând a fi făcută din strada M.Kogălniceanu, existând posibilitatea achiziționării de care persoane fizice aflate în imediata vecinătate a terenului. De asemenea s-a avut în vedere și Hotărârea Consiliului local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, modificată de Hotărârea Consiliului Local nr.59/27.04.2017 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

Prețul minim de vânzare al terenului de la care pornește licitația este de 4961 euro, adică 11 euro/mp., însușit și aprobat de către Consiliul local al municipiului Adjud.

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

5. Modalitatea de organizare a licitației

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

6. Date referitoare la procedura de vânzare

Terenul propus spre vânzare, în suprafață de 451 mp., care face obiectul prezentei hotărâri, nu este concesionat, respectiv închiriat.

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

În temeiul art.123, alin.(2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare ” vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.”

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

- licitația se va organiza și desfășura după confirmarea legalității Hotărârii Consiliului Local de către Instituția Prefectului județului Vrancea;
- garanția de participare la licitație este de 248 euro(4961 euro x 5% = 248 euro),echivalent în lei la data plății garanției, adică 5% din valoarea totală a terenului licitat, calculată la prețul de pornire și va fi depusă de ofertant la data înscrierii la licitație, conform art.25 alin.(2) din Regulamentul privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile-terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al Municipiului Adjud aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.86/26.06.2015, modificată de Hotărârea Consiliului Local nr.59/27.04.2017 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud;
- la ședința de licitație publică vor participa numai ofertanții care au fost preselecți pe baza îndeplinirii prevederilor din caietul de sarcini și din documentația de elaborare și prezentare a ofertei;
- cumpărătorul va achita prețul terenului adjudecat, conform prevederilor Hotărârii Consiliului Local nr.86/25.06.2015, modificată de Hotărârea Consiliului Local nr.59/27.04.2017 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea

și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobiliare, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al Municipiului Adjud.
-taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea terenului vor fi suportate de cumpărător, potrivit prevederilor legale.

Întocmit,

Ec.Dabija Costică

**Președinte de ședință
Stanciu Dinu Dănuț**

Șef serviciu ADPP

Ing.Pavel Sergiu Marius

Director economic

Ec.Pușcașu Mihaela

Contrasemnează

Secretar

jr.Sibișan Andra Genoveva

ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr. 2 la HCL nr. din 24 mai 2018

CAIET DE SARCINI

Privind aprobarea vânzării, prin procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 451 mp., având categoria de folosință teren arabil situat în Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, județul Vrancea, T120, P625, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud

Cap. I. Obiectul vânzării

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

Suprafața de 451 mp., având categoria de folosință, teren arabil, care este propusă spre vânzare este situată în intravilanul municipiului Adjud, județul Vrancea, zona străzii M.Kogălniceanu T120 P625, face parte din domeniul privat al municipiului Adjud conform Anexei la Hotărârea Consiliului local al municipiului Adjud nr.145/28.09. 2016 și va fi achitat conform Hotărârii Consiliului Local Nr.59/27.04.2017, privind modificarea Hotărârii Consiliului local nr. 86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

Conform raportului de evaluare suma propusă pentru vânzarea terenului este de 4961 euro(11 euro/mp).

Cap. II. Motivația vânzării

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

- atragerea de venituri la bugetul local;
- prevederile art. 36, alin.5, litera "b" din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 123 alin. (2) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare prevede: „Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.”
- S-a avut în vedere și Hotărârea Consiliului local nr.86/25.05.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, modificată de Hotărârea Consiliului Local nr.59/27.04.2017 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului public al municipiului Adjud.

Cap. III. Elemente de preț

3.1. Prețul minim de vânzare de la care pornește licitația pentru suprafața de 451 mp., propus și însoțit de către Consiliul Local al Municipiului Adjud, este de 11 euro/mp . Valoarea totală minimă de la care pornește licitația este de 4.961 Euro,. Prețul minim de la care pornește licitația este de 4.961 euro.

3.2. Garanția de participare pentru achiziționarea suprafeței de 451 mp., este de 248 euro (4961 euro x 5% =248 euro) adică 5 % din valoarea totală a terenului licitat, calculată la prețul de pornire și va fi depusă de ofertant la data înscrierii la licitație, conform art.25 alin.(2) din Regulamentul privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile-terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Adjud nr.86/25.06.2015, modificată de Hotărârea Consiliului Local nr.59/27.04.2017 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr.86/25.06.2015, privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al Municipiului Adjud.

3.3 Pentru ofertanții care nu au adjudecat bunul pentru care s-au înscris, garanția de participare va fi restituită în termen de 60 de zile de la data licitației în baza unei cereri formulate în scris.

