

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr...150
din 29 octombrie 2015

Privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 343 mp, situat în municipiul Adjud, T 1 P 4, localitate Adjudu Vechi, Str. Măceșilor F.N.

Consiliul Local al municipiului Adjud, întrunit în ședința ordinară;

- Având în vedere Expunerea de motive a Primarului municipiului Adjud privind aprobarea completării listei de inventariere a bunurilor ce aparțin domeniului privat al municipiului Adjud, jud.Vrancea și raportul de specialitate al Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare Utilități Publice și Instituții Publice Sobordonate;

- Luând act de avizul Comisiei de specialitate a Consiliului Local al municipiului Adjud pentru administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură;

- Conform art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrație, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Considerând dispozițiile Codului civil privind vânzarea prevăzute în Cap.I, Titlul IX;

- În conformitate cu art.4 din Legea nr.213/1998 Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare și cu art.13 alin.1 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- În temeiul prevederilor art.36 alin.(2) lit."c", alin.(5) lit."b", art.45 alin.(3), art.115 alin.(1) lit."b", art.117 lit."a", ale art.121 alin.(1) și (2), art.123 alin.(1) și (2) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă studiul de oportunitate și caietul de sarcini al licitației publice conform anexelor 1 și 2 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea prin licitație publică deschisă a imobilului teren situat în municipiul Adjud, Str.Măceșilor F.N., T 1 P 4, în suprafață de 343 mp, proprietatea privată a municipiului Adjud.

Art.3. Prețul de vânzare al terenului este de 5,66 euro/mp, adică 1941 euro, calculat în lei la cursul B.N.R. din ziua plății și este înșușit de Consiliul Local al municipiului Adjud.

Art.4. Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică la Biroul notarului public, taxele aferente urmând a fi suportate de cumpărător. Se împuternicește Primarul municipiului Adjud pentru semnarea actelor a dreptului de proprietate.

Art.5. Prezentul teren nu face obiectul cererilor de retrocedare conform legilor Fondului funciar.

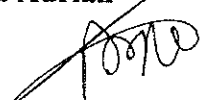
Art.6. În evidențele patrimoniului privat al municipiului Adjud se va opera corespunzător vânzarea terenului în suprafață de 343 mp situat în municipiul Adjud, Str.Măceșilor F.N., T 1 P 4.

Art.7. Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Vrancea pentru exercitarea controlului de legalitate și tuturor persoanelor interesate de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier

Răuță Adrian



CONTRASEMNEAZĂ

Secretar

Jr.Sibișan Andra Genoveva

RAPORT DE EVALUARE

Situat în Adjudu-Vechi Județul Vrancea, T1, P4

ANEXA NR. 1 LA HCL 150 / 2015

C U P R I N S

-Sinteza evaluării
-Certificare

Sinteza raportului.

Client. Primăria mun. Adjud.

Proprietarul și beneficiarul proprietății imobiliare evaluate și a raportului de evaluare.

Primăria mun. Adjud.

Obiectul proprietății de evaluat.

Proprietatea imobiliară situată în cartierul Adjud, mun Adjud.

Scopul evaluării.

Estimarea valorii obținabile pentru vânzare la activul de tip teren intravilan.

Inspekția.

Proprietatea a fost **inspectată** de Lazăr Anton, la data de 12.10.2015.

Proprietar. Primăria mun. Adjud.

Tipul proprietății/Suprafețe.

Proprietatea evaluată este teren intravilan

Suprafață teren: 343 mp

Drepturile de proprietate deținute și evaluate sunt libere de sarcini și sunt în proprietatea deplină a proprietarului, conform extrasului de carte funciară.

Cea mai bună utilizare: a proprietății imobiliare ce face obiectul prezentului raport.

Este cea de teren construibil.

Tipul valorii estimat:

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

Cadrul legal:

- Standardele de evaluare ANEVAR ediția 2015:
- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Data evaluării. 12.10.2015.

Data raportului de evaluare. 19.10.2015.

Metode de evaluare. Valori rezultate.

Metoda comparației directe.

Preț piață = 1.941 euro.

Opinia evaluatorului.

