

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

**EXPUNERE DE MOTIVE**

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

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

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

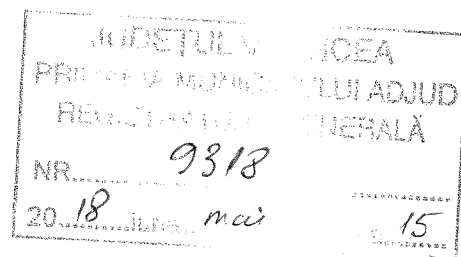
Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Adjud, la nr.12056/10.07.2017 domnul Hagi Gheorghe din municipiul Adjud, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 1220 mp., având categoria de folosință arabil, situat în municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, jud.Vrancea, T120, P 625. Suprafața de teren ce urmează a fi vândută aparține domeniului privat a municipiului Adjud, conform Anexei la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Adjud nr.19/25.05.2016 punctul B "Clădiri sau terenuri cu altă destinație", număr curent 12. fiind înscris în cartea funciară a municipiului Adjud la nr. 57344. Construcțiile aflate pe această suprafață de teren sunt compuse din instalații de apă, rezervor și pompă submersibilă 380V, fiind achiziționate de la fosta societate comercială ZOOMIXT Adjud, achiziționate de domnul Hagi Gheorghe, fără a fi înscrise în cartea funciară.

Conform raportului de evaluare suma propusă pentru vânzarea terenului este de 3,29 euro/mp, respectiv 4.014 euro.

Pentru a veni în sprijinul persoanelor fizice și juridice care sunt proprietari de construcții aflate pe terenuri asupra cărora se exercită un drept de concesiune, dar și pentru a obține venituri la bugetul local, propunem vânzarea prin procedura de licitație publică a terenului, pe care este edificată o construcție –instalație de apă, rezervor și pompă sumersibilă 380 V, achiziționate de domnul Hagi Gheorghe, situată în municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, județul Vrancea T120, P 625, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, cu modificările și completările ulterioare.

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

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



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

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**al serviciului administrarea domeniului public și privat, cadastru, fond locativ, monitorizare utilități publice, și unități subordonate**

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

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

Prin cererea înregistrată la Primăria municipiului Adjud, la nr. 12056/10.07.2017 domnul Hagiu Gheorghe din municipiul Adjud, solicită cumpărarea terenului în suprafață de 1220 mp., având categoria de folosință arabil, situat în municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, județul Vrancea, T120, P 625. Suprafața de teren ce urmează a fi vândută aparține domeniului privat al Municipiului Adjud, conform Anexei la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Adjud nr.19/25.05.2016 punctul B Clădiri sau terenuri cu altă destinație, nr.curent 12, fiind înscris în Cartea funciară a Municipiului Adjud la nr.56892. Construcțiile aflate pe această suprafață de teren sunt compuse din instalații de apă, rezervor și pompă sumersibilă 380 V, fiind achiziționate de domnul Hagiu Gheorghe de la fosta societate comercială ZOOMIXT Adjud, conform Facturilor fiscale nr.0257419/02.05.1999 și 0257422/16.05.1999.

Conform art.123 alin.(1) din Legea Administrației publice locale nr.215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare " Consiliile locale și 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 public, organizată în condițiile legii."

Prețul de vânzare minim de la care pornește licitația este stabilit prin Raportul de evaluare întocmit de către un evaluator extern membru ANEVAR și este de 3,29 euro/mp. Valoarea totală a terenului este de 4.014 euro, sumă ce va fi achitată în lei la cursul BNR din ziua plății. Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică la Biroul notarului public, taxele aferente urmând a fi suportate de cumpărător.

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

Din acest motiv am inițiat proiectul de hotărâre și vă supun spre dezbateră și aprobarea vânzării terenului în suprafață de 1220 mp., având categoria de folosință situat municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, județul Vrancea T120, P 625, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

**Întocmit,**  
**Ec.Dabija Costică**

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

**Director Executiv,**  
**Ec. Pușcașu Mihaela-Elisabeta**

73/15.05.2018

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

**HOTĂRÂREA nr.            din    iunie 2018**

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

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

- Examinând Expunerea de motive a Primarului municipiului Adjud, precum și raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare, Utilități Publice și Unități Publice Subordonate, cu privire la aprobarea vânzării terenului în suprafață de 1220 mp, având categoria de folosință arabil situat în municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, T120, P 625, aparținând domeniului privat al municipiul Adjud;
- Luând act de Hotărârea Consiliului Local nr.19 din 25.02.2016 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Adjud;
- Luând act de Hotărârea Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, modificată de Hotărârea Consiliului Local nr.59/27.04.2017 privind modificarea Hotărârea Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud;
- Luând act de avizul Comisiei administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură a Consiliului local al municipiului Adjud ;
- 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 art.4, din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Având în vedere dispozițiile din Lefea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică cu modificările si 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) 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, privind aprobarea vânzării prin procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 1220 mp, având categoria de folosință arabil situat în municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, jud.Vrancea ,T120, P 625, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud conform anexelor nr.1 și 2 care fac parte integrantă la prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă vânzarea prin procedura de licitație publică a terenului în suprafață de 1220 mp., având categoria de folosință arabil, situat în municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, jud.Vrancea, T120, P 625, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, pe care sunt edificate construcții (Instalații de apă,rezervor și pompă sumersibilă 380V).

**Art.3.**Prețul minim de vânzare al terenului în suprafață de 1220 mp., de la care pornește licitația este de 3,29 euro/mp, adică de 4014 euro, sumă ce va fi achitată în lei, la cursul euro BNR 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 4014 euro, iar prețul de adjudecare va fi calculat în ron 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 de 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. 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 Legile Fondului Funciar.

**Art.6.** În evidențele patrimoniale se va opera corespunzător vânzarea terenului în suprafață de 1220 mp., aferent construcțiilor situat în municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, T120, P 625, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

**Art.7.** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului județului Vrancea și tuturor persoanelor interesate de către Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare Utilități Publice și Instituții Publice Subordonate al Primăriei Municipiului Adjud.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Consilier local,**  
**Stanciu Dinu Dănuț**

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

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

Anexa nr. 1 la HCL nr. din iunie 2018

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

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

**1.Date generale al studiului de oportunitate**

Primăria municipiului Adjud împreună cu Consiliul Local intenționează să vândă prin procedura de licitație publică terenul în suprafață de 1220 mp, având categoria de folosință arabil, situat în municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, T120, P 625, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud .

Portivit 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."

Terenul care face obiectul acestui proiect de hotărâre aparține domeniului privat al municipiului fiind identificat la Cap. "B " Clădiri sau terenuri cu altă destinație", poziția nr.12 din Hotărârea Consiliului Local nr.19/25.02.2016, privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Adjud, și a fost concesionată de domnul Hagi Gheorghe, în baza contractului de concesiune nr. 39/19.06.2008 și modificat de actul aditional nr.3/20.04.2017.

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

**2.Scopul elaborării studiului de oportunitate**

**Prezentare generala**

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

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

Elemente juridice

-Denumirea și categoria din care face parte:

Teren situat în municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, T120, P 625, jud. Vrancea, și aparține domeniului privat al municipiului Adjud și are categoria de arabil.

-Persoana juridică care îl administrează:

Terenul care face obiectul acestui proiect de hotărâre aparține domeniului privat al municipiului fiind identificat la Cap. B "Clădiri sau terenuri cu altă destinație", poziția nr.12 din Hotărârea Consiliului Local nr.19/25.02.2016, privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Adjud.

Elemente tehnice

Terenul situat în intravilanul municipiului Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, T120, P 625, și are o suprafață de 1220 mp, conform CF nr. 57344 .

-Adresa: municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, T120, P 625, jud. Vrancea.

-Vecinătăți:

-la est- prop.Hagiu Gheorghe

-la vest- prop.Angheluță Gheorghe

-la sud- Primăria Adjud

-la nord- Primăria Adjud

- Date și condiții urbanistice:

- Terenul în suprafață de 1220 mp., situat în municipiul Adjud, zona străzii M.Kogălniceanu, T120, P 625, au fost concesionat de domnul Hagiu Gheorghe în baza contractului de concesiune nr. 39/19.05.2008 și a Actului adițional nr.03/20.04.2017

Motivația pentru componenta financiară privind vânzarea terenului aferent construcției este următoarea:

- venituri financiare suplimentare la bugetul local, generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe și impozite, dezvoltări de activități comerciale și agricole, etc.;

#### **4. Prețul vânzării**

Motivarea propunerii vânzării suprafeței de teren de 1220 mp., are la bază faptul că pe acest teren, aflat la limita intravilanului municipiului Adjud, care are categoria de folosință arabil dar care nu este exploatat conform categoriei de folosință, ci are vegetație spontană, tufăriș, se poate amenaja o exploatare agricolă de vii și livezi:

-Prețul minim de vânzare a terenului de la care pornește licitația a fost însușit și aprobat și de către Consiliul Local al Municipiului Adjud, și este de 3,29 euro/mp, cu o valoare totală de 4.014 euro, sumă ce va fi achitată în lei, la cursul euro BNR din ziua plății.

- Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică la Biroul notarului public, taxele aferente urmând a fi suportate de cumpărător. Achitarea contravalorii terenului se va face conform Hotărârii Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, modificată de Hotărârea Consiliului Local nr.59/27.04.2017 privind modificarea 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.

#### **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**

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 sau 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 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 de zile de la semnarea procesului verbal de adjudecare.

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

-garanția de participare la licitație este de 201 euro (4014 euro x 5% = 201 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 nr.59/27.04.2017 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 Consiliu/27.04.2017 privind modificarea Hotărârii Consiliului local nr.86/25.06.2015, modificată de Hotărârea Consiliului local nr.59/27.04.2014 privind modificarea Consiliului local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al Municipiului Adjud.