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

3.5. În cazul în care adjudecătorul nu achită întreaga contravaloare a bunului imobil în termenul prevăzut la pct.3.4., se vor aplica prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

Cap. IV. Condiții de mediu

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

Cap. V . Obligațiile părților

5.1. Vânzătorul are următoarele obligații;

- a. să predea cumpărătorului bunul vândut pe baza unui proces verbal de predare/primire;
- b. vânzătorul are obligația de a nu tulbura pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate în urma încheierii contractului de vânzare-cumpărare (să garanteze apărarea împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale potrivit art.1695 Cod civil);
- c. de asemenea, vânzătorul garantează pe cumpărător că bunul vândut nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat;
- d. vânzătorul nu răspunde de viciile aparente.

5.2. Cumpărătorul are următoarele obligații:

- a. achitarea integrală a debitelor pe care le are față de bugetul local din localitatea de domiciliu pentru persoane fizice respectiv localitatea sediului social pentru persoane juridice;
- b. cumpărătorul se obligă să achite prețul terenului, precum și cheltuielile vânzării (cheltuielile propriuzise ale actului, taxele de timbru și de autentificare - onorariul notarial, întocmirea documentației cadastrale, deschiderea cărții funciare și obținerea extrasului de carte funciară);
- c. să achite integral debitele pe care le are față de bugetul local până la încheierea contractului de vânzare-cumpărare și cele care decurg după încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Cap.VI. Dispoziții finale

6.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de vânzare-cumpărare.

6.2. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de vânzare-cumpărare. Contractul de vânzare – cumpărare se va încheia numai după finalizarea întocmirii cărții funciare.

6.3. Contravaloarea caietului de sarcini și taxa de participare la licitație inclusiv toate documentele necesare licitației în sumă de 100 lei, se vor achita la casieria Primăriei municipiului Adjud.

6.4. Transmiterea dreptului de proprietate operează în momentul încheierii contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică. Părțile se vor prezenta după adjudecare și după finalizarea cărții funciare la un birou notarial pentru încheierea în formă autentică a contractului de vânzare-cumpărare.

6.5. Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație, copii după chitanțele care atestă achitarea documentației de licitație și a garanției de participare la licitație.

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

- au debite față de bugetul de stat și Primăria municipiului Adjud.
- sunt în litigii cu Consiliul Local al municipiului Adjud;
- au fost adjudecatarii ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contract cu Consiliul Local al municipiului Adjud.

6.6. Dacă din diferite motive licitația se amână sau se anulează, decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

În acest caz ofertanților li se va înapoia în termen de cinci zile garanția de participare la licitație și contravaloarea documentației de licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria municipiului Adjud.

Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de către ofertant.

Cap.VII. Instrucțiuni pentru ofertanți

Licitarea se va desfășura în data de _____ la sediul Primăriei municipiului Adjud.

Înscrierea la licitație se va face în perioada _____ între orele 8.30 și 16.00 la sediul Primăriei municipiului Adjud.

În vederea participării la licitație ofertantul trebuie să plătească:

- garanția de participare la licitație, este în sumă de 248 euro, pentru suprafața de 451 mp., teren arabil, adică 5 % din valoarea totală a bunului, calculată la prețul de pornire și va fi depusă de ofertant la data înscrierii la licitație, conform art.25 alin.(2) din Regulamentul privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.86/25.06.2015, modificată de Hotărârea Consiliului Local nr.59/27.04.2017.
- contravaloarea caietului de sarcini aferent licitației și a taxei de participare la licitație este de 100 lei, sumă ce se va achita la casieria Primăriei municipiului Adjud.

Prețul minim de vânzare de la care pornește licitația pentru suprafața de 451 mp a fost propus și însușit de către Consiliul Local al Municipiului Adjud, și este de 11 euro/mp. Valoarea totală minimă de la care pornește licitația este de 4.961 Euro.

Ofertanții vor anexa la cererea tip copii xerox după cum urmează:

Pentru persoane juridice

- copii xerox de pe chitanțele care atestă plata caietului de sarcini, a documentației pentru licitație și a garanției depuse ori copii ale ordinelor de plată justificative;
- act constitutiv al societății (statut/ contract), certificat de înregistrare fiscală, certificat de înregistrare la Registrul Comerțului;
- copie de pe CI administrator/asociat;

- copie de pe CI administrator/asociat;
- certificat privind achitarea impozitelor si taxelor locale.

Pentru persoanele fizice

- actul de identitate;
- copie xerox de pe chitanțele care atestă plata caietului de sarcini, a documentației pentru licitație si a garanției depuse;
- actul autentic de reprezentare (procura), în cazul în care ofertele sunt depuse de împuternicirii ofertanților si nu de aceștia personal;
- certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii bugetare față de Primăria municipiului Adjud.

Certificatul doveditor va fi eliberat de Primăria municipiului Adjud și va fi depus in formă originală.