Prin aplicarea metodologiei de evaluare, pe baza analizei și faptelor prezentate în cadrul acestui raport, evaluatorul recomandă o valoare de piață de : **1.941 euro**.

Această valoare este valabilă la data întocmirii raportului de evaluare și nu conține TVA.

Certificare.

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

- a) Prezentările faptelor din raport sunt corecte și adevărate, reflectând cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- b) Analizele opiniile și concluziile sunt nepărtinitoare și sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport.
- c) Evaluatorul a efectuat o inspecție a proprietății, în data de 12.10.2015 în prezența proprietarului. Nu există nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.
- d) Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR (SEV-2015) aplicând recomandările și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

CAP.1 . Termenii de referință ai evaluării.

- Identificarea evaluatorului și competența acestuia
- Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnați.
- Scopul evaluării.
- Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.
- Tipul valorii.
- Data evaluării.
- Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.
- Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea.
- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.
- Declarația de conformitate.
- Moneda valorii definite. Modalități de plată.

CAP.2. Prezentarea datelor

- Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
- Descrierea situației juridice
- Descrierea terenului
- Descrierea construcțiilor și amenajărilor
- Identificarea oricăror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sânt proprietăți imobiliare.
- Istoricul proprietății subiect
- Date privind impozitele și valorile de impozitare.

CAP.3. Analiza pieței.

- Analiza cererii
- Analiza ofertei
- Analiza echilibrului pieței

CAP.4. Analiza celei mai bune utilizări

- 4.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber.

4.2.Cea mai bună utilizare a proprietății considerată a fi construită

CAP.5. Evaluarea proprietății

- Estimarea valorii terenului
- Abordarea prin piață
- Abordarea prin venit
- Abordarea prin cost

CAP.6. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

- Analiza rezultatelor
- Concluzii asupra valorii

Anexe

- Descrierea juridică detaliată a proprietății- Acte de proprietate
- Rezumatul închirierilor, vânzărilor
- Date statistice detaliate
- Figuri,scheme.fotografii secundare
- Alte informații adecvate

CAP.1- Termenii de referință ai evaluării.

1.1. Identificarea evaluatorului și competențele acestuia.

Evaluarea a fost efectuată de către Lazăr Anton, membru ANEVAR, posesor al autorizației ANEVR nr.13612.

Evaluatorul își asumă responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în raportul de evaluare, în limita ipotezelor menționate în raport.

1.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați.

Evaluarea s-a efectuat la solicitarea proprietarului, care este și reprezentantul legal al proprietății imobiliare evaluate, și singurul utilizator.

Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan situat cartierul Adjudu-Vechi.

1.3. Scopul evaluării.

Este estimarea unei valori adecvate, în vederea informării proprietarului pentru vânzare.

Acest raport nu poate fi utilizat în alt scop, iar clientul și beneficiarul acestui raport este proprietarul proprietății evaluate.

1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.

Proprietatea imobiliară subiect se află în sat aparținător Adjudu-Vechi, coordonate cadastrale T 1, P 4, cu următoarele vecinătăți:

N – Secară Tavi

S - Oprea Ion

E - Drum comunal

V - Hagi Gheorghe

Estimarea profesionistă a valorii de piață este o evaluare obiectivă a dreptului de proprietate asupra unor proprietăți anumite și la o anumită dată. Conceptul de proprietate este suma avantajelor, drepturilor și beneficiilor legate de deținerea acesteia.

În temeiul dreptului de proprietate asupra unui bun, titularul îl poate folosi, vinde, inchiria sau înstrăina.

În contextul prezentului raport sunt evaluate drepturile de proprietate ale proprietății imobiliare **subiect localizată** în cartierul Adjudu-Vechi după cum urmează:

a) Teren intravilan **în suprafață** de 343 mp.

Prezentul raport s-a întocmit considerând că proprietatea imobiliară evaluată este liberă de sarcini și nu este obiectul niciunui litigiu, în aceste condiții drepturile evaluate sunt **drepturi depline de proprietate**.

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

1.5. Tipul valorii și data evaluării.

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

Pe baza valorii de piață stabilite prin rapoarte de evaluare s-au întocmit contracte de concesiune.

