

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

**HOTĂRÂREA nr. 81**  
**din 26 iunie 2014**

**Privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului neproductiv în suprafață de 78500 mp, situat în extravilanul municipiului Adjud, cartier Burcioaia, T128/1 P706, 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 Compartimentului Administrarea Patrimoniului Public și Privat al Primăriei Municipiului Adjud cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 78500 mp, situat în extravilanul municipiului Adjud, cartier Burcioaia, T128/1 P706, 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;

–Având în vedere dispozițiile din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietatea publică cu modificările și completările ulterioare;

–În temeiul prevederilor art.36, alin.(2), lit. c), alin. (5), lit. b), art.45 alin.(3), art.47, art.117 lit.a) și art.123 alin. (3) din Legea administrației publice locale nr.215/2001 republicată cu modificările și completările ulterioare;

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art.1.** Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului neproductiv în suprafață de 78500 mp, situat în extravilanul municipiului Adjud, cartier Burcioaia, T128/1 P706, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

Chiriașul are un drept de preemțiune (ca privilegiu) asupra terenului în procedura de vânzare, motivat de dispozițiile art.123 alin.(3) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată cu modificările și completările ulterioare;

**Art.2.** Prețul de vânzare al terenului este propus și însușit de Consiliul Local al Municipiului Adjud, respectiv de 3 lei /mp, valoarea totală fiind de 235500 lei.

**Art.3.** Contractul de vânzare cumpărare se va încheia în formă autentică la Biroul notarului public, taxele aferente urmând a fi suportate de cumpărător. Se împuternicește Primarul municipiului Adjud pentru semnarea actelor de translaie a dreptului de proprietate.

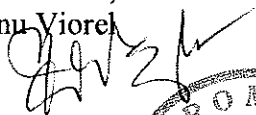
**Art.4.** Prezentul teren nu face obiectul cererilor de retrocedare conform Legilor Fondului Funciar.

**Art.5.** În evidențele patrimoniale se va opera corespunzător vânzarea terenului în suprafață de 78500 mp, situat în extravilanul municipiului Adjud, cartier Burcioaia, T128/1 P706, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

**Art.6.** Prezenta hotărâre se comunică :

- Instituției Prefectului județului Vrancea
- Primarului municipiului Adjud
- Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ și Monitorizare Utilități Publice și Unități Subordonate al Primăriei municipiului Adjud
- Compartimentului juridic al aparatului de specialitate al Primarului
- Direcției Economice a aparatului propriu de specialitate al Primarului
- Tuturor persoanelor interesate.

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,**  
**Consilier local,**  
Diaconu Viorel



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

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

Anexa nr. 1 la HCL nr. 81 din 26 iunie 2014

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

**Privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren extravilan aparținând domeniului privat al Municipiului Adjud, situat în cartier Burcioaia, T128/1 P706.**

**1. Date generale-premisele studiului de oportunitate**

Potrivit art.123, alin. (1), din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală - republicată, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local al municipiului Adjud, hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al municipiului.

**2. Scopul elaborării studiului de oportunitate**

**Prezentare generală**

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

Primăria municipiului Adjud împreună cu Consiliul Local intenționează să vândă imobilului compus din teren în suprafață de 78500,00 mp, situat în extravilanul municipiului Adjud, cartier Burcioaia, T128/1 P706, prin organizarea unei proceduri de licitație publică. Prin vânzarea terenului Primăria municipiului Adjud urmărește ca investiția care se va realiza de către adjudecatarul licitației publice să fie în deplină concordanță cu strategia de dezvoltare economico-socială.

Astfel, prin organizarea procedurii licitației publice se urmărește implementarea unui obiectiv comercial cu impact economic și social asupra comunității, care să cadreze în același timp cu specificul local. În continuare, scopul în care Primăria municipiului Adjud organizează licitația publică pentru vânzarea terenului este ca pe lângă creșterea ofertei de locuri de muncă, activitatea prestată în cadrul unui astfel de obiectiv comercial să promoveze în municipiu

produsele specifice zonei, să crească vânzările de astfel de produse specifice printr-o exploatare a acestora la capacitate maximă, dar în același timp să asigure o sustenabilitate și dezvoltare durabilă și să influențeze în mod benefic atragerea de alte investiții și, nu în ultimul rând, să promoveze turismul în comună și în zonă.

### **3.Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil**

#### **Elemente juridice**

-Denumirea și categoria din care face parte:

Imobil (teren) situat în municipiul Adjud, jud. Vrancea.