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

Cap.VIII Desfășurarea licitației

Procedura de licitație cuprinde următoarele etape:

8.1. se verifică existența actelor solicitate si a actelor doveditoare de plată a garanției, a caietului de sarcini și a documentației pentru licitație, precum și a taxei de participare;

8.2. se verifică identitatea ofertanților pe baza buletinului de identitate/ cărții de identitate/ adeverințe;

8.3. se face deschiderea plicurilor cu ofertele;

8.4. bunul mobil teren și construcții se adjudecă aceluși ofertant care a făcut cea mai mare ofertă;

8.5. pe durata ședinței de licitație, participanții nu au permisiunea de a părăsi sala, în caz contrar vor fi descalificați;

8.6. Comisia de organizare si desfășurare a licitației va încheia un proces-verbal de adjudecare, în două exemplare;

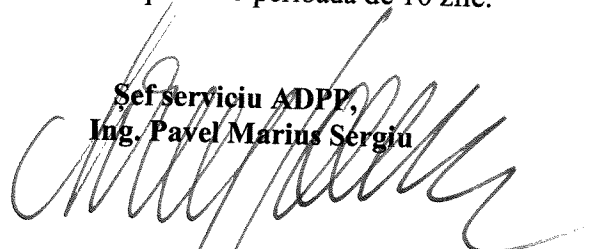
8.7. Părțile se vor prezenta după adjudecare și după finalizarea cărții funciare la un Birou Notarial, în vederea încheierii contractului în formă autentică, pe baza procesului-verbal de adjudecare.

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

**Întocmit ,
Ec.Dabija Costică**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local,
Vintilă Dănuț**

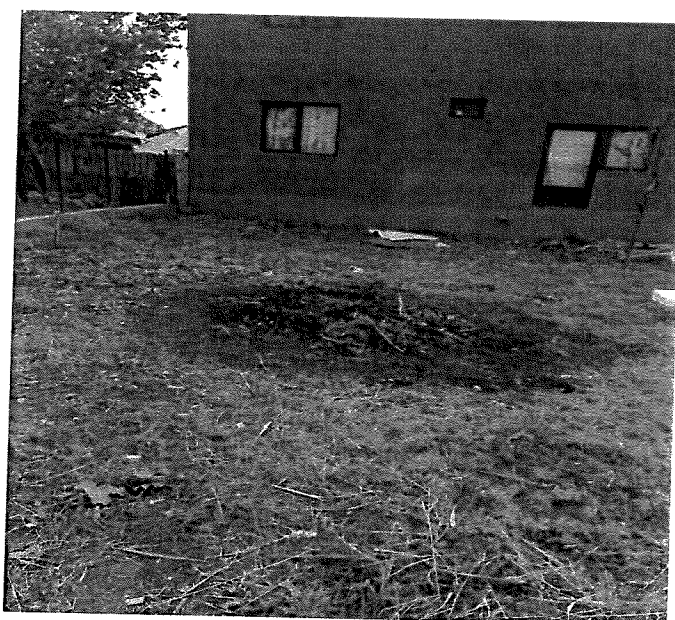
**Șef serviciu ADPP,
Ing. Pavel Marius Sergiu**



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

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN
situat în Adjud, str. Kogalniceanu T120, P625.



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, în suprafața de 451 mp, **proprietatea Primăriei Adjud**, în scopul vânzării, situată în localitatea Adjud T120, P625.

Tipul proprietății și situația juridică :

Dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare – teren intravilan în suprafață de 451 mp, situat în localitatea Adjud, str M.Kogalniceanu.

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 actuală. Terenul a fost concesionat pentru construcție rezidențială cu contract nr.32/2004.

Data evaluării: 19.04.2018

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 19.04.2018 este de **4.6530 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 | 4.961 | 23.084 |

Valoarea de piață = 4.961 euro , respectiv 23.084 lei.

Curs valutar valabil la data evaluării : **1 euro = 4,6530 lei.**

Această valoare este valabilă la data de **19.04.2018**, 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 18.04.2018 în prezența reprezentantului legal al proprietarului.
- Nici o persoană, cu excepția celor prezentate în raportul de evaluare, nu a acordat asistență profesională în timpul elaborării acestuia.
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională, având competența necesară întocmirii acestui raport .
- Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legate de părțile implicate.
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR - 2018, aplicând recomandările și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.
- Evaluarea a fost efectuată de către Lazăr Anton, membru ANEVAR, posesor al legitimației ANEVAR nr.13612.
- Evaluatorul își asumă responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în raportul de evaluare, în limita ipotezelor menționate în raport.

CAP.2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 Identificarea evaluatorului și competențele acestuia

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

2.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați.

Clientul și beneficiarul acestui raport este Primăria mun. Adjud.

2.3. Scopul evaluării

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

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect.

Proprietatea imobiliară subiect este un teren intravilan curți-construcții concesionat, cu contractul nr.32/2004 în suprafață de 451 mp, situat în localitatea Adjud, str.,M.Kogalniceanu, T120, P625.

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 **18.04.2018**. 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 dreptul de proprietate deplin ale proprietarului, identificate după cum urmează:

- Teren intravilan, în suprafață de 451 mp, T120, P625.