În contextul Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV- 100) valoarea de piață reprezintă ‘ suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Data evaluării: 12.10.2015

1.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.

Inspekția proprietății permite identificarea stărilor fizice și de amplasament, a trăsăturilor sociale și economice ale perioadei în care se face evaluarea cu influențele pe care le exercită asupra valorii.

Prin inspekție se elimină surprizele neplăcute care pot să apară pentru cei implicați într-o eventuală tranzacție.

Inspekția a fost efectuată de evaluator la data de 12.10.2015.

1.7. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se bazează evaluarea.

-Schițe pentru proprietatea imobilia

1.8. Ipoteze și ipoteze speciale.

1) Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele **furnizate** de către Primăria municipiului Adjud.

2) S-a făcut evaluarea drepturilor de proprietate în ipoteza că nu există sarcini, iar valoarea a fost recomandată conform acestor condiții.

3) Proprietățile imobiliare comparabile au fost inspectate la exterior, detalii despre aspectele interioare s-au obținut , din publicațiile existente sau internet .

4) Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lipsa și altor informații care nu erau disponibile la data evaluării.

5) Se presupune că proprietatea imobiliară subiect, se conformează reglementările și restricțiilor de utilizare, în afara situației în care s-a descoperit o neconformitate descrisă și de care s-a ținut seama în raport.

6) Se presupune că toate documentațiile tehnice sunt corecte. Suprafețele proprietății evaluate au fost preluate din documentațiile prezentate evaluatorului.

7) Stabilirea metodelor utilizate în acest raport de evaluare s-a făcut pe baza situației actuale a proprietății, urmărind ca valoarea propusă să fie cea mai probabilă valoare de piață pe care o poate înregistra bunul imobil evaluat.

8) Luând în considerare situația proprietății la data evaluării, evaluatorul presupune că toate ipotezele și metodele de evaluare sunt rezonabile.

1.9. Restricții de utilizare difuzare sau publicare.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului precizat, care este proprietarul proprietății imobiliare evaluate.

Nu se acceptă nici o responsabilitate dacă raportul este transmis unei alte persoane, nici pentru scopul declarat, nici pentru un alt scop.

1.10. Declarația de conformitate.

Prin prezenta, declar că raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu cerințele etice profesionale conținute în Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat și Standardele de Evaluare ANEVAR pentru anul 2015.

1.11. Moneda utilizată este LEI . Preturile nu conțin TVA.

CAP.2--Prezentarea datelor.

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

Din punct de vedere a structurilor socio-economice, orașul a cunoscut transformări, ca urmare a parcurgerii perioadei de trecere la o economie bazată pe economia de piață. Orașul a cunoscut o dezvoltare economică cu precădere pe sectorul de servicii.

Principalele cartiere ale orașului sunt: Adjud, Adjudu-Vechi, Burcioaia, Șișcani.

Starea cartierelor, în legătură cu structura și veniturile populației afectează structura pieței imobiliare pentru că orașul Adjud, care este și cartier este mediu urban, iar celelalte cartiere, respectiv Adjudu-Vechi, Burcioaia, Șișcani sunt în mediul rural însă municipul Adjud le integrează ca și localități componente.

Informații despre zonă.

Proprietatea imobiliară subiect **este situată** în intravilanul cartierului Adjudu-Vechi, județul Vrancea, zona mediană a localității.

Are **deschidere** la drumul comunal.

2.2. Descrierea situației juridice.

Estimarea profesionistă a valorii de piață este o evaluare obiectivă a dreptului de proprietate asupra unor proprietăți anumite și la o anumită dată. Conceptul de proprietate este suma avantajelor, drepturilor și beneficiilor legate de deținerea acesteia.

În temeiul dreptului de proprietate asupra unui bun, titularul îl poate folosi,

închiria, sau concesiona.

Din punct de vedere juridic se face precizarea că dreptul de proprietate asupra terenului este că aparține unei persoane fizice.

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

2.3. Descrierea terenului.

Terenul aferent proprietății imobiliare are o **suprafață** de 343 mp este de formă deptunghiulară , plană.

De asemenea se face precizarea că terenul are deschidere la drumul comunal pe o **lungime** de 12 m.