Procedura de vânzare este justificată și susținută din punct de vedere legal, de prevederile art. 123, alin. (2) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare. Terenul care face obiectul acestui proiect de hotărâre aparține domeniului privat al municipiului fiind identificat la Cap. B "Clădiri sau terenuri cu altă destinație", poziția nr.12 din Hotărârea Consiliului Local nr.19/25.02.2016, privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Adjud, și a fost concesionat către domnul Hagi Gheorghe în baza contractului de concesiune nr. 39/19.05.2008 și a actului adițional nr.3/20.04.2017 la contractul de concesiune nr.39/19.05.2008.

**Întocmit,**  
**Inspector superior**  
**Ec.Dabîja Costică**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Consilier local,**  
**Stanciu Dinu Dănuț**

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



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

Anexa nr. 2 la HCL nr.        din    iunie 2018

**CAIET DE SARCINI**

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

**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.

**1.2.** Suprafață de 1220 mp., care este propusă spre vânzare este situat în intravilanul municipiului Adjud, str.M.Kogălniceanu, județul Vrancea T 120, P 625, având categoria de folosință agricol, face parte din domeniul privat al Municipiului Adjud, conform Hotărârii Consiliului Local nr.19/25.02.2016 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Adjud, Cap.B ,'' Clădiri sau terenuri cu altă destinație'', poziția nr.12. Inițial în anexa era prevăzută suprafața de 1107 mp., iar cu ocazia elaborării cărții funciare a rezultat o diferență de 113 mp., rezultând suprafața de 1220 mp. Suprafața de teren de 1220 mp., va fi achitată 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 4.014 euro, (3,29 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 1220 mp., conform Raportului de evaluare întocmit de un evaluator autorizat, membru ANEVAR este de 3,29 euro/mp Valoarea totală minimă de la care pornește licitația este de 4.014 Euro. Prețul minim de la care pornește licitația pentru suprafața de 1220 mp., conform Raportului de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat ANEVAR este de 3,29 euro/mp.

**3.2.** Garanția de participare la licitație pentru achiziționarea suprafeței de 1220 mp. , este de 200 euro ( $4014 \text{ euro} \times 5\% = 200 \text{ euro}$  ), reprezentând 5 % din valoarea totală a imobilului licitat, adică 3.087 euro 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 adjudecatarul nu achită întreaga contravaloare a bunului imobil în termenul prevăzut la pct. 3.4., se vor aplica prevederile Hotărârii Consiliului Local nr.59/27.04.2017 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr.86/25.06.2015 privind aprobarea Regulamentului privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile, terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

#### **Cap. IV. Condiții de mediu**

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

#### **Cap. V . Obligațiile părților**

**5.1.** Vanzătorul are următoarele obligații:

- a. să predea cumpărătorului bunul vândut pe baza unui proces verbal de predare/primire.
- b. vânzătorul are obligația de a nu tulbura pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate în urma încheierii contractului de vânzare-cumpărare (să garanteze apărarea împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale potrivit art.1695 din Noul 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 propriu-zise ale actului, taxele de timbru și de autentificare - onorariul notarial, întocmirea documentației cadastrale, deschiderea cărții funciare și obținerea extrasului de carte funciară, ).
- c.- să achite integral debitele pe care le are față de bugetul local până la încheierea contractului de

vânzare-cumpărare și cele care decurg după încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

## 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 suma 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 de pe chitanțele care atestă achitarea documentației de licitație și a garanției de participare la licitație.

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

- au debite față de bugetul de stat și Primăria municipiului Adjud;
- sunt în litigii cu Consiliul Local al municipiului Adjud într-o cauză ce are legătură cu imobilul scos la vânzare;
- au fost adjudecatari ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contract cu Consiliul Local al municipiului Adjud;

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 considera 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 200 euro, pentru suprafața de 1220 mp, 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, suma ce se va achita la casieria Primăriei municipiului Adjud.

Prețul minim de vânzare de la care pornește licitația pentru suprafața de 1220 mp., este 3,29 euro/mp., conform Raportului de evaluare întocmit de către un evaluator autorizat, membru titular ANEVAR. Valoarea totală minimă de la care pornește licitația este 4014 Euro.

### **Pentru persoane juridice**

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

### **Pentru persoanele fizice**

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

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

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

## **Cap.VIII Desfășurarea licitației**

Procedura de licitație cuprinde următoarele etape:

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

**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 și 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.

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

**Intocmit**

**Ec.Dabija Costică**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Stanciu Dinu Dănuț**

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



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 57344 Adjud

Nr. cerere	<b>10697</b>
Ziua	<b>17</b>
Luna	<b>04</b>
Anul	<b>2018</b>



100056969129

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Adjud, Jud. Vrancea

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

**B. Partea II. Proprietari și acte**

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

**C. Partea III. SARCINI .**

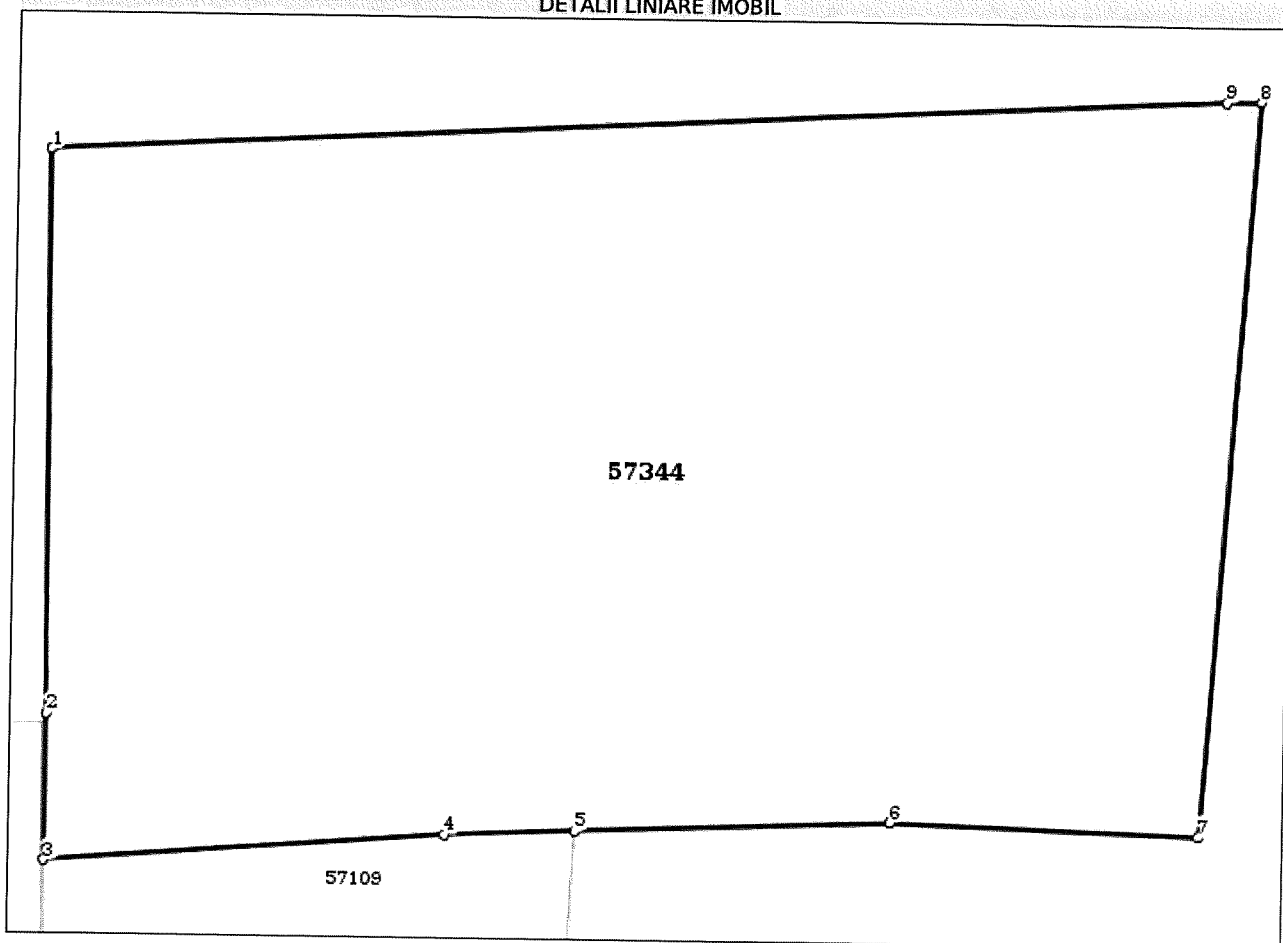
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

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

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

## DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

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

**Lungime Segmente**

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

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

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

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

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

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

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

Data soluționării,  
25-04-2018

Asistent Registrator,  
LILIANA PAVAL

Referent,

Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)

\_\_\_\_\_  
(parafa și semnătura)



# *Raport de evaluare*

**Proprietate imobiliară– „teren arabil intravilan”, pentru  
determinarea valorii de piata**

**Client:**Primaria municipiului Adjud

**Proprietar:**Primaria municipiului Adjud

**Utilizator:**Primaria municipiului Adjud

**Tipul proprietății:** teren curti constructii

**Adresa:** Adjud, Tarla 120, Parcela 625, jud. Vrancea

## **1.1. Certificare**

Prin prezenta, in limita cunostintelor și informatiilor detinute, certificam ca faptele prezentate in acest raport sunt adevarate și corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și conditiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluentate de nici un factor și reflecta cele mai pertinente cunostinte ale evaluatorilor.