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 Primăria Adjud.**

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

2.6. Definirea evaluării și tipul valorii

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

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

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

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

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

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

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

2.7. Data și modul exprimării valorii

Data evaluării este **19.04.2018**, data la care ipotezele evaluării și valorile estimate sunt valabile. Data întocmirii raportului este **19.04.2018.**

Estimarea valorii de piață s-a făcut luând în considerare nivelul prețurilor la data evaluării, pentru proprietățile imobiliare de acest tip.

În conformitate cu cerințele clientului, valoarea de piață recomandată pentru imobilul ce face obiectul acestui raport, a fost exprimată **în Euro și Lei.**

2.8. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării:

Informații utilizate în întocmirea prezentului raport sunt:

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

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

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

2.10. Ipoteze și ipoteze speciale

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

Principalele ipoteze:

Cu ocazia inspecției proprietății, efectuată în prezența reprezentantului Primăriei 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. Prezenta evaluare a fost efectuată în condițiile imposibilității inspectării părților acoperite, neexpuse sau inaccesibile ale proprietății. Evaluatorul, neavând sarcina realizării unei expertize tehnice, nu-și asumă responsabilitatea pentru situația în care elementele ascunse ar face posibilă creșterea sau micșorarea valorii recomandate.
11. Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și devin invalide în cazul când se face divizarea acestora, în vederea alocării pe componente sau drepturi parțiale, exceptând cazul în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
12. Acest raport are valabilitate limitată în timp deoarece previziunile, analizele, proiecțiile și estimările se bazează pe condițiile curente de piață, pe ofertă și cerere și sunt influențate de existența unei economii stabile; aceste previziuni vor fi modificate odată cu apariția unor schimbări ale condițiilor evaluării. Datorită factorilor cererii și ai ofertei, evoluției cursului valutar și existenței inflației, valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile evaluării rămân neschimbate sau apar modificări nesemnificative.
13. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată, în absența unor convenții stabilite prin angajamentul inițial.
14. Raportul de evaluare, în totalitate sau în referințe, nu va fi difuzat public fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu privire la contextul în care acesta ar putea apărea.
15. Comparabilele care sunt din diverse Hotărâri ale Consiliului Local au la baza evaluări făcute conform ofertelor de piață.

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

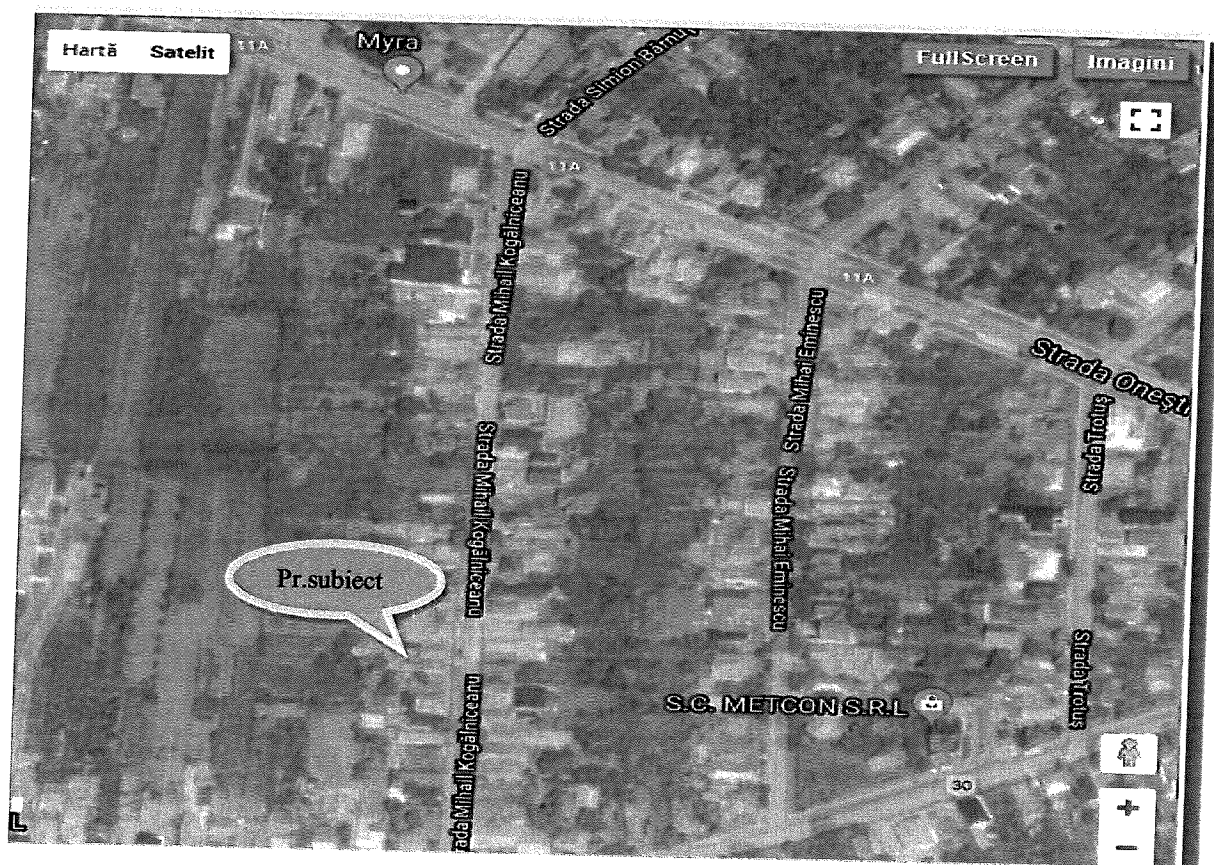
3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