Imobilul care se propune pentru vânzare aparține domeniului privat al municipiului Adjud.

-Persoana juridică care îl administrează:

Imobilul care se propune a fi vândut se află în administrarea directă a Consiliului Local al municipiului Adjud.

-Situția juridică actuală: în prezent, imobilul propus pentru a fi vândut face parte din domeniul privat al municipiului Adjud.

-Sarcini de care este grevat: imobilul este liber de sarcini.

#### **Elemente tehnice**

Imobilul situat în extravilanul municipiului Adjud, este format din teren în suprafața totală de 78500,00 mp, identificat cu T218/1 P706.

-Adresa: extravilanul municipiului Adjud, cartier Burcioaia, jud. Vrancea.

-Vecinătăți:

-la est- Râul Siret,

-la vest- pășune;

-la sud-pășune;

-la nord-pășune.

-Plan de situație: planul de situație al imobilului care se scoate la licitație în vederea vânzării este anexat la prezentul studiu de oportunitate.

-Activitățile - Terenul poate fi valorificat pentru activități extragere de agregate minerale.

Pentru funcționare, adjudecatorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

#### **Elemente economice**

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

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

- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei extinderi economice solide a municipiului Adjud.
- dezvoltarea investițiilor locale prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create;
- activitatea prestată în cadrul unui obiectiv comercial să promoveze în municipiul Adjud, produsele specifice zonei, să crească vânzările de astfel de produse specifice datorită unei exploatare a acestora la capacitate maximă în cadrul acestui obiectiv comercial;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;
- atragerea de alte investiții și, nu în ultimul rând, promovarea turismului în municipiu;
- atragerea la bugetul local al municipiului Adjud de venituri;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora.

#### **4. Investiții necesare**

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin prezentul Studiu de oportunitate, este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către adjudecatar a următoarelor măsuri, care vor fi realizate în mod cumulativ:

- Crearea de locuri de muncă;
- Durata de execuție a obiectivului va fi de 24 luni de la data eliberării autorizației de construire, interval în care solicitantul este obligat să înceapă lucrările, care poate fi prelungită conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții în forma actualizată, cu maxim 12 luni, la cererea adjudecatarului.

Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 36 luni de la semnarea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la teren.

#### **5. Prețul de pornire și date referitoare la procedura de vânzare**

Prețul minim al vânzării de la care pleacă licitația este de 3 lei/mp a fost propus și însoțit de Consiliul Local al Municipiului Adjud și se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare la data efectuării operațiunii.

#### **6. Modalitatea de organizare a licitației : Tipul de licitație va fi licitație publică închisă.**

##### **Date referitoare la procedura de vânzare**

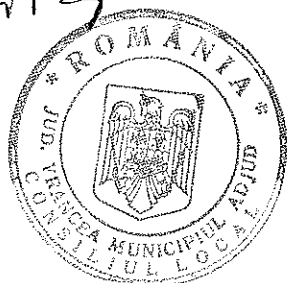
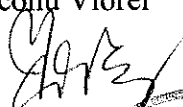
- licitația se va organiza și desfășura în termen maxim de 40 de zile de la confirmarea legalității hotărârii Consiliului Local al municipiului Adjud ;

- garanția de participare ce va fi depusă sau constituită prin scrisoare de garanție bancară în vederea participării la licitația publică va fi în valoare de 10% din prețul de pornire la licitație stabilit prin raportul de evaluare;
- 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 achită prețul integral la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare;
- Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea Terenului se vor suporta de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare.

