ROMÂNIA
JUDEŢUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD

Str. Stadionului Nr. 2
C.F. 4350491
uat@primariaadjud.ro
www.adjud.ro

Tel.: 0237/641908
Fax: 0237/641912

Serviciul Administrarea Domeniului Public şi Privat

Nr. 8902/10.06.2021

APROBAT
PRIMARUL MUNICIPIULUI ADJUD
Florin NECHIFOR

REFERAT

Potrivit dispoziţiilor art. 129, alin. (2), lit. c, din Ordonanţa de Urgenţa nr.57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, *„Consiliul Local exercită atribuţii privind administrarea domeniului public şi privat al comunei, oraşului sau municipiului"*, iar în exercitarea acestor atribuţii, potrivit art.129, alin. (6), lit. b, din acelaşi act normativ Consiliul Local *„hotărăşte vânzarea, darea în administrare, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, oraşului sau municipiului, după caz, în condiţiile legii"*.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Adjud sub nr. 7618/20.05.2021 doamna şi-a exprimat intenţia de a cumpăra terenul în suprafaţă de 744 aferent construcţiei (locuinţă) situat în Municipiul Adjud, str. pe care îl deţine în baza Contractului de concesiune nr. 10/01.04.2021.

În conformitate cu dispoziţiile art. 364, alin.(1) şi (2) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57 din 03 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare coroborate cu dispoziţiile art.4 , alin.(1) şi (2) din Regulamentul privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiilor publice pentru vânzarea prin licitaţie publică a bunurilor imobile – terenuri şi construcţii, aparţinând domeniului privat al municipiului Adjud aprobat prin Hotărârea nr. 159 din 31 octombrie 2019 a Consiliului Local al Municipiului Adjud, *„în cazul vânzării unui teren aflat in proprietatea privată a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate constructii, constructorii de bună-credinţă ai acestora beneficiază de un drept de preempţiune la cumpărarea terenului aferent construcţiilor. Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local. Proprietarii construcţiilor prevazute la alin. (1) sunt notificaţi în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau judeţean şi îşi pot exprima opţiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării"*.

În conformitate cu prerogativele pe care vi le conferă dispoziţiile art. 136, alin. (1) din Ordonanţa de Urgenţă nr.57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, vă rugăm domnule Primar să iniţiaţi un Proiect de hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Adjud privind vânzarea cu preemţiune a terenului aferent constucţiei (locuinţă) proprietatea doamnei situat în Municipiul Adjud, str pe care îl deţine în baza Contractului de concesiune nr. 10/01.04.2021.

ŞEF SERVICIU
Sergiu-Marius PAVEI

ÎNTOCMIT
Insp. Elena SANDU

ROMÂNIA
JUDEŢUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD

EXPUNERE DE MOTIVE

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării cu preemţiune a terenului intravilan în suprafaţă de 744 mp, aferent construcţiei situat în municipiul Adjud, str. T 44, P 217/2, înscris în C.F. nr. 51428 Adjud, ce aparţine domeniului privat al municipiului Adjud

În conformitate cu dispoziţiile art. 354 din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57 din 03 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, *„domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor şi care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri statul sau unităţile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată”.*

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Adjud sub nr. 7618/20.05.2021 doamna şi-a exprimat intenţia de a cumpăra terenul în suprafaţă de 744 aferent construcţiei (locuinţă) situat în Municipiul Adjud, str. pe care îl deţine în baza Contractului de concesiune nr. 10/01.04.2021.

Potrivit art. 363, alin. (1) din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale se face prin licitaţie publică, cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

În conformitate cu dispoziţiile art. 364, alin. (1) şi (2) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57 din 03 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare coroborate cu dispoziţiile art.4 , alin. (1) şi (2) din Regulamentul privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiilor publice pentru vânzarea prin licitaţie publică a bunurilor imobile – terenuri şi construcţii, aparţinând domeniului privat al municipiului Adjud aprobat prin Hotărârea nr. 159 din 31 octombrie 2019 a Consiliului Local al Municipiului Adjud, *„în cazul vânzării unui teren aflat in proprietatea privată a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate constructii, constructorii de bună-credinţă ai acestora beneficiază de un drept de preempţiune la cumpărarea terenului aferent construcţiilor. Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local.*

Proprietarii construcţiilor prevazute la alin. (1) sunt notificaţi în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau judeţean şi îşi pot exprima opţiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării”.