Utilități : (electricitate)

2.4. Istoricul proprietății subiect.

Terenul este în **proprietatea** privată.

CAP.3-Analiza pieței.

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

Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul acesteia de a produce venituri, în funcție de localizare și de caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

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

3.1. Analiza cererii.

Cererea de proprietăți imobiliare în orașul Adjud este în ușoară creștere față de începutul anului 2008 când influența crizei economice s-a resimțit la nivelul veniturilor populației, provocând scăderea consumului inclusiv a cererii de proprietati imobiliare. Datorită dezechilibrului dintre cerere și ofertă, prețurile au tendința de creștere, dar ceea ce determină în final valoarea pe o anumită piață este utilizarea economică a amplasamentului.

3.2. Analiza ofertei.

Oferta depășește cererea pentru toate tipurile de teren.

Din analiza proprietăților în care este încadrata proprietatea subiect, ce face obiectul acestei evaluari am contatat următoarele fapte curente:

- Ofertă de vânzare 2015 suprafață 300 mp, preț 1.650 euro, Adjudu-Vechi.
- Ofertă de vânzare 2015 suprafață 400 mp, preț 2.400 euro, Adjudu-Vechi.
- Ofertă de vânzare 2015 suprafață 360 mp, preț 1.800 euro, Adjudu-Vechi.

3.3. Analiza echilibrului pieței.

Incepand cu anul 2007-2008, remarcăm că pe piața imobiliara concesiunile si-au pierdut dinamismul din anii trecuti, iar preturile au inregistrat stagnari sau cresteri foarte mici, iar in anul 2009 toate tipurile de de proprietati imobiliare au inregistrat o alterare substantiala a valorii de piata.

În general piața imobiliară în orașul Adjuda este în ușoară creștere fata de anii 2009.

Cererea este mai mare decât oferta pe piața liberă, dar factorii de reglementare locală (Primăria, Consiliul Local) care oferă spre concesiune sau închiriere terenuri din proprietatea publică sau privată conduc către o tendință de echilibru între cerere și ofertă.

CAP.4 -Analiza celei mai bune utilizări.(CMBU).

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber.

Noțiunea de teren liber pleacă de la conceptul de cea mai bună utilizare care reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care ar trebui să constituie baza de pornire și să genereze ipotezele de lucru necesare operațiunii de evaluare. CMBU se referă la utilizarea probabilă care să îndeplinească patru criterii:

- 1) Permisivă legal
- 2) Posibilă fizic
- 3) Fezabilă financiar
- 4) Maximum productivă

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber, în zona proprietății subiect este de utilizare ulterioară ca proprietate construită rezidențială.

CAP.5. Evaluarea proprietății.

Comparația directă.

Cea mai adecvată abordare pentru evaluarea proprietății subiect este abordarea prin piață, deoarece există comparabile.

În evaluarea proprietății subiect în această lucrare se prezintă patru comparabile: 1,2,3
Localizare comparabile.

Denumire comparabilă	Aria de piață	Zona	Adresa	Proprietar
Comparabila-1			cartier Adjuda-Vechi	
Comparabila-2			cartier Adjuda-Vechi	
Comparabila-3			cartier Adjuda-Vechi –E-85	

Premisa principală în acest tip de abordare este aceea că valoarea de piață a proprietății imobiliare subiect este direct legată de prețurile competitive ale proprietăților imobiliare comparabile.

S-a utilizat tehnica cantitativă “ analiza pe perechi de date ” deoarece există cifre de prețuri și suprafețe și se pot face calcule matematice.

Comparabila I.

Teren localizat în municipiul Adjuda, cartierul Adjuda-Vechi. Are o suprafață de 300 și a fost oferit pentru preț de 1.650 euro.

Are **deschidere** 32 m la drumul comunal, care este asfaltat. Se află la distanța de 500 mp de proprietatea subiect, și este racordat la energie electrică.

Comparabila II.

Teren localizat în municipiul Adjud, cartierul Adjudu-Vechi. Are o **suprafață** de 400 și a fost oferat pentru **prețul** de 2.400 euro.