***Pentru evaluarea proprietatii imobiliare descrisa mai sus, evaluatorul a avut in considerare urmatoarele ipoteze de lucru care nu se incadreaza in "Cadrul General" al Standardelor de Evaluare:***

- obiectul evaluarii a fost identificat din punct de vedere juridic pe baza contractelor de achizitie in care Primaria Adjud are calitate de proprietar. Sub acest aspect juridic, obiectele contractelor de vanzare cumparare sunt mentionate atat "la CF" cat și "la titlu de proprietate" Primaria Adjud este proprietara.

- la data evaluarii, evaluatorul a inspectat terenul supus evaluarii, la baza procesului de estimare a valorii de piata aflandu-se informatiile primite din partea clientului și considerate adevarate fara a face verificari suplimentare. Evaluatorul a inspectat proprietatea impreuna cu reprezentantul clientului in data de 07.08.2017.

Certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in patrimoniul care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile și metodologia de lucru recomandate decatre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR).

Evaluatorul a respectat codul de etica al profesiei de evaluator autorizat.

Evaluarea este realizata in concordanta cu Standardul de Evaluare SEV- 2017 cu devierile mentionate mai sus.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul a indeplinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR.

**CRETU MARIUS CLAUDIU**

**Evaluator autorizat - proprietati imobiliare**

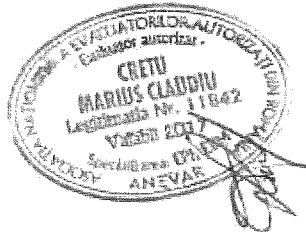
**Evaluator membru al Asocatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania**

**1.2. Declaratie de conformitate**

Subsemnatul declara in cunostinta de cauza ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu SEV – editia 2017, respectandu-se totodata cerintele Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat.

De asemenea, la evaluare s-au avut in vedere normele (Ghiduri de evaluare GEV) si recomandarile Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR).

**Evaluator autorizat – Membru titular,  
Ing. Cretu Marius Claudiu**



**PFA CRETU MARIUS CLAUDIU****1.3. Sinteza evaluarii**

<b>Numele clientului</b>		Primaria municipiului Adjud	
<b>Data evaluarii</b>		17.08.2017	
<b>Tipul proprietatii</b>		Teren arabil intravilan	
<b>Adresa proprietatii</b>		Adjud, T120, P625, jud Vrancea	
<b>Proprietar</b>		Primaria Adjud	
<b>Numar cadastral</b>		Nu a fost pus la dispozitie	
<b>Numar Carte Funciara</b>		Nu a fost pusa la dispozitie	
<b>Lista actelor avute la dispozitie</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan de amplasament;</li> </ul>	
<b>Situatia/utilizarea actuala a imobilului</b>		Teren arabil intravilan.	
<b>Cea mai buna utilizare</b>		Teren arabil intravilan	
<b>Suprafete (mp)</b>			
<b>Teren</b>		St: 1.220 mp arabil intravilan, situat in Adjud, T120, P625, jud Vrancea.	
<b>Descrierea zonei și a amplasamentului prin prisma tipului de proprietate evaluat.</b>		Imobilul este amplasat intr-o zona periferica a municipiul Adjud Zona in care se afla imobilul este o zona – agricola.	
<b>Descriere teren</b>	Deschidere la strada	Terenul sre o deschidere de aproximativ 26 ml.	
	Tip drum de acces	Cale de acces	
<b>Utilitati edilitare existente (atat pentru proprietatea evaluata,cat și pentru zona)</b>	Instalatii și dotari electrice	Nu	
	Instalatii și dotari alimentare cu apa	Nu	
	Instalatii și dotari alimentare cu gaze	Nu	
	Canalizare	Nu	
<b>Gradul de lichiditate</b>		mediu	

**Raport de evaluare "proprietati imobiliare"**

**PFA CRETU MARIUS CLAUDIU**

	Timp estimate de vanzare 6-12 luni
	Vandabil
Metode de evaluare (nr și descriere):	S-a aplicat abordarea prin comparatii de piata.

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA  (valoarea nu include TVA)	RON		EUR	
		18.359		4.014
- valoare teren	28.567		6.246	
- valoare unitara teren	15	Ron/mp	3,29	Euro/mp
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	4.5737			

**Evaluator autorizat – Membru titular**

**Ing. Cretu Marius Claudiu**



## **PFA CRETU MARIUS CLAUDIU**

- 1.1. DECLARATIE DE CONFORMITATE
- 1.2. CERTIFICARE
- 1.3. SINTEZA EVALUARII

### **2. PREMISELE EVALUARII**

- 2.1. Ipoteze și conditii limitative
- 2.2. Obiectul evaluarii. Scopul evaluarii. Instructiunile evaluarii.
- 2.3. Drepturi de proprietate evaluate
- 2.4. Bazele evaluarii. Tipul valorii estimate.
- 2.5. Data estimarii valorii.
- 2.6. Moneda raportului
- 2.7. Modalitati de plata
- 2.8. Inspectia proprietatii
- 2.9. Informatiile utilizate și surse de informatii
- 2.10. Clauza de nepublicare
- 2.11. Clauza de confidentialitate
- 2.12. Rapunderea fata de terti
- 2.13. Prezentarea beneficiarului- destinatarului
- 2.14. Prezentarea evaluatorului

### **3. PREZENTAREA DATELOR**

- 3.1. Identificarea proprietatii
- 3.2. Situatia juridica
- 3.3. Descrierea amplasamentului
  - 3.3.1. Teren
- 3.4. Date despre zona, oras, vecinatati
- 3.5. Analiza SWOT

### **4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

- 4.1. Consideratii generale privind piata imobiliara și caracteristicile sale
- 4.2. Piata imobiliara specifica
- 4.3. Analiza ofertei
- 4.4. Analiza cererii
- 4.5. Echilibrul pietei

### **5. EVALUAREA PROPRIETATII**

- 5.1. Cea mai buna utilizare (CMBU)
- 5.2. Procedura de evaluare (etape parcurse)
- 5.3. Evaluarea terenului
- 5.4. Rezultatele evaluarii
- 5.5. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale

### **6. CONCLUZII**

- 6.1. Opinia evaluatorului

## ***PFA CRETU MARIUS CLAUDIU***

### **ANEXE:**

1. Fise prezentare proprietate
2. Fise de evaluare proprietate
3. Documente, date și informatii validate de piata privind proprietati similare
4. Documentar fotografic, harta amplasare proprietate.
5. Documente proprietate

## **2. PREMISELE EVALUARII**

### **2.1. Ipoteze și conditii limitative**

- Valoarea globala estimata pentru activele imobiliare nu a luat in considerare posibile cheltuieli viitoare pentru incadrarea in normele legii mediului și valorile sunt valabile in ipoteza ca nu exista asa ceva.
- Nu s-au facut investigatii și nu s-au inspectat acele parti ale proprietatii ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și am presupus ca acele parti sunt in stare tehnica buna, in conformitate cu normele de functionare a elementelor respective și cu efectele care se pot constata prin inspectia partilor vizibile, accesibile. Nu ne putem exprima nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului constructiv al cladirii. Se presupune ca nu exista aspecte ascunse ale constructiei, care ar avea ca efect influentarea negativa a valorii estimate.
- Dimensiunile constructiilor au fost preluate din masuratorile cadastrale.
- Valoarea estimata in acest raport se aplica proprietatilor respective considerate in ansamblul (intregul) lor. Orice proportie din valoarea totala estimata, intre componentele proprietatii nu este aplicabila decat in contextul și pentru destinatia prezentata explicit in raport.
- Au fost luati in calcul toti factorii cu influenta semnificativa asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta.
- Proprietatile care fac obiectul prezentului raport au fost inspectate personal de catre evaluator.

### ***Ipoteze speciale***

- ▶ Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobare scrisa și prealabila a evaluatorului asupra formei și contextului in care ar urma sa apara.
- ▶ Acest raport este confidential atat pentru evaluator cat și pentru destinatar.
- ▶ Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta, in legatura cu eventuale litigii privind dreptul de proprietate sau alte drepturi care deriva din acest context.
- ▶ Prezentul raport a fost realizat pe baza informatiilor și datelor furnizate de beneficiar și pe baza datelor și informatiilor extrase de catre evaluator de pe piata specifica locala.
- ▶ In conformitate cu practicile uzuale general acceptate, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data precizata in raport.
- ▶ Evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluarii.



## **2.2. Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării.**

*Obiectul evaluării* îl constituie proprietatea imobiliară aparținând Primăriei Adjude, la data de 17.08.2017.

*Raportul de evaluare* a fost solicitat în scopul determinării valorii de piață. Valoarea adecvată scopului declarat și care va fi estimată în prezentul raport este *valoarea de piață* a activelor imobiliare respective identificate și delimitate în fișele de prezentare.

**Valoarea de piață:** *(definită conform Standardelor de Evaluare SEV - ediția 2017)*  
*“suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.*

**Scopul evaluării:** Determinarea valorii de piață.

## **2.3. Drepturi de proprietate evaluate**

A fost supus evaluării dreptul de proprietate integral al Primăriei Adjude.

## **2.4. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.**

În estimările realizate evaluatorul a ținut cont de recomandările Standardelor de Evaluare:

Standardele de evaluare (SEV ediția 2017) și Ghidurile de evaluare, cu direcționare pe:

SEV 100 – Cadrul general;

SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;

SEV 102 – Implementare;

SEV 103 – Raportare;

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare;

SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului

SEV 400 – Verificarea evaluării

GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului.

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar SEV 2017

În această ipoteză, s-a putut apela la estimarea „valorii de piață” așa cum este ea definită în standardul de evaluare SEV 100 Cadrul General.