În conformitate cu dispoziţiile art. 136, alin. (1) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57 din 03 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, am iniţiat prezentul Proiect de hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Adjud, privind aprobarea vânzării cu preemţiune a terenului în suprafaţă de 744 mp, aferent construcţiei situat în municipiul Adjud, str. T 44, P 217/2, înscris în C.F. nr. 51428, ce aparţine domeniului privat al Municipiului Adjud.

PRIMARUL MUNICIPIULUI ADJUD
Florin NECHIFOR

ROMÂNIA
JUDEŢUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD

RAPORT DE SPECIALITATE

Nr. 8906/10.06.2021

al serviciului administrarea domeniului public şi privat

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării cu preemţiune a terenului intravilan în suprafaţă de 744 mp, aferent construcţiei situat în municipiul Adjud, str. T 44, P 217/2, înscris în C.F. nr. 51428 Adjud, ce aparţine domeniului privat al municipiului Adjud

Potrivit prevederilor art. 136 alin. (8), lit. a) şi b) din Ordonanţa de Urgenţă nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, problemele înscrise pe ordinea de zi a şedinţelor consiliului local nu pot fi dezbătute, dacă nu sunt însoţite de referatul şi raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Prin cererea înregistrată la Primăria Municipiului Adjud sub nr. 7618/20.05.2021 doamna şi-a exprimat intenţia de a cumpăra terenul în suprafaţă de 744 aferent construcţiei (locuinţă) situat în Municipiul Adjud, str. pe care îl deţine în baza Contractului de concesiune nr. 10/01.04.2021.

Terenul intravilan care face obiectul acestui proiect de hotărâre cu o suprafaţă de 744 mp, este situat în Adjud, str. T 44, P 217/2, aparţine domeniului privat al municipiului Adjud şi este identificat la Cap. C " Terenuri pentru construcţii locuinţă " poziţia nr. 36 din anexa Hotărârii Consiliului Local nr. 51/28.02.2019 privind însuşirea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al Municipiului Adjud.

În conformitate cu dispoziţiile art. 364, alin.(1) şi (2) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57 din 03 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare coroborate cu dispoziţiile art. 4 , alin.(1) şi (2) din Regulamentul privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiilor publice pentru vânzarea prin licitaţie publică a bunurilor imobile – terenuri şi construcţii, aparţinând domeniului privat al municipiului Adjud aprobat prin Hotărârea nr. 159 din 31 octombrie 2019 a Consiliului Local al Municipiului Adjud, *„în cazul vânzării unui teren aflat in proprietatea privată a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate constructii, constructorii de bună-credinţă ai acestora beneficiază de un drept de preempţiune la cumpărarea terenului aferent construcţiilor. Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local.*

Proprietarii construcţiilor prevazute la alin. (1) sunt notificaţi în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau judeţean şi işi pot exprima opţiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării"

Facem precizarea că Proiectul de hotărâre nu are caracter normativ și pe cale de consecință nu îi sunt aplicabile dispozițiile art.7 din Legea nr. 52 din 21 ianuarie 2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Etapa de transparență este realizată în condițiile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57 din 03 iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Față de cele menționate, considerăm oportună inițierea prezentului proiect de hotărâre.

Șef Serviciu,
Sergiu-Marius Pavel

Direcția Economică,
Insp. Mihaela-Elisabeta Pușcașu

Întocmit,
Insp. Elena Sandu

Responsabil Cadastru,
Insp. Mihaela Grobnicu

Nr. 112/11.06.2021

ROMÂNIA
JUDEŢUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

AVIZAT,
Secretarul General al Municipiului Adjud
Andra Genoveva SIBIŞAN

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Privind aprobarea vânzării cu preemţiune a terenului intravilan în suprafaţă de 744 mp, aferent construcţiei situat în municipiul Adjud, str. T 44, P 217/2, înscris în C.F. nr. 51428 ce aparţine domeniului privat al municipiului Adjud

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

- Referatul nr. 8902/10.06.2021 al Serviciului Administrarea Domeniului Public şi Privat;
- Studiul de oportunitate întocmit în baza solicitării de cumpărare a terenului primite de la doamna înregistrată la Registratura Generală a Primăriei Municipiului Adjud, sub nr. 7618/20.05.2021;
- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Adjud ;
- Raportul de specialitate nr. 8906/10.06.2021 al Serviciului Administrarea Domeniului Public şi Privat;
- Avizul Comisiei administrarea domeniului public şi privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecţia mediului şi turism, agricultură a Consiliului local al municipiului Adjud;
- Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Adjud nr. 51/28.02.2019 privind însuşirea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al Municipiului Adjud;
- Art. 4, alin.(1) şi (2) din Regulamentul privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiilor publice pentru vânzarea prin licitaţie publică a bunurilor imobile–terenuri şi construcţii, aparţinând domeniului privat al Municipiului Adjud aprobat prin Hotărârea nr. 159 din 31 octombrie 2019 a Consiliului Local al Municipiului Adjud;
- Dispoziţiile Codului civil privind vânzarea prevăzute în Cap.I, Titlul IX;