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 imobiliara analizata este una locala, mai precis, piata imobiliara a municipiului Adjud, prezentand particularitati ale zonei, in special datorita somajului ridicat, lipsei locurilor de munca si existentei fortei de munca, specifica pentru astfel de activitati. Piata imobiliara prezinta particularitati datorate numarului locuitorilor, cresterii demografice locale, veniturilor locuitorilor si activitatilor de dezvoltare in zona.

Aria de piata unde este localizata proprietatea subiect se confunda cu zona str .M.Kogalniceanu.

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 Troțuș. 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 Troțuș 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 stagnare, iar probabilii 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.M.Kogalniceanu** judetul Vrancea, în suprafață de 451 mp.

Tipul proprietății – teren intravilan aflat în proprietate privată.

Dreptul de proprietate aparține Primăriei mun. Adjud.

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

Nord – proprietate rezidențială

Est - proprietate rezidențială

Sud - proprietate rezidențială

Vest - proprietate rezidențială

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 electrică, gaze naturale, sistem de canalizare, rețea de telefonie și cablu, acces către principalele artere de circulație ale orașului. Nu are ieșire la drum.

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 Primăria mun. Adjud.**

Terenul, în suprafață de 451 mp este proprietatea Primăriei mun. Adjud, și este concesionat cu contract nr.32/2004.

Proprietatea evaluată nu este grevată de sarcini, servituți, garanții bancare sau alte restricții care să-i limiteze drepturile depline de proprietate.

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

3.5. Descrierea proprietății.

Proprietatea evaluată este constituită din:

- Teren intravilan, în suprafață de 451 mp, T120, P625 conform patrimoniului privat al Primăriei.

| Descrierea zonei de amplasare | |
|--------------------------------------|---|
| Zona de amplasare | <ul style="list-style-type: none">➤ Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială periferică pe strada M.Kogalniceanu în zona C a municipiului Adjud;➤ În zonă sunt amplasate preponderant locuințe cu regim de înălțime P.➤ Distanța față de proprietăți complementare (instituții sanitare, instituții de învățământ etc.), este de aproximativ 300 m.➤ Accesul este facil și se face cu mașina;➤ Strada la care are acces proprietatea este sistematizată, utilitățile aferente existente pe amplasamente sunt cele |

| | |
|--|---|
| | uzuale necesare: apa, energie electrica, gaze. |
| Artere importante de circulatie in apropiere | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Auto si pietonal : str. Onesti. ➤ Transport : taxi ➤ Calitatea retelelor 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: Market Profi la 300 ml. ➤ Unitati de invatamant: Școala gimnazială nr.3 la 300 m distanță. ➤ Unitati medicale – Spitalul municipal la 1500 m. ➤ Institutii de cult: Biserica Cuvioasa Paraschiva amplasată la o distanță de 300 km; ➤ Sedii de banci: la distanța de aproximativ 400 km Banca Transilvania; ➤ Institutii guvernamentale: nu. |
| Utilitati edilitare | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Retea urbana de energie electrica : da ➤ Retea urbana de apa: da ➤ Retea urbana de gaze : da. ➤ Retea urbana canalizare -da ➤ Retea urbana de telefonie, cablu TV si internet : da |
| Ambient | ➤ Civilizat |
| Concluzie privind zona de amplasare | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Proprietatea este amplasata intr-o zona rezidentială, liniștită ➤ In zona sunt amplasate preponderant cladiri rezidentiale (case unifamiliale cu regimul de inaltime P, P+1; ➤ Dotari si retele edilitare bune; ➤ Ambient civilizat. |
| Cea mai buna utilizare | ➤ Proprietate rezidențială |
| Descrierea terenului | |
| Identificare | ➤ Lot de teren : T120, P625; |
| Suprafata, front stradal, topografie | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Suprafata de teren: 451 mp ➤ Front stradal : nu; ➤ Forma : dreptunghiulara; ➤ 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 in municipiul Adjud este segmentată pe două tipuri, in funcție de dimensiunile amplasamentelor: terenuri cu suprafețe medii si mici (500 - 1000 mp) si terenuri mari (peste 1000 mp).

Proprietarii se impart in trei categorii:

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

Persoanele fizice proprietari de teren detin in general suprafete de teren destul de mici, unii dintre ei intrand in posesia terenurilor, in urma unor contracte de concesiune.