**PREȘEDINTE,**

Consilier

Diaconu Viorel

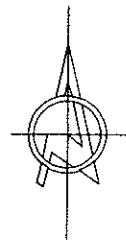


**CONTRASEMNEAZĂ:**

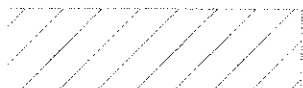
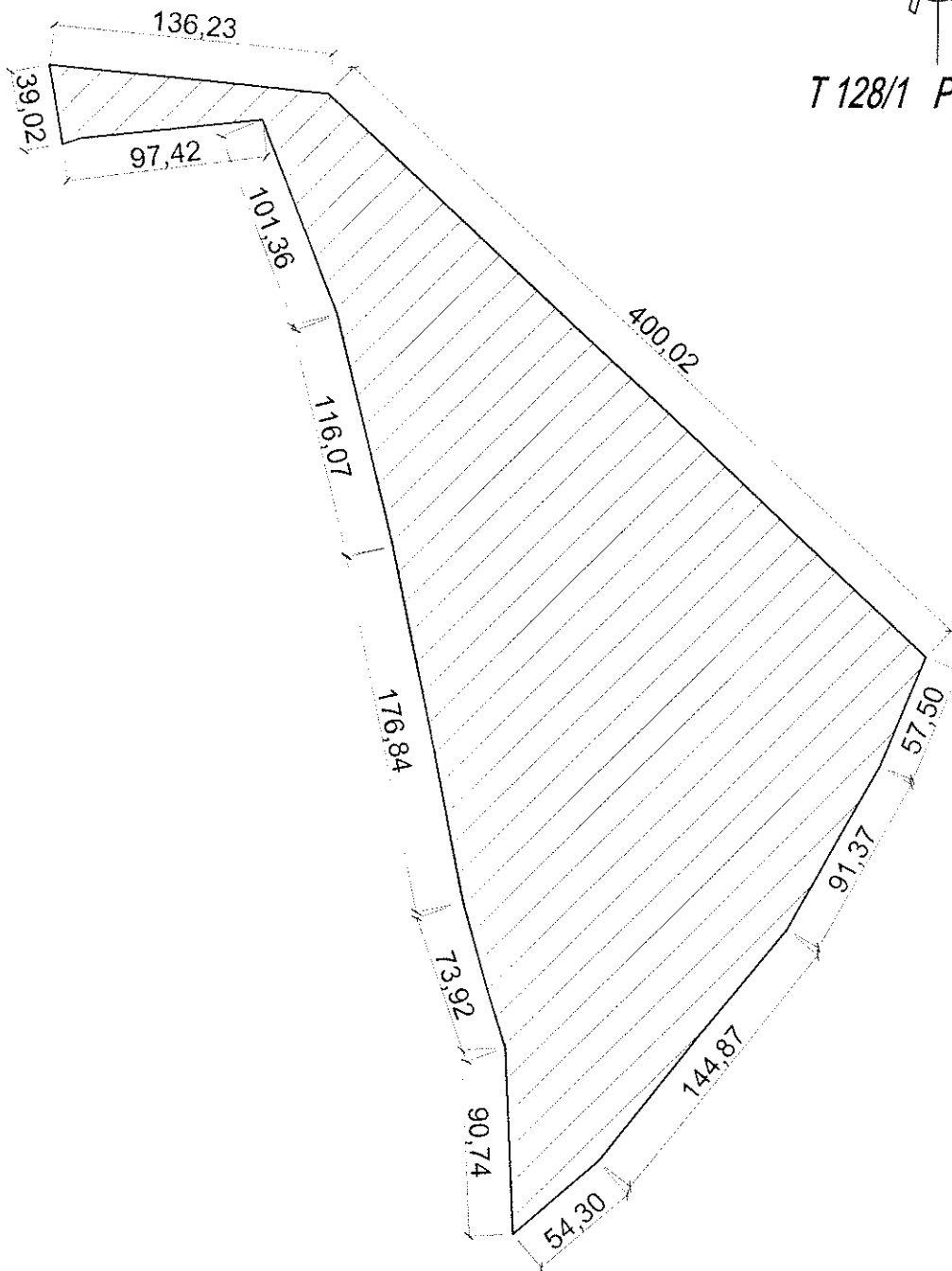
Secretar al municipiului Ajud,

jr.Sibișan Andra Genoveva





T 128/1 P 706



Teren Propus pentru vanzare 78500 mp

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr.	data:
<b>Primaria Adjud, jud. Vrancea</b> Serviciul administrare patrimoniu public si privat, cadastru monitorizare utilitati publice				-Anexa 2 la HCL nr.	din iunie 2014
<b>SPECIFICATIE</b>	<b>NUME</b>	<b>SEMNATURA</b>	<b>Scara:</b>	Vanzare prin licitatie publica a unui teren in suprafata de 78500 mp. <b>Amplasament:</b> -Extravilan Adjud, cartier Burcioaia, T128/1 P706	<b>Proiect nr</b>
Intocmit	ing. Grobnicu Mihaela		1:3500		<b>Faza</b>
<b>Desenat</b>	ing. Grobnicu Mihaela		<b>Data:</b>	<b>Titlu plansa:</b>	<b>Plansa nr.2</b>
			iunie 2014	-plan de situatie	