În baza dispoziţiilor art. 129 alin. (2) lit."c", alin. (6) lit."b", art. 139 alin. (2), art. 243 alin. (1) lit."a", art. 354, art. 355 şi art. 364, alin. (1) şi alin. (2) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57 din 03 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art.1. Se aprobă Studiul de oportunitate privind vânzarea cu preemţiune a terenului în suprafaţă de 744 mp, aferent construcţiei situat în municipiul Adjud, str. , T 44, P 217/2, înscris în C.F. nr. 51428 ce aparţine domeniului privat al municipiului Adjud conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) Se aprobă vânzarea cu preemțiune a terenului intravilan în suprafață de 744 mp, aferent construcției (locuință) situat în municipiul Adjud, str. T 44, P 217/2, înscris în C.F. nr. 51428, în conformitate cu prevederile art. 364 alin. (1) și alin. (2) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, aparținând domeniului privat al Municipiului Adjud și cu prevederile Regulamentului 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 nr. 159/31.10.2019 a Consiliului Local al Municipiului Adjud.

(2) În procedura de vânzare doamna beneficiază de dreptul de preemțiune pe care și-l poate exercita în termen de 15 zile de la primirea prezentei.

(3) Contractul de vânzare - cumpărare se va încheia în termen de 45 de zile de la data prezentei la un Birou Individual Notarial de pe raza administrativ-teritorială a Municipiului Adjud, taxele aferente urmând a fi suportate de către cumpărător.

(4) Contractul de concesiune nr. 10/01.04.2021 încetează la data încheierii contractului de vânzare –cumpărare.

(5) În cazul în care solicitantul nu-și exprimă dreptul de preemțiune la cumpărarea terenului în termenul stabilit, vânzarea terenului va avea loc în condițiile prevăzute la art. 363, alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

(6) Se împuternicește Primarul Municipiului Adjud, pentru semnarea actelor de transfer al dreptului de proprietate.

Art.3. Se aprobă și se însușește de către Consiliul Local al Municipiului Adjud, Raportul de evaluare a terenului în suprafață de de 744 mp, aferent construcției situat în municipiul Adjud, str. T 44, P 217/2, înscris în C.F. nr. 51428, întocmit de un evaluator extern membru A.N.E.V.A.R. având o valoare de piață de 8.928 euro, respectiv 12 euro/mp, sumă ce va fi achitată în lei, la cursul euro BNR din ziua plății. Valoarea de vânzare este mai mare decât valoarea de inventar.

Art.4. Terenul nu face obiectul cererilor de retrocedare conform Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare și legilor Fondului funciar.

Art.5. În inventarul domeniului privat se va opera corespunzător vânzarea terenului în suprafață de 744 mp, aferent construcției situat în municipiul Adjud, str. T 44, P 217/2, înscris în C.F. nr. 51428, Adjud, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

Art.6. Primarul Municipiului Adjud va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, prin Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat, asigurând și comunicarea prezentei hotărâri titularului dreptului de preemțiune.

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 din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Adjud.

PRIMARUL MUNICIPIULUI ADJUD
Florin NECHIFOR

ROMÂNIA
JUDEŢUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr. 1 la Proiectul de hotărâre nr.

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind aprobarea vânzării cu preemţiune a terenului intravilan în suprafaţă de 744 mp, aferent construcţiei situat în municipiul Adjud, str. T 44, P 217/2, înscris în C.F. nr. 51428 Adjud, ce aparţine domeniului privat al municipiului Adjud

CAP. I. Date generale al studiului de oportunitate

Potrivit dispoziţiilor art. 129, alin. (2), lit. c, din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/03.07.2019 privind Codul admintrativ, cu modificările şi completările ulterioare, *„Consiliul Local exercită atribuţii privind administrarea domeniului public şi privat al comunei, oraşului sau municipiului"*, iar în exercitarea acestor atribuţii, potrivit art.129, alin.(6), lit. b, din acelaşi act normativ Consiliul Local *„hotărăşte vânzarea, darea în administrare, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, oraşului sau municipiului, după caz, în condiţiile legii"*.