Ofertele din partea societăților comerciale private sunt in general proprietăți pe care acestea le dețin in exces față de necesitățile lor curente, sau care nu se afla in zonele de

interes ale societatii, ele fiind achiziționate in vederea realizării unor schimburi imobiliare cu alte terenuri din zona lor de interes.

În unele situatii investitorii achizitioneaza terenuri din apropierea localitatilor mari sau a localitatilor situate in apropierea municipiului Adjud in vederea transformarii acestora in terenuri cu destinatie rezidentiala sau industriala, fenomen foarte des intalnit in ultimii ani in cartierele adiacente municipiului Adjud (cartier Burcioaia, Adjudu-Vechi).

4.3. Echilibrul pieței

Începând cu anul 2007-2008 remarcăm că pe piața imobiliară a acestui municipiu vânzările și cumpărările și-au pierdut dinamismul din anii trecuți, iar prețurile au înregistrat stagnări sau creșteri foarte mici, iar în anul 2009 toate tipurile de proprietăți imobiliare au înregistrat o alterare substanțială a valorii de piață.

In urma analizei pieței imobiliare se constată faptul că oferta de terenuri similare depășeste cu mult cererea fiind o piață a cumpărătorului. Acest dezechilibru între cerere și ofertă se datoreaza 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 in funcție de zonă, calitate, utilități, suprafață, amplasare si posibilitati de acces, etc.

Tranzacțiile sunt foarte puține si se refera la suprafețe mici de teren achiziționate in scop rezidential.

În concluzie, analiza pieței relevă un dezechilibru in momentul prezent in favoarea ofertei, respectiv există multe oferte disponibile si o cerere foarte restransa.

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

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

CAP.V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

5.1 ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

În Standardele de Evaluare ANEVAR 2018-GEV630- Evaluarea bunurilor imobile, **cea mai bună utilizare** este definită astfel: din optica participanților de pe piață, cea mai bună utilizare este utilizarea care din punct de vedere fizic este posibilă, permisă din punct de vedere legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Astfel, pentru ca o proprietate să se afle în cea mai bună utilizare a sa, ea trebuie să îndeplinească patru condiții:

- permisă legal,
- posibilă fizic,
- fezabilă financiar,
- maximă productivă.

UTILIZAREA-1 – construcție comercială.

UTILIZAREA-2 – construire locuință cu regim înălțime P, cu suprafața de 135 mp la sol, suprafața desfășurată 270 mp pe un teren cu suprafața de 451 mp, conform $POT=30\%=ST \cdot POT=451 \cdot 0,30=135$ mp.

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

CAP.VI EVALUAREA TERENULUI.

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

Evaluarea terenului se poate face 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 oferite în anul 2016:

- Comparabila-1 str. Izvoarelor, suprafața de 739 mp preț 19 euro/mp, conform HCL 78/2016.
- Comparabila-2 str. Izvoarelor, suprafața de 694 mp preț 17 euro/mp, conform HCL 21/2016.
- Comparabila-3 str.Salcimilor, suprafața de 2.108 mp preț 19 euro/mp, preț oferit în luna 07/2016.

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

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

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

Ajustări pentru **condițiile pieții** –

Toate comparabilele s-au oferit în anul 2016, dar nu sunt pe piața modificări semnificative și nu s-au făcut ajustări.

Corecții pentru localizare.

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

Corecțiile pentru suprafață –

Comparabila-1 are 288 mp în plus, comparabila- 2 are 243 mp în plus și comparabila-3 1.657 mp în plus.

S-a acordat un procent de 1% pentru fiecare 100 mp în plus. (Ex. Comparabila-1: $739-451=+298$, rezultă o ajustare de +3% rotunjit.

Ajustări pentru deschidere la drum.

Proprietatea subiect nu are deschidere la nici un drum, este izolata complet, pe toate partile se afla proprietati private. S-au analizat comparabilele 2 si 3 si a rezultat urmatorul calcul: $(20-17,3)/17,3 = 2,7/17,3 = 16\%$. Toate proprietatile comparabile sunt superioare si s-au ajustat cu -16%.

Corecții pentru utilități.

Comparabila-3 are utilitati complete. S-au analizat comparabilele 1 si 3 si a rezultat: $(16,8-16,1)/16,1 = 0,7/16,1 = 4\%$. S-a ajustat comparabila-3 cu +4%, fiind inferioara.

Categoria de folosinta.

Comparabilele 1 si 2 sunt superioare, deoarece au categoria de folosinta „**curti-constructii**”

S-au analizat comparabilele 2 si 3 si a rezultat:

$(17,5-14,5)/14,5 = 3/14,5 = 21\%$. S-au ajustat comparabilele 2 si 3 cu -21%.