**ROMÂNIA**  
**JUDETUL VRANCEA**  
**PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD**

Anexa nr. 3 la HCL nr. 8/din 26 iunie 2014

**CAIET DE SARCINI**

**Privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren intravilan aparținând domeniului privat al Municipiului Adjud, situat în extravilanul municipiului Adjud, cartier Burcioaia, T128/1 P706.**

**Cap. I. Obiectul vânzării**

**1.1.** Terenul care urmează a fi vândut are o suprafață de 78500 m.p. este situat în extravilanul municipiului Adjud, cartier Burcioaia, T128/1 P706, categorie de folosință – neproductiv și a fost evaluat de comisia de evaluare raportul de evaluare urmând a fi aprobat odată cu aprobarea vânzării terenului și se identifică conform planșelor 1-plan de amplasare în zonă și 2-plan de situație anexa nr. 2 .

**1.2.** Terenul care face obiectul vânzării se află în proprietatea privată a municipiului Adjud.

**Cap. II. Motivația vânzării**

Rațiunile de ordin legislativ, economic, financiar și social care motivează vânzarea terenului sunt

urmatoarele:

- atragerea de venituri la bugetul local,
- prevederile art. 36 alin.5 litera "b" din Legea nr. 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare privind administrația publică locală;
- prevederile art. 123 alin. 1 și 2 din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare privind administrația publică locală;"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. Vanzarea, concesiunea si inchirierea se fac prin licitatie publica, organizata in conditiile legii."

### **Cap. III. Elemente de pret**

**3.1.** Pretul minim al vanzarii de la care pleaca licitatia este de 3 lei/mp pentru terenul extravilan propus si insusit de Consiliul Local al Municipiului Adjud.

**3.2.** Garantiya de participare la licitatie este de 2 % (4710 lei) din valoarea totala a terenului licitat, calculata la pretul de pornire si va fi depusa de ofertant la data inscrierii la licitatie.

**3.3** Pentru ofertantii care nu au adjudecat terenul pentru care s-au inregistrat, garantiya de participare va fi restituita in termen de 60 de zile de la data licitatiei in baza unei cereri formulate in scris.

**3.4.** Pentru ofertantul castigator garantiya de participare se scade din valoarea totala a terenului adjudecat, aceasta reprezentand prima rata pentru achizitia bunului, urmand ca diferenta de valoare sa fie achitata la data semnarii contractului.

**3.5.** In cazul in care adjudecatorul nu achita intreaga contravaloare a terenului in termenul prevazut la pct. 3.4., ofertantul care a licitat ultimul pret inaintea celui la care s-a adjudecat, poate cumpara terenul respectiv la pretul licitat in termen de 15 zile de la expirarea termenului de plata pentru ofertantul declarat adjudecator initial.

### **Cap. IV. Conditii de mediu**

Cumparatorul poarta intreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale in domeniul protectiei mediului.

### **Cap. V . Obligatiile partilor**

**5.1.** Vanzatorul are urmatoarele obligatii:

**a.**-Sa predea cumparatorului bunul vandut pe baza unui proces verbal de predare/primire.

**b.**-Vanzatorul are obligatia de a nu tulbura pe cumparator in exercitiul drepturilor rezultate in urma incheierii contractului de vanzare-cumparare (sa garanteze apararea impotriva oricarei evictiuni totale sau partiale potrivit art.1337 Cod civil).

**c.** - De asemenea, vanzatorul garanteaza pe cumparator ca bunul vandut nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat.

**d.**- Vanzatorul nu raspunde de viciile aparente.

**5.2.** Cumparatorul are urmatoarele obligatii:

- 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 sa achite prețul terenului, precum si cheltuielile vânzării (cheltuielile propriu-zise ale actului, taxele de timbru si 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 fata de bugetul local pânăla încheierea contractului de vânzare-cumpărare si cele care decurg după încheierea contractului de vanzare-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 incheia numai dupa finalizarea intocmirii cărții funciare.

6.3. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispozitia solicitantului contra sumei de 100 lei.

6.4.Ofertanții la licitație vor achita taxa de participare la licitatie în suma de 300 lei.

6.5.Transmiterea dreptului de proprietate operează în momentul încheierii contractului de vânzare -cumpărare în forma 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.

6.6.Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitatie, copii după chitantele care atestă achitarea documentatiei de licitatie, a taxei si a garanției de participare la licitatie.

Nu pot participa la licitatie persoanele juridice sau persoanele fizice care:  
-au debite față de bugetul de stat si Primaria municipiului Adjud.

-sunt în litigii cu Consiliul Local al municipiului Adjud;

-au fost adjudecatari ai unei licitatii anterioare si nu au incheiat contract cu Consiliul Local al municipiului Adjud.