## **2.5. Data estimării valorii**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii august 2017. Data care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării) este 17.08.2017.

## **2.6. Moneda raportului**

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și în EUR. Având în vedere că metodele utilizate conduc la exprimarea valorii finale în lei, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea în valută este **4,5737 lei** pentru 1 EUR. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.)

## **2.7. Modalități de plată**

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează să fie plătită **integral** în ipoteza unei tranzacții fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

## **2.8. Inspectia proprietatii**

Inspectia proprietăților s-a realizat de către evaluator în data de 7 august 2017.

## **2.9. Informațiile utilizate și surse de informații**

Informațiile utilizate au fost preluate din:

- ✚ Situația juridică a proprietății imobiliare și suprafețele acesteia;
- ✚ Informații privind piața imobiliară specifică (preturi, nivel de chirii etc.);
- ✚ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;  
Sursele de informații au fost:
  - ✚ Proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, istoric, suprafețe) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
  - ✚ presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
  - ✚ baza de date a evaluatorului
  - ✚ informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare
  - ✚ informații existente pe site-ul [www.olx.ro](http://www.olx.ro), mica publicitate, piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din județul Vrancea și din zona în care se situează proprietatea supusă evaluării.

## **2.10. Clauza de nepublicare**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzantele din România valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport și încaun interval de timp limitat dupa aceasta data, în care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (august 2017) când are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei imobiliare din judetul Vrancea, și scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

## **2.11. Clauza de confidentialitate**

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati anterior. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nicio circumstanta.

“Acest raport nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei și contextului in care ar putea sa apara”.

## **2.12. Raspunderea fata de terti**

“Acest raport este confidential pentru dumneavoastra și pentru consultantii dumneavoastra și este numai pentru destinatia stabilita mai sus. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmisa altei persoane, fie pentru scopul declarat fie pentru oricare alt scop”.

## **2.13. Prezentarea beneficiarului - destinatarului**

Primaria Adjud, str. Stadionului, nr.2, jud. Vrancea.

## **2.14. Prezentarea evaluatorului**

PFA CRETU MARIUS CLAUDIU

Comuna Traian, str. Principala, nr.225, Jud. Bacau

Evaluator autorizat

Cretu Marius Claudiu

Legitimatie: 11842/valabila 2017

### **3. PREZENTAREA DATELOR**

#### **3.1. Identificarea proprietatii**

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii se compune din teren curti constructii cu S=1.220 mp. Proprietatea este situata in Adjud, T120, P625, jud Vrancea .



Terenul apartine Primariei Adjud.

#### **3.2. Situatia juridica**

Descrierea legala (conform CF), a proprietatii este urmatoarea:

- Teren in suprafata de 1.220 mp, situat in Adjud, T120, P625, jud Vrancea.
- Documentele prezentate sunt:
  - Plan de amplasament.

*Alte mentiuni:* nu sunt.

**Ocupanti. Contracte de concesiune. Contracte de inchiriere.**

Nu sunt.

**Istoricul proprietatii**

- Terenul apartine Primariei Adjud.

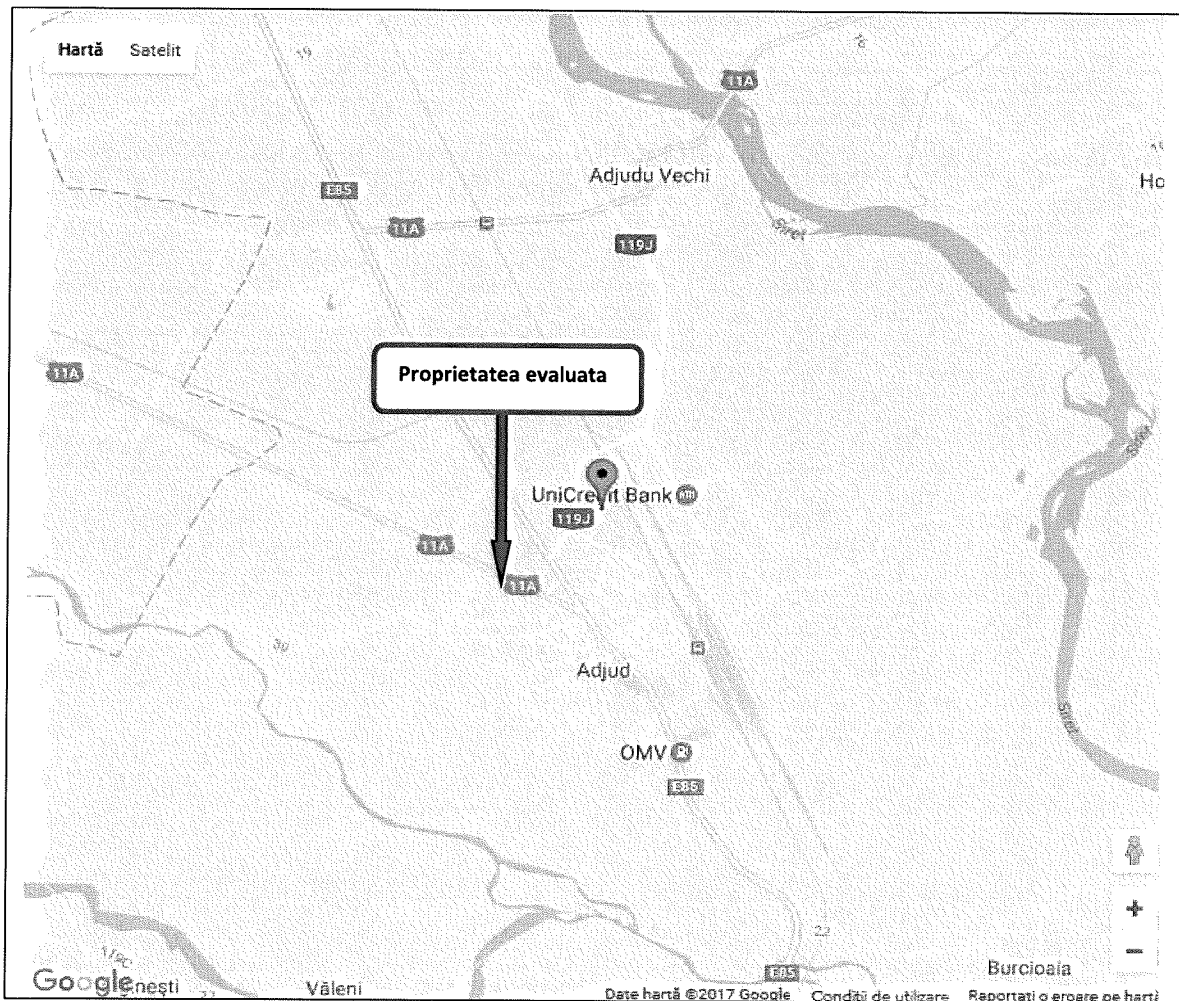
#### **3.3. Descrierea amplasamentului**

***Raport de evaluare "proprietati imobiliare"***

## **PFA CRETU MARIUS CLAUDIU**

Proprietatea analizata se gaseste in Adjud, T120, P625, jud Vrancea, intr-o zona periferica. Proprietatea este localizata intr-o zona cu densitate rezidentiala mica. Zona are profil agricol, avand in vedere vecinatatile imediate.

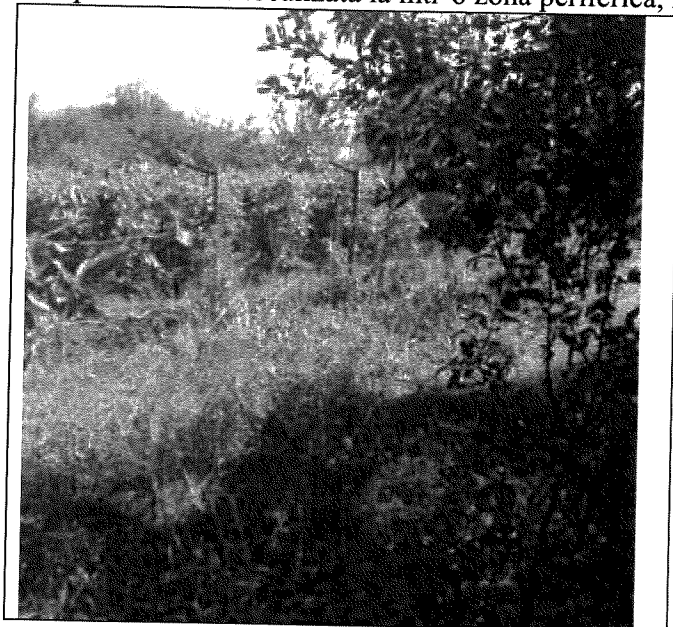
### **Harta**



## **PFA CRETU MARIUS CLAUDIU**

### **3.3.1. Descriere Teren**

Proprietatea este localizata la intr-o zona periferica, Adjud, T120, P625, jud Vrancea.



**Suprafata totala a terenului:** 1.220 mp, teren curti constructii.

**Proprietar** :Primaria Adjud;

**Localizare** : Adjud, T120, P625, jud Vrancea.

Lotul dispune de urmatoarele facilitati :

- retea alimentare cu energie electrica;
- cale de acces.

### **3.4. Date despre zona, oras, vecinatati**

**Adjud** (în trecut, și **Adjudu Nou**) este un municipiu din județul Vrancea, Moldova, România. Are o populație de 16.045 de locuitori (2011), aflat la nord de punctul în care se întâlnesc râurile Siret și Trotuș. În afara localității principale, municipiul cuprinde și localitatea componentă Burcioaia și satele Adjudu Vechi și Șișcani.