Are **deschidere** 11 m la drumul național, care este asfaltat. Se află la distanța de 700 mp de proprietatea subiect, și este racordat la energie electrică.

Comparabila III.

Teren localizat în municipiul Adjud, cartierul Adjudu-Vechi. Are o **suprafață** de 360 mp și a fost oferat pentru **prețul** de 1.800 euro.

Are **deschidere** 30 m la drumul național, care este asfaltat. Se află la distanța de 600 mp de proprietatea subiect, și este racordat la energie electrică.

Ajustare pentru localizare.

Comparabila-2 și 3 unde comparabila 2 este superioară au un raport de $5/6=0,8$ și o corecție de $100-80=-20\%$.

Rezultă o corecție pentru cpmparabila-2 $6 \text{ euro/mp} \times -20\% = -1,2 \text{ euro/mp}$.

Prețul final este: $6-1,2=4,8 \text{ euro/mp}$.

Ajustare pentru deschidere.

Se pleacă de la raționamentul că un raport între laturi de $1/4$ sau $1/3$ este optim.

Se face diferența între raportul laturilor proprietății subiect și a fiecărei comparabile

Apoi se acordă un procent de 4% pentru fiecare întreg rezultat din diferențe.

Proprietatea subiect are o deschidere de 12,3 m și rezultă adâncimea de $343/12,3=28\text{m}$

Raportul între deschidere(față) și adâncime este de $12,3/28=0,4$ întregi.

Comparabila-1 are o deschidere de 10 m și rezultă un raport între laturi de:

$L=300/10=30$ și $10/30=0,33$.

$0,4 - 0,33 = 0,07$ și pentru fiecare întreg diferență se acordă un procent de 4%.

Rezultă: $0,07 \times 4\% = 3\%$

Comparabila-2 are o deschidere de 11 m și rezultă un raport între laturi de:

$L=400/11=36$ și $11/36=0,30$

$0,4-0,3=0,1 \times 4\%=4\%$

Comparabila-3 are o deschidere de 9 m și rezultă un raport între laturi de:

$L=360\text{m}/9\text{m}=40\text{m}$ și $9/40=0,23$.

$0,4-0,23=0,17 \times 4\%=7\%$

GRILA DATELOR DE PIAȚĂ

Elemente de Comparație	Proprietate subiect	Comparabilă 1	Comparabilă 2	Comparabilă 3
Preț vânzare-euro		1.650	2.400	1.800
Preț (euro/mp)		5,5	6	5
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin

Corectie(%)		0%	0%	0%
Corectie(eur/mp)		0	0	0
Preț corectat – eur/mp		5,5	6	5
Condiții de finanțare	proprii	proprii	proprii	proprii
Corectie(%)		0%	0%	0%
Corectie(eur/mp)		0	0	0
Preț corectat – eur/mp		5,5	6	5
Condiții de vânzare		liber	liber	liber
Corectie(%)		0%	0%	0%
Corectie(eur/mp)		0	0	0
Preț corectat – eur/mp		5,5	6	5
Condiții de piață(data vânzării)	curent	curent	curent	curent
Corectie(%)		0%	0%	0%
Corectie(eur/mp)		0	0	0
Preț corectat – eur/mp		5,5	6	5
Localizare	Adjudu-Vechi	Adjudu-Vechi	E-85	Adjudu-Vechi
Corectie (%)		0%	-20%	0%
Corectie(eur/mp)		0	-1,2	0
Preț corectat –eur/mp		5,5	4,8	5
Suprafața(mp)	343	300	400	360
Corectie(%) -		0%	0%	0%
Corectie(eur/mp)		0	0,4	0
Preț corectat –eur/mp		5,5	4,8	5
Deschidere(m)	12.3	10	11	9
Raport laturi	12/28/=0,4	0,33	0,30	0,23
Corectie(%)		3%	4%	+7%
Valoarea corectiei		+0,16	0,2	+0,63
Preț corectat – eur/mp		5,66	5	5,63
Utilități	Electrice	Electrice	Electrice	Electrice
Corectii(%)		0%	0%	0%
Corectii(eur/mp)		0	0	0
Preț corectat(eur/mp)		5,66	5	5,63
Acces la proprietate	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Corectii(%)		0%	0%	0%
Corectii(eur/mp)		0	0	-0,2
Preț corectat(eur/mp)		5,66	5	5,63
Ajustare totală brută absoluta (lei)		0,16	0,6	0,83
Număr corecții		1	2	2
Valoare proprietății subiect (rotunjita) lei		1.941 Euro.		