GRILA DATELOR DE PIAȚĂ

| Elemente de Comparație | Proprietate subiect | Comparabilă 1 | Comparabilă 2 | Comparabilă 3 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Localizare-strada | Str. Kogalniceanu | Str. Izvoare | Str. Izvoare | Str. Salcimilor |
| Preț vânzare/ofertă-euro | | 14.041 | 11.798 | 40.000 |
| Preț (euro/mp) | | 19 | 17 | 19 |
| Ajustare -10% | | 0 | 0 | -1,9 |
| Drept de proprietate | Deplin | Deplin | Deplin | Deplin |
| Ajustare(%) | | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare(eur/mp) | | 0 | 0 | 0 |
| Preț ajustat – eur/mp | | 19 | 17 | 17,1 |
| Condiții de finanțare | proprii | proprii | proprii | Proprii |
| Ajustare(%) | | % | 0% | 0% |
| Ajustare(eur/mp) | | 0 | 0 | 0 |
| Preț ajustat – eur/mp | | 19 | 17 | 17,1 |
| Condiții de vânzare | | liber | liber | Liber |
| Ajustare(%) | | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare(eur/mp) | | 0 | 0 | 0 |
| Preț ajustat – eur/mp | | 19 | 17 | 17,1 |
| Condiții de piață(data vânzării) | curent | 2016 | 2016 | 2016 |
| Ajustare(%) | | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare(eur/mp) | | 0 | 0 | 0 |
| Preț ajustat – eur/mp | | 19 | 17 | 17,1 |
| Localizare | intravilan Zona C | intravilan Zona C | intravilan Zona C | intravilan Zona C |
| Ajustare(%) | | 0% | 0% | 0% |
| Ajustare(eur/mp) | | 0 | 0 | 0 |
| Preț ajustat – eur/mp | | 19 | 17 | 17,1 |
| Suprafața(mp) | 451 | 739 | 694 | 2.108 |
| Diferența | | +288 | +243 | +1.657 |
| Ajustare(%) | | +3% | +2% | +17% |
| Ajustare(eur/mp) | | +0,5 | +0,3 | +2,9 |
| Preț ajustat – eur/mp | | 19,5 | 17,3 | 20 |
| Deschidere(m) | 0 | 21/35 | 34/20 | 14/150 |
| Raport laturi | 0 | 0,6 | 1,7 | 0,1 |
| Ajustare(%) | | -16% | -16% | -16% |
| Ajustare(eur/mp) | | -3,1 | -2,8 | -3,2 |
| Preț ajustat – eur/mp | | 16,1 | 14,5 | 16,8 |
| Utilități | toate | similar | similar | partial |
| Ajustare(%) | | 0% | 0% | +4% |
| Ajustare(eur/mp) | | 0 | 0 | +0,7 |
| Preț ajustat – eur/mp | | 16,1 | 14,5 | 17,5 |
| Categorie folosinta | arabil | Curti-constructii | Curti-constructii | arabil |
| | | superior | superior | similar |
| Ajustare(%) | | -21% | -21% | 0% |
| Ajustare(eur/mp) | | -3,4 | -3 | 0 |

| | | | | |
|--------------------------------------|--|------|------|------|
| Preț ajustat – eur/mp | | 12,7 | 11,5 | 17,5 |
| Ajustare totală brută absolută (lei) | | 7 | 6,1 | 6,8 |
| Ajustare totală brută absolută (%) | | 36% | 35% | 39% |
| Număr corecții | | 3 | 3 | 3 |

Curs de schimb lei/euro

4,653

După tot acest raționament, prețul unitar al terenului evaluat se consideră cel mai apropiat față de cel al terenului aferent comparabilei-2 care, înregistrează cea mai mică ajustare totală brută 6,1 euro.

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

$$V_{pt} = 451 \text{ mp} \times 11 \text{ euro/mp} = 4.961 \text{ euro} = 23.084 \text{ lei.}$$

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 neadecvarea funcțională) apărută din diferite cauze. Nu s-a aplicat.

În evaluarea proprietății imobiliare a fost aplicata metoda comparatiei directe si 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 = 4.961 euro = 23.084 lei.

Argumente ce au stat la baza elaborării acestei opinii:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și condițiile limitative și specifice și este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției.



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

ROMANIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRĂREA nr. 78
din 19.05.2016

**Privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 739 mp, situată în municipiul
Adjud, strada Izvoarelor, poziția 12, județul Vrancea, T74, P493, aparținând domeniului
privat al municipiului Adjud**