#### **Geografie**

Adjudul se află în nordul județului, la vărsarea Trotușului în Siret. Terenul pe care se află orașul Adjud este, în general, plan, fiind mărginit de colinele subcarpatice cu înălțimi până la 400 m. Altitudinea generală medie a municipiului este de circa 100 m față de nivelul mării. Terenul este favorabil culturilor agricole, corespunde condițiilor de construit și are pânza de apă potabilă sub 10 m adâncime.

Din cercetările geologice rezultă că subsolul municipiului prezintă straturi de pietrișuri și nisipuri levantine și cuaternare, formând, din punct de vedere hidrologic depozite acvifere însemnate alimentate de râurile Trotuș, 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 °C, media precipitațiilor fiind de 500 mm/m<sup>2</sup> într-un an. Cunoscut din vechime pentru așezarea sa la intersecția dintre provinciile românești Moldova, Țara Românească și Transilvania, este și astăzi un important nod feroviar 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 Focșaniul de Bacău. La Adjud, acest drum se intersectează cu șoseaua națională DN11A, care duce spre nord-vest la Onești și spre est la Bârlad.

#### **Demografie**

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Adjud se ridică la 16.045 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 17.585 de locuitori. <http://ro.wikipedia.org/wiki/Adjud> - cite\_note-kia.hu-2 Majoritatea locuitorilor sunt români (84,72%), cu o minoritate de romi (5,9%). Pentru 9,32% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. <http://ro.wikipedia.org/wiki/Adjud> - cite\_note-insse\_2011\_nat-3 Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (84,67%), dar există și minorități de penticostali (3,07%) și romano-catolici (1,64%). Pentru 9,39% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

#### **Istorie**

Pe teritoriul de nord al localității a fost descoperită o așezare din Epoca bronzului, care datează aproximativ din mileniul II î.Hr și aparține culturii Monteoru. Tot aici au fost descoperite vestigiile unei așezări geto-dace din secolele V-III î.Hr.

Prima mențiune documentară datează din 9 aprilie 1433, când localitatea este pomenită sub denumirea de *Egydhalm* („In oppido nostro Egydhalm” - în orașul nostru Colina lui Egyd), unde numele în cauză este forma maghiară a denumirii latine *Aegidius*). A fost un important centru comercial în secolele XVI-XVII. Este ridicat la rang de târg în 1838.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, Adjud era o comună rurală din plasa Răcăciuni a județului Putna, formată numai din satul de reședință, cu 2171 de locuitori. În comună existau două biserici ortodoxe, două sinagogi, o școală de băieți cu 51 de elevi, una de fete cu 29 de eleve, un spital și un birou de telegraf și poștă. <http://ro.wikipedia.org/wiki/Adjud> - cite\_note-5 La acea

#### **Raport de evaluare "proprietati imobiliare"**

## **PFA CRETU MARIUS CLAUDIU**

vreme, pe teritoriul actual al municipiului, mai funcționau în aceeași plasă și comunele Adjdu Vechi și Burcioaia. Prima, formată din satele Adjdu Vechi și Șișcani, avea 814 locuitori și două biserici.<http://ro.wikipedia.org/wiki/Adjdu> - cite\_note-6 A doua avea în componere doar satul de reședință, cu 347 de locuitori și o biserică.

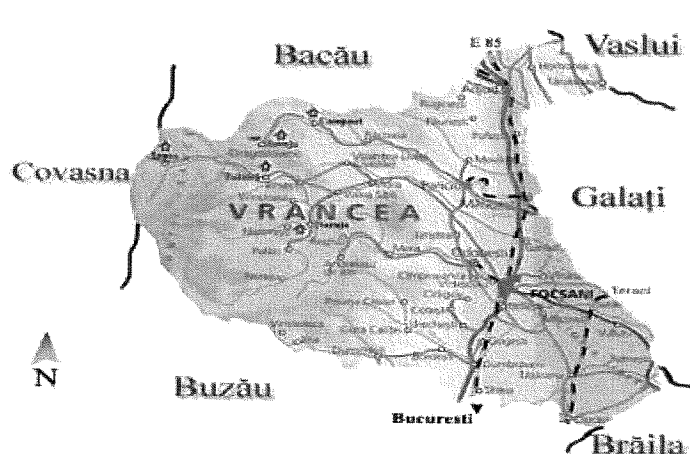
Anuarul Socec consemnează comuna Adjdu Nou drept comună urbană și reședință a plășii Trotuș din același județ, având 3416 locuitori. Comunele Adjdu Vechi și Burcioaia aveau aceeași compoziție și făceau parte tot din plasa Trotuș; comuna Adjdu Vechi avea 1025 de locuitori, iar comuna Burcioaia — 415. În 1931, comuna Adjdu Vechi a devenit, alături de Copăcești și comuna Ruginești, comună suburbană a comunei urbane Adjdu.

În 1950, Adjdu a primit statut de oraș raional și a devenit reședința raionului Adjdu din regiunea Putna, apoi (după 1952) din regiunea Bârlad și (după 1956) din regiunea Bacău. În 1968, a devenit oraș al județului Vrancea, iar comunele Burcioaia și Adjdu Vechi au fost desființate, localitățile lor fiind incluse în orașul Adjdu. Adjdu a fost declarat municipiu în anul 2000.

### **Monumente istorice**

Zece obiective din municipiul Adjdu sunt incluse în lista monumentelor istorice din județul Vrancea ca monumente de interes local. Șase dintre ele sunt situri arheologice — așezarea de la „Movilița” din Epoca Bronzului (cultura Monteoru faza Ic3); așezarea de la „Lutărie” de lângă Adjdu Vechi (aceeași datare); așezarea medievală de la Lutărie (secolul al XVII-lea); situl de la „Islaz”, tot lângă Adjdu Vechi; așezarea din Epoca Bronzului (cultura Monteoru) de pe strada Islaz, către Copăcești; și situl din strada Alexandru Ioan Cuza din Adjdu, cu vestigii din Epoca Bronzului (cultura Monteoru, fazele Ila și Iib) și din Epoca Medievală. Două obiective sunt monumente de arhitectură — primăria (începutul secolului al XIX-lea) și spitalul din strada Copăcești (sfârșitul secolului al XIX-lea). Placa comemorativă (1916–1918) din strada Libertății este clasificată ca monument de for public, fiind fixată în anul 1921. Monumentul eroilor români și ruși din cimitirul orașului (strada Republicii), datând din secolul al XX-lea, face parte din categoria monumentelor memoriale sau funerare.

### **Harta**





## **PFA CRETU MARIUS CLAUDIU**

Rezultatele provizorii ale Recensământului Populației și Locuințelor (RPL 2011) din 20 Octombrie 2011 prezintă o primă estimare privind numărul populației, al gospodăriilor populației și al fondului de locuințe la nivel național și teritorial.

Datele provizorii ale recensământului s-au obținut prin prelucrarea operativă a principalelor informații statistice însumate la nivel de localitate – municipiu, oraș, comună, pe baza tabelor centralizatoare întocmite de recenzori după perioada de colectare a datelor, pentru cele 2 mii sectoare de recensământ din județul Vrancea.

Informațiile completate în aceste tabele centralizatoare au fost agregate de comisiile județene având la bază procesele verbale de validare întocmite de comisiile locale de recensământ, semnate și înșușite de membrii acestora.

Rezultatele obținute și prelucrate până la această etapă au caracter provizoriu și pot suferi modificări pe parcursul etapelor ulterioare de prelucrare a datelor individuale din formularele de înregistrare a persoanelor din gospodării și locuințe.

Conform programului de desfășurare al RPL 2011, Secretariatul Tehnic al Comisiei județene a RPL a centralizat la nivelul județului Vrancea informațiile generale referitoare la numărul populației stabile și fondul de locuințe. Rezultatele provizorii obținute se prezintă astfel:

**Populația stabilă: 323,1 mii (323080) persoane**

**Gospodării: 127,9 mii (127932) gospodării**

**Locuințe (inclusiv alte unități de locuit): 149,9 mii locuințe (149881 locuințe din care: 149854 locuințe convenționale și 27 alte unități de locuit)**

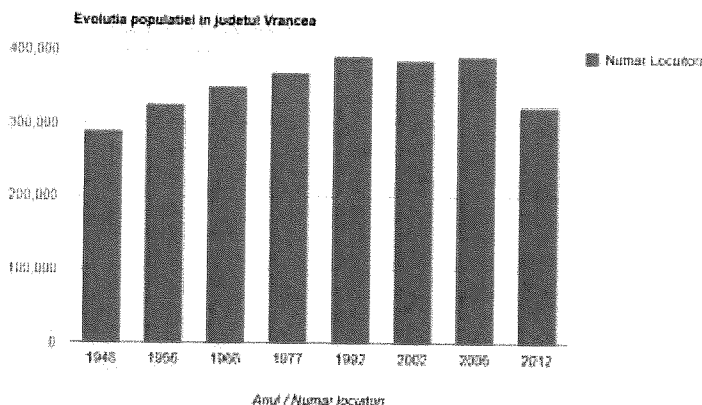
**Clădiri: 112,0 mii clădiri ( 112046 clădiri din care: 111863 clădiri cu locuințe și 183 clădiri cu spații colective de locuit)**

Detalierea pe municipii și orașe și comune din județul Vrancea a indicatorilor de mai sus este prezentată în Anexă.

### **Numărul și structura teritorială a populației stabile**

Potrivit rezultatelor provizorii ale recensământului din 20 octombrie 2011, populația stabilă a județului Vrancea a fost de 323,1 mii persoane, din care: 302,0 mii au fost persoane prezente, iar 21,1 mii temporar absente. Din totalul populației stabile 114,2 mii persoane aveau domiciliul/reședința în municipii și orașe (35,3%), iar 208,9 mii persoane locuiau în comune (64,7%). Din punctul de vedere al mărimii populației stabile, județul Vrancea se situează pe locul 31 în ierarhia județelor.