Comparabila-1 este cea mai adecvată. Sunt 1 corecții, și ajustare totală brută cea mai mică de 0,16 euro.

Valoarea proprietății subiect este: 343 mp X 5,66 euro = **1.941 euro.**

Analiza rezultatelor.

După abordările în evaluare utilizate rezultă următoarea situație:

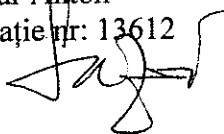
Metoda de evaluare utilizată	Valoare
------------------------------	---------

Comparația directă	641 euro
--------------------	----------

CAP.6-Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.

În opinia evaluatorului valoarea terenului este în jurul cifrei de **1.941 euro**.

Evaluator,
Lazăr Anton
Autorizație nr: 13612



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr. 1 la HCL nr. 16 din 29 octombrie 2015

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind aprobarea vânzarea prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 343 mp, situat în municipiul Adjud, localitate Adjudu Vechi, Strada Măceșilor F.N., T 1 P 4, județul Vrancea

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 terenul în suprafață de 343 mp, cu categoria de folosință curți-construcții 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, să se schimbe aspectul imobilului și a zonei în ansamblu.

3.Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

Elemente juridice

-Denumirea și categoria din care face parte:

Imobilul în suprafață de 343 mp este situat în municipiul Adjud, localitate Adjudu Vechi, Str.Măceșilor F.N.,T 1 P 4, jud. Vrancea și aparține domeniului privat al municipiului Adjud.

-Persoana juridică care îl administrează:

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

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

Elemente tehnice

Imobilul compus din teren în suprafață de 343 mp este situat în intravilanul municipiului Adjud, localitate Adjudu Vechi, Str. Măceșilor F.N., T 1 P 4.

-Adresa: municipiul Adjud, localitate Adjudu Vechi, Str. Măceșilor F.N., jud. Vrancea.

-Vecinătăți:

- Est – Strada Măceșilor

- Vest – Proprietate privată
- Sud – Proprietate privată
- Nord – Proprietate privată

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

-Date și condiții urbanistice:

Imobilul este situat în municipiul Adjud, localitate Adjudu Vechi.

Funcțiunea dominantă - locuințe și funcțiuni complementare.

-Activitățile - Terenul poate fi valorificat pentru activități precum: activități de comerț și prestări servicii, turism etc.

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

-Dotarea cu utilități: Terenul este amplasat la rețeaua de utilități, în zonă existând rețea de energie electrică, apă-canal.

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;
- atragerea de alte investiții în zonă, creșterea gradului de confort al zonei prin creșterea gradului urbanistic;
- atragerea la bugetul local al municipiului Adjud de venituri;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale

4. Investiții necesare

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin prezentul Studiu de oportunitate, este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către adjudecator 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 actelor de autoritate, interval în care solicitantul este obligat să înceapă lucrările, care poate fi prelungit cu maximum 12 luni, la cererea adjudecatorului, conform Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Durata maxima 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 pornește licitația este de 8576 lei, a fost însușit 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 după confirmarea legalității Hotărârii Consiliului Local de către Instituția Prefectului Județului Vrancea;

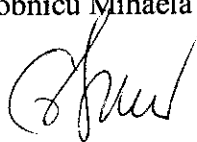
- garanția de participare ce va fi depusă în vederea participării la licitație va fi de 857 lei, adică 10% din prețul de pornire la licitație stabilit prin raportul de evaluare, conform Regulamentului de vânzare aprobat;

- 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.

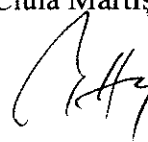
- Cumpărătorul achită prețul integral la data încheierii contractului de vânzare -cumpărare;

- Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea terenului se vor suporta de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare.