Terenul intravilan care face obiectul acestui proiect de hotărâre cu o suprafaţă de 744 mp, este situat în Adjud, str. T 44, P 217/2, aparţine domeniului privat al municipiului Adjud şi este identificat la Cap. C " Terenuri pentru construcţii locuinţă " poziţia nr. 36 din anexa Hotărârii Consiliului Local nr. 51/28.02.2019 privind însuşirea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al Municipiului Adjud.

Potrivit art. 363, alin. (1) din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale se face prin licitaţie publică, cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

În conformitate cu dispoziţiile art. 364, alin. (1) şi (2) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57 din 03 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare coroborate cu dispoziţiile art. 4 , alin. (1) şi (2) din Regulamentul privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiilor publice pentru vânzarea prin licitaţie publică a bunurilor imobile – terenuri şi construcţii, aparţinând domeniului privat al municipiului Adjud aprobat prin Hotărârea nr. 159 din 31 octombrie 2019 a Consiliului Local al Municipiului Adjud, *„în cazul vânzării unui teren aflat in proprietatea privată a statului sau a unităţii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate constructii, constructorii de bună-credinţă ai acestora beneficiază de un drept de preempţiune la cumpărarea terenului aferent construcţiilor. Preţul de vânzare se stabileşte pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local.*

Proprietarii construcţiilor prevazute la alin. (1) sunt notificaţi în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau judeţean şi işi pot exprima opţiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării".

Cap. II .Elemente juridice, tehnice şi economice

1. Elemente juridice

-Denumirea şi categoria din care face parte:

Terenul intravilan este situat în municipiul Adjud, str. T 44, P 217/2, înscris în C.F. nr. 51428 Adjud, aparţine domeniului privat al municipiului Adjud şi are categoria de curţi construcţii.

-Persoana juridică care îl administrează:

Terenul intravilan care face obiectul acestei solicitări aparţine domeniului privat de interes local al municipiului Adjud, fiind identificat în Capitolul C " Terenuri pentru construcţii locuinţe " poziţia nr. 36 din anexa Hotărârii Consiliului Local nr. 51/28.02.2019 privind însuşirea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al Municipiului Adjud.

2. Motivaţia pentru componenta financiară privind vânzarea terenului aferent construcţiei este urmatoarea:

- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe si impozite, etc.;

3. Preţul şi date referitoare la procedura de vânzare

Preţul de vânzare a terenului este cel stabilit prin raportul de evaluare întocmit de un evaluator extern membru A.N.E.V.A.R. având o valoare de piaţă de 8.928 euro, respectiv 12 euro/mp, sumă ce va fi achitată în lei, la cursul euro BNR din ziua plăţii. Valoarea de vânzare este mai mare decât valoarea de inventar.

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

Proprietarii construcţiilor sunt notificaţi în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local şi îşi pot exprima opţiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

În cazul în care solicitantul nu-şi exprimă dreptul de preemţiune la cumpărarea terenului în termenul stabilit, vânzarea terenului va avea loc în condiţiile prevăzute la art. 363, alin. (1) din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

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

PRIMARUL MUNICIPIULUI ADJUD
Florin NECHIFOR

Şef Serviciu,
Sergiu-Marius Pavel

Întocmit,
Insp. Elena Sandu

Patrimoniu

JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr. 7618
20 21 luna 05 ziua 20

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul . ... domiciliat în .. ..

str. ... . rog

să-mi aprobați **cumpărarea terenului concesionat** cu contract de concesiune nr. .....10..... din data de 01.04.2021, aferent spațiului/construcției din str . .....

....., în suprafața de ..744... mp.

Data 18.05.2021

Semnatura .....

Telefon contact:

JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr. 53
20..21..luna..04..ziua..01.

ROMÂNIA
JUDEŢUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD

CONTRACT DE CONCESIUNE
Nr. 10 din 01.04.2021

Capitolul I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

UAT Municipiului Adjud, cu sediul în municipiul Adjud, str. Stadionului, nr.2, jud. Vrancea, reprezentată prin **Florin Nechifor – primar**, în calitate de **concedent**, pe de o parte

şi

domiciliată în CNP **şi** CNP în calitate de **concesionari** pe de altă parte,

În baza prevederilor **Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Adjud nr. 38/25.03.2021** ***privind transmiterea dreptului de concesiune asupra terenului intravilan prevăzut în*** **Contractul de Concesiune nr. 46/01.07.2010 şi a actelor adiţionale aferente, de la domnul la familia** s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

Capitolul II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului constă în transmiterea dreptului de concesiune a terenului în suprafaţă de 744 mp, înscris în CF nr. 51428, T 44, P 217/2, situat în Adjudu-Vechi, zona cimitir, aparţinând domeniului privat al Municipiului Adjud, ca urmare a dobândirii unei construcţii (casă de locuit) în baza Contactului de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 3347/29.12.2020 de BNP Apetrii Gabriela.