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

În acest caz ofertantilor li se va inapoaia in termen de cinci zile garanția de participare la licitatie si contravaloarea documentației de licitație pe baza unei cereri scrise si inregistrate la Primaria municipiului Adjud.

Prin inscrierea la licitatie toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se considera însușite de către ofertant.

## Cap.VII.Instructiuni pentru ofertanti

Licitația 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, în sumă de 1520 lei, reprezentând 2% din valoarea totală terenului, calculată la prețul de pornire, la casieria Primăriei municipiului Adjud,.

-caietul de sarcini aferent licitației, inclusiv toate documentele necesare licitației în suma de 100 lei, la casieria Primăriei municipiului Adjud

-taxa de participare la licitație în suma de 300 lei, la casieria Primăriei municipiului Adjud.

Prețul minim al vânzării de la care pleacă licitația este de 3 lei/mp pentru terenul extravilan propus și însușit de Consiliul Local al Municipiului Adjud.

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

### **a.pentru persoane juridice**

- copii xerox după 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, etc;

- ultimul bilanț contabil vizat de D.G.R.F.P. și ultima bilanță de verificare;

- certificat privind achitarea impozitelor și taxelor locale;

- certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii bugetare față de bugetul consolidat al statului.Certificatele doveditoare vor fi eliberate de instituțiile abilitate și vor fi depuse în formă originală;

### **b) pentru persoanele fizice**

- actul de identitate;

- copie xerox după 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 depus în

forma originală.

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

### **Cap.VIII Desfășurarea licitației**

Se începe licitația parcurgând următoarele etape:

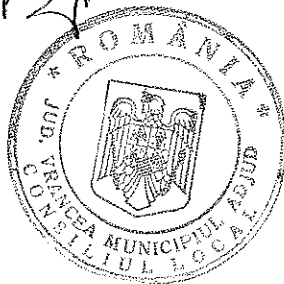
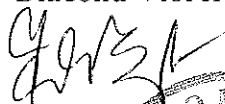
- 7.1.se verifică existența actelor solicitate și a actelor doveditoare de plată a garanției, a caietului de sarcini și a documentației pentru licitație, precum și a taxei de participare;
- 7.2.se verifică identitatea ofertanților pe baza buletinului de identitate/ cartii de identitate/ adeverințe;
- 7.3.se face deschiderea plicurilor cu ofertele;
- 7.4.terenul se adjudecă celui ofertant care a făcut cea mai mare ofertă;
- 7.5. pe durata ședinței de licitație participanții nu au permisiunea de a părăsi sala, în caz contrar vor fi descalificați.
- 7.6.Comisia de organizare și desfășurare a licitației va încheia un proces-verbal de adjudecare, în două exemplare.
- 7.7.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 și a caietului de sarcini.

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

**Președinte de ședință,**

**Consilier**

**Consilier Diaconu Viorel**



**Contrasemnează,**

**Secretarul municipiului Adjud**

**jr.Sibișan Andra Genoveva**

## RAPORT

de evaluare pentru Teren extravilan cartier Burcioaia.

**CAPITOLUL I. PREMISELE EVALUARII.****1.1. Identificarea clientului si a proprietarului imobilului evaluat.**

Evaluarea imobilului fost solicitata de Consiliul Local și reprezentanții legali ai Primăriei municipiului Adjud, str. Stadionului nr.2, în calitate de proprietar.

**1.2. Scopul evaluării.**

Prezenta evaluare are ca scop stabilirea valorii de piata in vederea vânzării.

**1.3. Identificarea imobilului evaluat.**

Terenul supus evaluării apartine domeniului privat al municipiului Adjud, si este situat in extravilanul municipiului Adjud, cartier Burcioaia.

Terenul evaluat are suprafata de:

78500 mp.

Amplasamentul este situat in zona extravilană cu urmatoarele vecinatati:

N proprietate privată  
V proprietate privată  
S proprietate privată  
E proprietate privată

**1.4. Ipoteze si conditii limitative.**

Raportul de evaluare al proprietatii a fost elaborat in urmatoarele ipoteze:

- proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini deoarece nu s-a specificat altfel.
- fisa bunului mobil care face parte din documentatia cadastrala, cuprinde datele referitoare la dimensiuni si suprafete.
- se considera ca proprietatea este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator.
- se admite ca proprietatea este conformă cu toate reglementările si restrictiile urbanistice
- toate autorizațiile si certificatele de funcționare sint reānoite pentru oricare utilizare pe care se bazeaza estimările valorii din cadrul raportului.
- utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății si nu exista nici servitute în afara celor descrise in raport.