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

- Examinând Expunerea de motive a Primarului municipiului Adjud, precum și raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ Monitorizare Utilități Publice și Instituții Publice Subordonate al Primăriei Municipiului Adjud cu privire la aprobarea vânzării terenului în suprafață de 739 mp, situată în municipiul Adjud, strada Izvoarelor, poziția 12, jud. Vrancea, T74, P493, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.
- Luând act de avizul Comisiei administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură a Consiliului local al municipiului Adjud ;
- În baza prevederilor art.7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Considerând dispozițiile Codului Civil privind vânzarea prevăzute în Cap.I, Titlul IX;
- Având în vedere dispozițiile din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul prevederilor art.36, alin.(2), lit. c), alin. (5), lit. b), art.45 alin.(3), art.47, art.117, alin 1, lit. a) și art.123 alin.(2) și alin.(3) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate pentru vânzarea terenului în suprafață de 739 mp, teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, situat în municipiul Adjud, strada Izvoarelor, poziția 12, județul Vrancea, T.74, P493, conform Anexei nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 739 mp, situată în municipiul Adjud, strada Izvoarelor, poziția 12, T74, P493, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, jud.Vrancea, conform Plan de amplasament și delimitare a imobilului Adjud, Anexa nr. 2 , și a Extrasului de carte funciară, Anexa nr.3 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre. Proprietarul construcției-conform actelor de autoritate ce urmează a fi obținute de către concesionar, are un drept de preemțiune (ca privilegiu) asupra terenului în procedura de vânzare, motivat de dispozițiile

art.123, alin.(3) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,către Ariton Vasile-Vicențiu.

Art.3. Prețul de vânzare al terenului este de 19 euro/mp, adică 14041 euro calculați în lei la cursul B.N.R. din ziua plății, conform raportului de evaluare întocmit de catre ing.Grava Doru, evaluator autorizat,membru titular ANEVAR, însoșit de Consiliul Local al Municipiului Adjud.

Art.4 .Contractul de vânzare cumpărare se va încheia în formă autentică la Biroul notarului public, taxele aferente urmând a fi suportate de cumpărător.

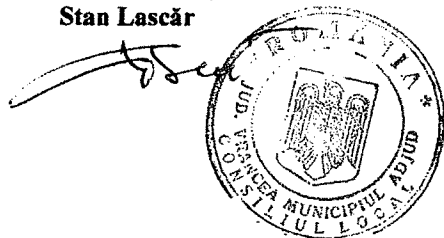
Se împuternicește Primarul municipiului Adjud, pentru semnarea actelor de transfer a dreptului de proprietate.

Art.5. Prezentul teren nu face obiectul cererilor de retrocedare conform Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Legilor Fondului Funciar.

Art.6. În evidențele patrimoniului privat al municipiului Adjud, se va opera corespunzător vânzarea terenului în suprafață de 739 mp.,aferent construcției situate în municipiul Adjud,strada Izvoarelor,poziția 12, județul Vrancea, T74, P493.

Art.7. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului județului Vrancea prin grija Serviciului Administrație Publica Locala 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,
Consilier local,
Stan Lascăr



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului Adjud,
jr. Sibişan Andra Genoveva

ROMANIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 21
din 25 februarie 2016

Privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 694 mp, aferent construcției situate în municipiul Adjud, str.Izvoarelor,nr.8,județul Vrancea, T74, P493, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud

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

- Examinând Expunerea de motive a Primarului municipiului Adjud, precum și raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru,Fond Locativ Monitorizare Utilități Publice și Instituții Publice Subordonate al Primăriei Municipiului Adjud cu privire la aprobarea vânzării terenului în suprafață de 694 mp, aferent construcției situate în municipiul Adjud, str.Izvoarelor nr.8, jud.Vrancea, T74, P 493, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, către Daniș Constantin.
- Luând act de avizul Comisiei administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură a Consiliului local al municipiului Adjud ;
- În baza prevederilor art.7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Considerând dispozițiile Codului Civil privind vânzarea prevăzute în Cap.I, Titlul IX;
- Având în vedere dispozițiile din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul prevederilor art.36, alin.(2), lit. c), alin. (5), lit. b), art.45 alin.(3), art.47, art.117,alin 1, lit. a) și art.123 alin.(2)si alin.(3) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate pentru vânzarea terenului în suprafață de 694 mp, teren aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, județul Vrancea, T.5, P217,conform Anexei nr.1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 694 mp, aferent construcției situate în municipiul Adjud, strada Izvoarelor, nr.8, T74, P493, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, pe care este edificată o construcție, conform Plan de amplasament și delimitare a imobilului Adjud, Anexa nr.2 ,ce face parte integrantă din prezenta hotărâre. Proprietarul construcției are un drept de preemțiune (ca privilegiu) asupra terenului în procedura de vânzare, motivat de dispozițiile art.123, alin.(3) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,către Daniș Constantin.

Art.3. Prețul de vânzare al terenului este de 17 euro/mp, adică 11798 euro calculați în lei la cursul B.N.R. din ziua plății,propus și însușit de Consiliul Local al Municipiului Adjud.

Art.4 .Contractul de vânzare cumpărare se va încheia în formă autentică la Biroul notarului public, taxele aferente urmând a fi suportate de cumpărător.

COMPARABILA-3

[ANUNT EXPIRAT] Vand teren intravilan Adjud, str Salcamilor nr 7, S= 2108 mp, deschidere 14 35 ml
Dependinte: apa,

electricitate Tel 0744 43 30 29

Raporteaza Pagina

teren adjud vanzare terenuri vanzare terenuri adjud vanzare terenuri vrancea