## **PFA CRETU MARIUS CLAUDIU**



### **Vecinatati**

- Sud : județul Buzau
- Sud - Est: județul Braila
- Est: județul Galati
- Nord: județul Bacau
- Nord - Est: județul Vaslui
- Vest: județul Covasna

### **Economie**

Județul Vrancea are o industrie diversificată, în care ponderea o dețin industria textilă și confecțiilor (aproape 50% din totalul producției, dar și 50% din totalul de resurse umane angajate), alimentară și a băuturilor (aproape 20% din total industrie și angajează 30% din total resurse umane), producția de mobilier, industria celulozei, hârtiei și cartonului, industria de mașini și echipamente, industria de aparataj electric.

Configurația reliefului și bogăția pășunilor favorizează creșterea animalelor, în special a ovinelor și a bovinelor, activitate ce asigură materia primă pentru industria alimentară.

Sectoarele dominante ale județului sunt și cele competitive pe piața internațională - balanța comercială a județului este coerentă cu structura producției industriale și cu numărul de salariați din industrie. Industria textilă și de confecții este puternic orientată spre export - 90% din exporturile județului fiind reprezentate de confecții. Un alt sector competitiv este cel al industriei lemnului, care deține 31% din restul exporturilor.

Industria alimentară este încă orientată spre piața națională, deși este una dintre industriile competitive ale județului. Ea se dezvoltă cu precădere în mediul rural, valorificându-se astfel resursele umane din această zonă a județului. Dintre cele 20 de firme prezente în Topul firmelor județene (2007), 8 se afla în mediul rural. O serie de firme s-au orientat spre nișe de piață inovatoare, cu potențial de creștere ridicat, cum este producția industrială a produselor alimentare tradiționale.

În ceea ce privește industria vinului, din cele 16 mari firme de vinificație din România, 3 sunt localizate în Vrancea, lucru care reflectă puternica reprezentare a potențialului vinicol în acest județ. În Vrancea s-au înființat 12 noi combinate de vinificație cu sprijinul programului SAPARD.

În ultimii ani, în Vrancea se observă o dezvoltare accentuată a etno-turismului și a agro-

## **PFA CRETU MARIUS CLAUDIU**

turismului. Peisajele deosebite și tradițiile păstrate în satele din zona de munte oferă posibilitatea petrecerii vacanțelor unui număr mare de turiști în pensiuni și moteluri.

Între anii 1991 și 2006 s-au înregistrat în Vrancea 443 de societăți cu participare străină, județul deținând astfel 0,3% din totalul național. Valoarea capitalului străin investit în județ a fost de 18,565 milioane de euro, reprezentând 0.1% din totalul investițiilor străine în România.

### **Taxe**

În general costurile unei tranzacții sunt:

- a. TVA 24% pe teren și clădiri;
- b. Taxe notariale incluzând înscrierea în Cartea Funciara 1-3% din prețul tranzacției;
- c. Onorariul agenților 1-2% din prețul de vânzare plus TVA de 24%.

### **Indicatori macroeconomici**

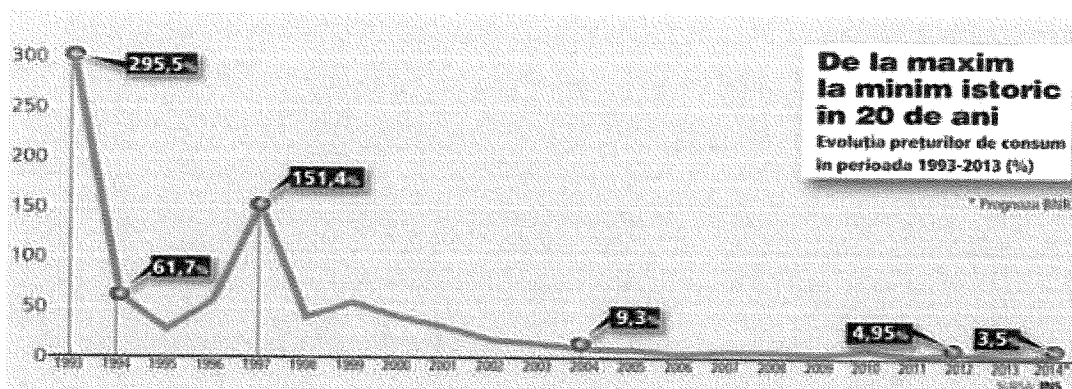
Economia locală a crescut cu 5,1% în ultimul trimestru al anului trecut față de aceeași perioadă din 2012, România având cel mai puternic ritm de creștere dintre toate economiile blocului comunitar. Economia Uniunii Europene a înregistrat un plus de numai 1%.

	Pondere în PIB	2013* estimare ZF	9 luni 2013	Proгноzele CNP
<b>Evoluție PIB</b>		<b>+3,5%</b>	<b>2,7%</b>	<b>1,6%</b>
Agricultură	6%	+23,0%	17,9%	8,4%
Industria	28%	+7,0%	5,1%	0,8%
Servicii	58%	+0,3%	0%	1,1%
Construcții	8%	+0,6%	0,3%	3,1%
Consum final populație	72%	+0,4%	0,2%	2,3%
Formarea brută de capital	26%	-2,0%	-3,9%	3,5%
Exporturi		+17,0%	14,0%	1,0%
Importuri		+2,0%	1,5%	2,8%
Exportul net	5%			

\* NOTĂ: singurul indicator real pentru anul 2013 este creșterea semnal de 3,5% anunțată de Institutul de Statistică pe 14 februarie 2014

Inflația a coborât în 2013 la 1,55%, cel mai redus nivel din 1990 încoace.

Rata anuală a inflației a ajuns la sfârșitul anului 2013 la 1,55%, nivelul minim al ultimilor 24 de ani, evoluția fiind influențată de producția agricolă foarte bună și reducerea TVA la produsele de panificație. România a avut pentru prima dată o inflație anuală de sub 2%, adică limita uzuală în țările occidentale, la care visa în anii de hiperinflație și inflație galopantă din perioada 1990-2000. Inflația s-a încadrat la limita inferioară în intervalul țintit de BNR pentru anul trecut, de 1,5-3,5%.



### Proгноza 2017

Cresterea economica pentru anul 2016 este estimata, in proiectul de rectificare bugetara, la 2,8% fata de prognoza oficiala, de pana acum de 2,2%. Rezultatele economice de pana in prezent argumenteaza posibilitatea realizarii unei cresteri economice de cel putin de 2,8% fata de 2,2% cat se estima la elaborarea legii bugetului de stat și un produs intern brut in valoare nominala de 662,3 miliarde lei, fata de 658,6 miliarde lei cat s-a estimat initial. Majorarea valorii nominale a produsului intern brut a avut la baza publicarea datelor provizorii pentru anul 2013 de catre Institutul National de Statistica, se arata in proiectul de rectificare. Cresterea economica peste previziuni reprezinta un argument pentru estimarea in crestere a veniturilor bugetare. INS a anuntat o crestere a PIB cu 3,8% atat pe seria bruta cat și pe seria ajustata sezonier in primul trimestru al acestui an comparativ cu perioada similara din 2013. Produsul intern brut in trimestrul I 2014 a fost, in termeni reali, mai mare cu 0,1% comparativ cu trimestrul IV 2013 (date ajustate sezonier).

### 3.5. Analiza SWOT

Din punct de vedere al oportunitatii de investitie, atragem atentia asupra urmatoarelor caracteristici:

Puncte tari	Puncte slabe
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Specificatii bune-case pasive</li> <li>• Localizare – in zona periferica a municipiului Adjud.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Numar relativ mic de posibili cumparatori al unei astfel de proprietati, datorita lipsei de lichiditati din piata</li> </ul>
Oportunitati	Amenințari
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se poate imbunatati semnificativ profilul zonei</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nu este cazul</li> </ul>

## **4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

### **4.1. Consideratii generale privind piata imobiliara și caracteristicile sale**

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori și cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum și sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
- c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
- d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru;
- e) Cumparatorii și vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide și de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata și masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul și varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design și restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei și dezagregarea proprietatii.

### **4.2. Piata imobiliara specifica**

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Proprietatea imobiliara evaluata reprezinta un teren cu destinatie rezidentiala si comerciala, situat intr-o zona mediana a municipiului Adjud, cu deschidere la strada Copacesti, in intravilan.

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata terenurilor din zona periferica a municipiului Adjud.

In analiza acestei pietele am investigat aspecte legate de cererea specifica și oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Piata proprietatilor comerciale in aceasta zona este structurata in 2 segmente:

***Raport de evaluare "proprietati imobiliare"***

## **PFA CRETU MARIUS CLAUDIU**

- Segmentul de piata format din loturi de terenuri mici (1.000-10.000 mp), in general avand numai titlu de proprietate,definita ca o „piata primara”;
  - Segmentul de piata format din loturi de terenuri comasate 10.000-50.000 mp, in general cu extras de cartefunciara, definita ca o „piata secundara”.
- Din acest punct de vedere proprietatea subiect apartine pietei primare.

### **4.3. Analiza ofertei**

Oferta de proprietati comerciale pentru vanzare in judetul Vrancea este segmentata pe doua tipuri, in functie de dimensiunile amplasamentelor: terenuri cu suprafete medii și mici (pana in 1 ha) și terenuri mari (peste 5 ha).