Întocmit,
Ing. Grobnicu Mihaela



Sef Serviciu,
Ing. Ciula Martiș Alexandru



ROMÂNIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr. 2 la HCL nr. 150 din 29 octombrie 2015

CAIET DE SARCINI

Privind aprobarea vânzarea prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 343 mp, situat în municipiul Adjud, localitate Adjdu Vechi, Strada Măceșilor F.N., T 1 P 4, județul Vrancea

Cap. I. Obiectul vânzării

1.1. Imobilul care urmează a fi vândut este teren în suprafață de 343 mp, este situat în intravilanul municipiului Adjud, localitate Adjdu Vechi, Str. Măceșilor F.N., T 1 P 4 județul Vrancea, iar prețul de vânzare este stabilit prin raportul de evaluare anexa 1 și este însușit de Consiliul Local al Municipiului Adjud.

Cap. II. Motivația vânzării

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. (1) 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. Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii nr. 215/2001 privind administrația publică locală, conform art.123 alin (2)"

Cap. III. Elemente de preț

3.1. Prețul minim al vânzării de la care pleacă licitația este de 8576 lei , așa cum a fost însușit de către Consiliul local al municipiului Adjud

3.2. Garanția de participare la licitație este de 857 lei, adică 10% din valoarea totală a terenului licitat, calculată la prețul de pornire și va fi depusă de ofertant la data înscrierii la licitație, conform art.25 alin.(2) din Regulamentul privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile-terenuri și construcții, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Adjud nr.86/25.06.2015.

3.3. Pentru ofertanții care nu au adjudecat bunul imobil 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 la data semnării contractului.

3.5. În cazul în care adjudecatorul nu achită întreaga contravaloare a bunului imobil în termenul prevăzut la pct. 3.4., ofertantul care a licitat ultimul preț înaintea celui la care s-a adjudecat, poate cumpăra terenul respectiv la prețul licitat în termen de 15 zile de la expirarea termenului de plată pentru ofertantul declarat adjudecat inițial.

Cap. IV. Condiții de mediu

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

Cap. V . Obligațiile părților

5.1. Vânzătorul are următoarele obligații:

- a.- Să predea cumpărătorului bunul vândut pe baza unui proces verbal de predare/primire.
- b.- Vânzătorul are obligația de a nu tulbura pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate în urma încheierii contractului de vânzare-cumpărare (să garanteze apărarea împotriva oricărei evicțiuni totale sau parțiale potrivit art.1337 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 după chitanțele care atestă achitarea documentației de licitație și a garanției de participare la licitație.

- Nu pot participa la licitație persoanele juridice sau persoanele fizice care:
- au debite față de bugetul de stat și Primăria municipiului Adjud.
 - sunt în litigii cu Consiliul Local al municipiului Adjud;

- au fost 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 consideră însușite de către ofertant.

Cap.VII. Instrucțiuni pentru ofertanți

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 857 lei, adică 10% din valoarea totală a bunului calculată la prețul de pornire, la casieria Primăriei municipiului Adjud, conform Regulamentului de vânzare aprobat

- contravaloarea caietului de sarcini aferent licitației și a taxei de participare la licitație este de 100 lei, sumă ce se va achita la casieria Primăriei municipiului Adjud.

Prețul minim al vânzării de la care pleacă licitația este de 8576 lei pentru imobilul compus din teren în suprafață de 343 mp, însușit de către Consiliul local al municipiului Adjud.

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

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:

- copie după CI administrator/asociat

- certificat privind achitarea impozitelor și taxelor locale;

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

Procedura de licitație cuprinde 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/ cărții de identitate/ adeverințe;

7.3. se face deschiderea plicurilor cu ofertele;

7.4. bunul imobil teren și construcții se adjudecă celui ofertant care a făcut cea mai mare ofertă;

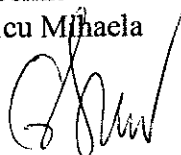
7.5. pe durata ședinței de licitație, participanții nu au permisiunea de a părăsi sala, în caz contrar vor fi descalificați

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 înscriși, se așteaptă o oră după care licitația se amână pentru o perioadă de 10 zile.

Întocmit
Ing. Grobnicu Mihaela



Șef serviciu
Ing. Ciula Martiș Alexandru