Acest raport a fost elaborat in următoarele condiții general limitative:

- orice estimare a valorilor din acest raport se aplică proprietății considerate in intregime conform structurii prezentată in raport si orice diviziune in elemente sau drepturi parțiale ar anula această evaluare.
- imobilul a fost inspectat vizual de catre comisia de evaluare constituita prin decizia primarului nr.310 din 03.12.2009.
- previziunile sau exprimările de exploatare conținute in raport sânt bazate pe condițiile actuale ale pieții aceste previziuni se pot schimba in funcție de condițiile viitoare.

**1.5. Definirea valorii si data estimării.**

Datorita faptului ca imobilul este evaluat pentru a stabili valoarea de piată la un moment dat, tipul de valoare adecvat " valoare de piată" este stabilit in condițiile definiției IVS 103 "Raportarea evaluării" .

Valoarea de piată este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării intre un cumpărător deschis si un vânzător hotărât intr-o tranzacție cu preț determinat abiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzătoare , in care părțile implicate au acționat in cunoștință de cauză, prudent si fără constrângere.

Menționez că in orice raport de evaluare prin care se concretizează procesul de evaluare trebuie dată definiția valorii de piată, dacă scopul evaluării este estimarea acestui tip de evaluare. Inspecția si data estimării s-a făcut la data de 19.06.2014.

**CAPITOLUL II - PREZENTAREA DATELOR.****2.1. Identificarea proprietatii - descriere juridica.**

Prezentarea detaliată și determinarea valorilor tehnice de calculație actualizate este facută in capitolul -metode de evaluare-

Dreptul de proprietate asupra terenului din municipiul Adjud este probat de Consiliul Local al municipiului Adjud.

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este identificată juridic cu urmatoarele acte:

a) Balanta de verificare si situatia mijloacelor fixe din evidenta contabilă a Primăriei Adjud.

b) Contracte de inchiriere sau de concesiune.

## 2.2. Informații despre zonă.

Terenul supus evaluării este teren arabil.

Echilibrul cerere-oferata :

a) piața in stagnare

b) cerere potențială: in stagnare.

c) oferta potențială : competitivă

Amplasamentul se situiază in zona C de seismicitate asimilată gradului VII-VIII.

Evoluționismul nu are cunostințe de existenta unor factori nocivi semnificativi care poluiază mediul, atmosfera , apele de suprafață sau subterane.

## CAPITOLUL III - ANALIZA DATELOR

### 3.1. Cea mai bună utilizare.

Cea mai buna utilizare este un concept de piata.

Aplicind acest concept se poate identifica utilizarea cea mai profitabilă a proprietății, teren liber sau construit, ținând cont de cele patru teste:

- Permisivă legal
- Fizic posibilă
- Fezabilă financiar
- Maxim productivă

### 3.2. Modul de abordare a valorii.

În procesul de evaluare sânt cunoscute trei metode de abordare a valorii:

a) abordare prin cost

b) abordare prin comparatia vinzarilor

e) abordare prin capitalizarea veniturilor

### 3.3. Abordarea prin cost.

Având in vedere ca amplasamentul este situat in zona extravilană a municipiului Adjud pentru care cabinet notarial Munteanu apreciază 2200 euro/ha iar agentia imobiliara Gospodaru apreciază 1000 euro/ha, comisia ia în calcul prețul de 2200 euro per ha.

Prețul pentru 1 mp teren este de:

2200 / 10000 = 0,22 euro/mp

Rezulta urmatoarele preturi pentru teren:

La data raportului : 1 EUR = 4,4 lei.

Valoarea terenului in euro este:

78500 x 0,22 = 17270 euro.

Valoarea terenului in lei este:

17270 x 4,4 = 75988 lei.

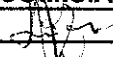
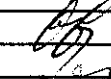
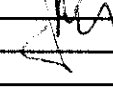
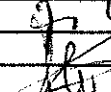
### 3.5. Rezultatele evaluării ,concilierea rezultatelor.

Din concilierea celor două metode de evaluare tinind cont că scopul evaluării este vânzarea, comisia consideră că:

valoarea terenului este de: **75988 lei.**

data raport: 18.06.2014

### COMISIA:

Lazar	Anton		Tacu	Aurel	
Udrescu	Danut		Podaru	Ionica	
			Donciu	Gheorghe	