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 retrocedarilor efectuate. Acestia opereaza pe piata privata de terenuri rezidentiale inspecial in calitate de vanzatori, intrucat fie nu au capacitatea financiara și utilajele necesare pentru a exploataaceste terenuri, fie le detin in exces fata de nevoile proprii. Preturile la care sunt vandute aceste terenuri sunt intre 7-10 Euro/mp.

Ofertele din partea societatilor comerciale private sunt in general proprietati pe care acestea le detin in exces fata de necesitatile lor curente, sau care nu se afla in zonele de interes ale societatii, ele fiind achizitionate in vederea realizarii unor schimburi imobiliare cu alte terenuri din zona lor de interes.

In prezent oferta este elastica, in sensul ca existenta unei cereri solvabile ridicate a dus la cresterea pretului proprietatilor comerciale, acestea ramanand pe un trend ascendent, in conditiile in care tranzactiile sunt dese (3 – 4 tranzactiicu suprafete mari pe an pe fiecare zona), iar perioada de vanzare medie a unei proprietati industriale oferite pe piata este intre 6 – 12 luni, chiar mai putin, in functie de dimensiunea terenului, calitate, grad de comasare al parcelelor și depozitionare.

### **4.4. Analiza cererii**

Cererea pentru acest tip de proprietatise manifesta mai ales pentru cumparare si dezvoltarea unor afaceri si/sau cartiere rezidentiale. Potentialii cumparatori sunt firme care doresc sa dezvolte activitati comerciale sau de dezvoltare a unor cartiere rezidentiale.

### **4.5. Echilibrul pietei**

La data evaluarii, piata imobiliara specifica este in dezechilibru, oferta fiind mai mare decat cererea iar numarul tranzactiilor incheiate foarte redus. In aceste conditii se poate estima ca avem o piata a cumparatorului.

## **5. EVALUAREA PROPRIETATII**

### **5.1. Cea mai buna utilizare (CMBU)**

#### **5.1.1 Definitie CMBU**

**Cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.**

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii:

- 1. Permisa legal** – evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. Trebuie sa fie analizate reglementarile privind zonarea, restrictiile de constructie, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.
- 2. Posibila fizic** – dimensiunile și forma, suprafata, structura geologica a terenului și accesibilitatea unui lot de terenși riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundatii). Se iau in considerare capacitateași disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze, agent termic).
- 3. Fezabila financiar** – utilizările care au indeplinit criteriile de permise legal și posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina daca ar produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare și amortizarea capitalului.
- 4. Maxim productiva** – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai buna utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduala a terenului, in concordanta cu rata de fructificare a capitalului ceruta pe piata pentru cea utilizare.

#### **5.1.2 Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber**

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. Aproape orice cladire poate fi demolata și aceasta se face atunci cand ea nu mai adauga valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala și de toate utilizarile potentiale.

**Concluzii: Conform datelor analizate, cea mai buna utilizare a terenului liber o constituie dezvoltarea de proprietati rezidentiale**

### **5.1.3 Cea mai buna utilizare a terenului construit**

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU a terenului construit identifica utilizarea proprietatii imobiliare care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, proprietatea imobiliara industrială: este permisa legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar și este maxim productiva.

**Concluzii: Conform datelor analizate, cea mai buna utilizare a terenului construit o constituie dezvoltarea comerciala.**

### **5.1.4 Concluzii CMBU**

Cea mai buna utilizare este cea comerciala.

## **5.2. Procedura de evaluare (etape parcurse)**

Avand in vedere **scopul evaluarii**, categoria de valoare adecvata acestuia este **valoarea de piata**.

Selectarea **metodelor de evaluare** pentru **estimarea valorii de piata** a proprietatilor imobiliare respective are la baza contextul și segmentul economic in care acestea sunt plasate.

Dintre abordarile in evaluare cunoscute s-au ales ca fiind cele mai adecvate:

- Abordarea prin piata

Etape parcurse

⇒documentarea, pe baza informatiilor furnizate de catre **proprietar**;

⇒inspectia amplasamentului și a zonei a fost realizata in data de 07.08.2017.

⇒stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;

⇒selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;

⇒analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;

⇒aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valori proprietatii imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu Standardele de Evaluare (SEV), recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR cu exceptia derogarilor mentionate anterior.



### **5.3. Evaluarea terenului**

#### ***Abordarea prin piata - Metoda comparatiei directe***

Estimarea valorii de piata prin metoda comparatiei se bazeaza pe faptul ca participantii pe piata recunosc o **relatie directa** intre **valoarea proprietatii de evaluat** și **valorile altor proprietati similare și competitive tranzactionate sau ofertate recent**.

Metoda se utilizeaza cand exista date comparabile privind tranzactia de terenuri similare sau asemanatoare cu aceeasi utilitate și aceeasi atractivitate.

Din analiza pietei specifice locale cu raportare directa la zona – arie administrativa a localitatii (inclusiv echiparea tehnico-edilitara) în care sunt localizate terenurile de evaluat rezultă **disponibilitatea terenului liber și tranzactionarea** acestuia.

Elementele de comparatie sunt:

- dreptul de proprietate transmis;
- conditiile de finantare și de vânzare;
- restrictii legale;
- conditiile pietei (data vânzării);
- localizarea - orientarea;
- caracteristicile fizice (suprafata, forma, lungimea la fatada, topografia);
- utilitatile disponibile, cai de acces;
- utilizarea.

Valoarea de piata a terenului a fost estimata la:

$$V_{teren} = 18.359 \text{ lei, respectiv } 4.014 \text{ euro}$$

### **5.5. Reconcilierea rezultatelor și alegerea valorii finale**

Pentru reconcilierea rezultatelor se au în vedere criteriile fundamentale oferite de standarde pentru selectarea valorii finale: adecvarea metodelor la scop și utilizare, precizia, cantitatea și calitatea informațiilor utilizate.

Se propune ca valoare de piață valoarea estimată printr-una dintre cele două abordări, cea mai adecvată și relevantă caile pentru evaluare și care ofera cea mai mare precizie susținută de setul de informații utilizat.

Modul în care a fost realizată reconcilierea pentru fiecare caz în parte, împreună cu rezultatul reconcilierii, sunt prezentate după cum urmează:

Abordarea	prin piața
<ul style="list-style-type: none"><li>• adecvare</li></ul>	Foarte buna
<ul style="list-style-type: none"><li>• precizie</li></ul>	Foarte buna
<ul style="list-style-type: none"><li>• cantitatea și calitatea informațiilor</li></ul>	Buna

**Concluzie:** Având în vedere criteriile oferite de standarde privind selectarea rezultatului evaluării, s-a propus ca valoare de piață rezultatul celei mai adecvate și precise metode de evaluare aplicate, respectiv abordarea prin comparații de piața.

În consecință, **valoarea de piața estimată** la data de **17.08.2017**, pentru proprietatea imobiliară "teren intravilan" este cea obținută în urma **abordării prin metoda comparației de piața**.

## 6. Concluzii

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate s-au obținut următoarele rezultate:

Abordarea prin metoda comparatiei directe a terenului	<b>18.359</b> lei	<b>4.014</b> Euro
-------------------------------------------------------	-------------------	-------------------

### 6.1. Opinia evaluatorului

Având în vedere criteriile fundamentale oferite de standardele profesionale de evaluare în vigoare pentru selectarea și alegerea valorii finale se propune ca valoare de piață valoarea estimată prin *metoda comparatiei de piață*, ca fiind cea mai adecvată și relevantă cale pentru evaluarea **proprietății respective**, oferind totodată cea mai mare precizie susținută de setul de informații utilizat.

În urma evaluării efectuate, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că valoarea de piață a proprietății imobiliare descrise (sau dreptului evaluat) este:

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	<b>18.359</b>	<b>Lei</b>
	echivalent <b>4.014</b>	<b>Euro</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN METODA COMPARATIEI DE PIAȚĂ</b>		
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.</b>		

**Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.**

Evaluator autorizat  
Membru titular  
Ing. Cretu Marius Claudiu



**PFA CRETU MARIUS CLAUDIU**

**ANEXE:**

1. Fise de evaluare proprietate
2. Documente, date și informații validate de piață privind proprietăți similare
3. Documentar fotografic, harta amplasare proprietate.

# **ANEXA 1**

**PFA CRETU MARIUS CLAUDIU**

**Comparatia de piata pentru teren**

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata	1,220	6,300	1,000	11,600
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		2.38	4.10	6.50
Conditii vanzare	-20%	oferta	oferta	oferta
Valoarea ajustarii		-0.48	-0.82	-1.30
Pret ajustat		1.90	3.28	5.20
Drepturi de proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin
Valoarea ajustarii		0%	0%	0%
Ajustare absoluta		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		1.90	3.28	5.20
Data informatiei	17.08.2017	iulie	august	august
Valoarea ajustarii		0%	0%	0%
Ajustare absoluta		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		1.90	3.28	5.20
Localizare	Adjud, periferic	Adjud, periferic	Adjud, periferic	Adjud, periferic
Valoarea ajustarii		5%	-5%	-5%
Ajustare absoluta		0.10	-0.16	-0.26
Pret ajustat		2.00	3.12	4.94
Acces	cale de acces	cale de acces	drum asfaltat	drum asfaltat
Valoarea ajustarii		0%	-5%	-5%
Ajustare absoluta		0.00	-0.16	-0.25
Pret ajustat		2.00	2.96	4.69
Destinatia (utilizarea terenului)	arabil intravilan	extravilan	extravilan	arabil intravilan
Valoarea ajustarii		5%	5%	0%
Ajustare absoluta		0.10	0.15	0.00
Pret ajustat		2.10	3.11	4.69
Deschidere (m)	27.00	40	5	22
Valoarea ajustarii		-1%	6%	0%
Ajustare absoluta		-0.02	0.19	0.00
Pret ajustat		2.08	3.29	4.69
Utilitati	lipsa utilitati	lipsa utilitati	lipsa utilitati	lipsa utilitati
Valoarea ajustarii		0%	0%	0%
Ajustare absoluta		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		2.08	3.29	4.69
Suprafata	1,220	6,300	1,000	11,600
Ajustare procentuala		8%	0%	12%
Valoarea ajustarii		0.17	0.00	0.56
Pret corectat		2.24	3.29	5.26
Total ajustare bruta		0.38	0.65	1.07
Total ajustare bruta (%)		16.07%	15.96%	16.46%
Valoarea estimata - rotund				
S teren (mp) =	1,220 mp	2.24	3.29	5.26
Comparabila 2 cu ajustarea bruta cea mai mica			Curs Euro 4.5737	
VALOARE TEREN	4,014 €	3.29		
	18,359 lei	15 lei/mp		

## **PFA CRETU MARIUS CLAUDIU**

### **Ajustarile estimate au fost :**

- o Ajustarea pentru oferte a fost estimata la -20%, incadrandu-se in marja care se negociaza in cazul acestei categorii de tranzactii.
- o Ajustarile pentru conditiile pietei- nu au fost necesare ajustari;
- o Localizare: se refera la pozitionarea in zona a ofertelor selectate comparativ cu imobilul supus evaluarii – comparabila a fost ajustata cu 5%, deoarece are o localizare inferioara fata de proprietatea subiect, iar comparabilele 2 si 3 au fost ajustate cu -5%, deoarece au o localizare superioara;
- o Acces: comparabilele 2 si 3 au fost ajustate cu -5%, deoarece accesul se face de pe strazi asfaltate;
- o Utilitati: nu au fost necesare ajustari;
- o Deschidere: comparabila 1 a fost ajustata cu -1%, deoarece are deschiderea la strada mai mare decat proprietatea subiect, iar comparabila 2 a fost ajustata cu 6%, deoarece are o deschidere mai mica;
- o Caracteristici fizice/Suprafata: comparabila 1 a fost ajustata cu 8%, iar comparabila 3 cu 12%, deoarece au o suprafata mai mare decat subiectul evaluat, iar vanzarea lor necesita un timp mai indelungat.

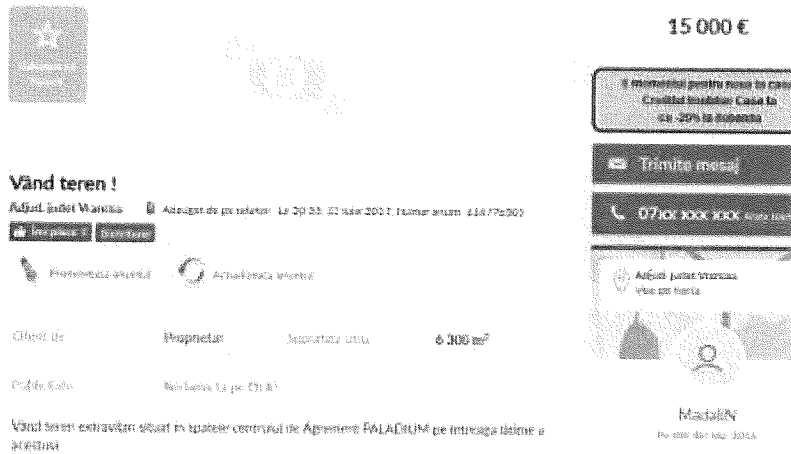
# **ANEXA 2**



# PFA CRETU MARIUS CLAUDIU

## Comparabile teren

### Comparabila 1



**Vând teren !**  
Adjud. județ. Mankia. Adreșă de poștă: Le. 20.53. 02 iulie 2017. Numar anunt: 114706209

**15 000 €**

**Credința Imobiliar Casa la**  
cu -20% la dobânda

Trimită mesaj

07XXX XXX XXXX

Adjud. județ. Mankia  
Vând teren

**Madalin**  
Pe strada nr. 101A

Oferta de: Proprietar  
Suprafata teren: 6.300 m<sup>2</sup>

Podiu: Cămin  
Niveluri: 1+ pe OLX

Vând teren extravilan situat în spațiul central de Agrement PALACIUM pe întreaga lățime a străzii

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-ID7TYQN.html#64d60d80c9>

### Comparabila 2



**Vând teren extravilan la E85 aproape de UMB**  
Adjud. județ. Mankia. Adreșă de poștă: Le. 20.53. 4 august 2017. Numar anunt: 72392926

**4 100 €**

**Credința Imobiliar Casa**  
cu -20% la dobânda

Trimită mesaj

07XXX XXX XXXX

Adjud. județ. Mankia  
Vând teren

**Dragoș Savin**  
Pe strada nr. 101A

Oferta de: Proprietar  
Suprafata teren: 1.000 m<sup>2</sup>

Podiu: Cămin  
Niveluri: 1+ pe OLX

Vând teren la E85 la 1,5km de la poartă și o Undăreasă. Detachată la casa și are o proprietate înaltă de calitate. Preț este 4100€ și are terenul cu alți proprietari. Este pe diferite activități economice la care dacă se donează pe partitici cu posesorii. Dacă dă în continuare proprietăți mai vând de vânzare 4100€ la 1000m<sup>2</sup>

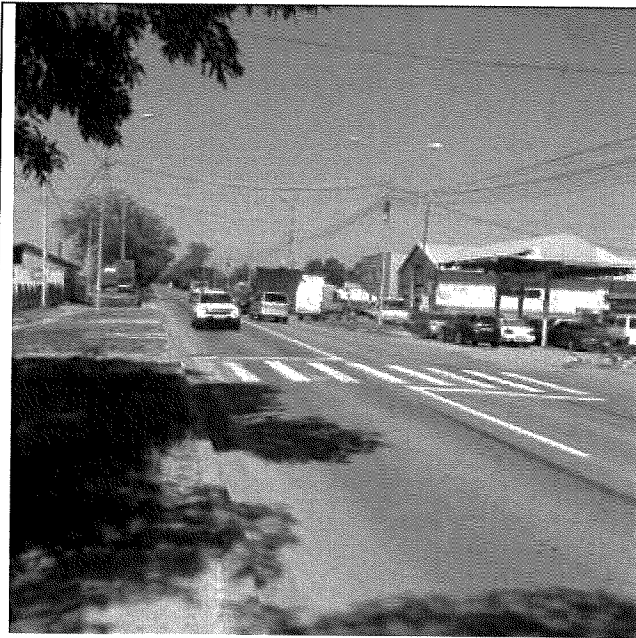
<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-extravilan-la-e85-aproape-de-umb-ID4TFoS.html#64d60d80c9>

## Raport de evaluare "proprietati imobiliare"



# **ANEXA 3**

## ***Documentar fotografic***



**Imprejurimi**

**Imprejurimi**



**Teren**

**Teren**

# **ANEXA 4**

## **Documente**

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI ANEXA NR.1.35**  
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	1220 mp	Intravilan mun. Adjud, T 120, P 625

Cartea Funciara nr	UAT	Adjud
--------------------	-----	-------

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	513550.688	688090.452
2	513550.088	688144.220
3	513553.112	688146.561
4	513525.019	688143.635
5	513525.408	688131.792
6	513524.924	688119.785
7	513524.723	688114.793
8	513523.552	688099.567
P	513523.151	688095.081

**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii
625	Cc	1220	Terenul este intravilan intre parcelile 1-3 si 4-8 cu gard de piatra
			Proprietar mun. Adjud
<b>Total</b>		1220	

**B. Date referitoare la constructii**

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Observatii
C1	CA	5	Suprafata constr. desfasurata = 5 mp, rezervor apa
C2	CA	1	Suprafata constr. desfasurata = 1 mp, purt foraj
<b>Total</b>			

Suprafata totala masurata a imobilului = 1220 mp  
Suprafata din act = mp

Confirmarea masuratorilor la teren precum si a incoornirii documentatiilor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Executant: **Ovidiu Patrascu**  
Data: august 2017

Confirmarea introducerii imobilului in baza de date integrata a atributiunii cadastrale:  
Inspector:



INSTITUTUL NAȚIONAL DE STATISTICĂ

Romana | English

Bd. Libertății 16, București Sector 5, ROMÂNIA

Fax: +4021 312 4875 / 318 1851 / 318 1873 romstat@insse.ro

Diseminare: Tel. 317 7770; Fax: 318 1874; datestat@insse.ro

 **Va rugam sa va autentificati**

Email

Parola

Login

Ati uitat parola?

Inregistrare cont nou

 **TEMPO-Online**  
Serii de timp

Interogare TEMPO-Online

Informatii TEMPO-Online

Termeni de utilizare

Cautare TEMPO-Online


 **Baza de date IPC**  
Indicele preturilor de consum

IPC - Anual

IPC - Lunar

 **Publicatii statistice INS**  
Trimite comanda online

Despre catalogul de publicatii


 Comanda dumneavoastra
**Categorii**

- Agricultura
- Comert international
- Constructii, locuinte
- Forta de munca
- Mediul inconjurator
- Populatie
- Protectie sociala
- Publicatii de sinteza
- Revista Romana de Statistica
- Sanatate, invatamant, cultura
- Silvicultura
- Societatea informationala
- Statistica intreprinderilor
- Statistica teritoriala
- Transport
- Turism

**Indicele anual al preturilor de consum - Rezultatele cautarii**

Perioada curenta	Perioada de referinta	TOTAL IPC (%)	IPC Marfuri alimentare (%)	IPC Marfuri nealimentare (%)	IPC Servicii (%)
Anul 2017	Anul 2001	264,94	206,13	311,75	309,82

 Imprimare rezultate

 Salvare in format Excel