Art.2. Predarea-primirea terenului concesionat s-a facut în baza procesului verbal de predare – primire anexa 1 la prezentul contract.

Capitolul III. TERMENUL CONCESIUNII

Art. 3. Terenul se concesionează pe o perioadă de 25 ani.

Capitolul IV. REDEVENŢA CONCESIUNII

Art.4. (1) Valoarea terenului a fost stabilit în baza Raportului de Evaluare întocmit de către un evaluator extern membru ANEVAR, aceasta fiind în valoare de 43.596 lei. Redevenţa anuală este de 1744 lei, sumă care va fi actualizată anual cu indicele de inflaţie, transmis de I.N.S.

(2) Neplata redevenţei sau executarea cu întârziere a acestei obligaţii conduce la rezilierea de drept a contractului de concesiune.

Capitolul V. GARANŢIA CONCESIUNII

Art.5. Concesionarul are obligaţia ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată să depună, cu titlu de garanţie, suma de 1744 lei reprezentând o cotă-parte din suma obligaţiei de plată către concedent, stabilită de acesta şi datorată pentru primul an de exploatare.

Din această sumă vor fi reţinute, dacă este cazul, penalităţile şi alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

Capitolul VI. PLATA REDEVENŢEI

Art.6. Redevenţa anuală prevazută la art.4 alin. (1) se va achita prin dispoziţie de plată în contul concendentului RO18TREZ69221A300530XXXX deschis la Trezoreria Adjud sau în numerar la Serviciul

Impozite şi Taxe Locale str. N. Bălcescu, nr.12, municipiul Adjud în doua rate semestriale. Termenele de plată a redevenţei sunt pană în ultima zi lucră toare a lunii **martie,** respectiv **septembrie** a fiecarui an.

Art.7. Întarzierile la plata ratelor semestriale se vor penaliza conform legislaţiei în vigoare pentru creanţe bugetare locale.

Capitolul VII. DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE CONCEDENTULUI

Art.8. (1) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate private modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar;

(2) Verificarea prevăzută la alin. (1) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului;

(3) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exerciţiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate private;

(4) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

(5) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privată, în afară de cazurile prevăzute de lege.

(6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local, după caz.

(7) Să predea concesionarului terenul liber de orice sarcini conform procesului verbal de predare-primire anexă la prezentul contract ;

Capitolul VIII. DREPTURILE ŞI OBLIGAŢIILE CONCESIONARULUI

Art.9. (1) Să folosească terenul numai în scopul pentru care a fost concesionat;

(2) **Să obţină actele de autoritate (Certificat de urbanism şi Autorizaţie de construire) în situaţia în care concesionarul solicită construirea unui nou imobil cu aceeaşi destinaţie sau de amenajare;**

(3) **Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrainare a construcţiei pentru a cărei realizare acesta a fost constituit. În aceleaşi condiţii se transmite şi autorizaţia de construire.**

(4) Concesionarul este obligat să respecte condiţiile impuse de natura bunurilor proprietate private;

(5) Concesionarul este obligat să plătească redevenţa la valoarea şi în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată;

(6) Concesionarul este obligat să ia masurile ce se impun pentru conservarea şi administrarea bunului în condiţii normale ;

(7) Concesionarul este obligat să execute, din fondurile sale, lucrările de racordare a imobilului la retelele tehnico-edilitare din zona cu obţinerea în prealabil a actelor de autoritate (Certificat de urbanism şi Autorizaţie de construire);

(8) Concesionarul este obligat să anunţe, în scris, în termen de 30 de zile concendentului intentia de renunţare la concesiune;

(9) La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat;

(10) Concesionarul este obligat să nu subconcesioneze în tot sau în parte terenul concesionat unei terţe persoane fizice sau juridice ;

(11) În cazul în care concesionarul sesizează existenţa unor cauze sau iminenţa producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuităţii exploatării bunului;

(12) Concesionarul este obligat să încheie contracte cu furnizorii de utilităţi ;

(13) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul dobândeşte dreptul de a exploata, pe riscul şi pe răspunderea sa, bunurile proprietate private ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(14) Concesionarul are dreptul de a folosi şi de a culege fructele, respectiv productele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului şi scopului stabilit de părţi prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

(15) Concesionarul îşi execută obligaţiile potrivit termenilor şi condiţiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate private şi în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(16) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creşterea sarcinilor legate de execuţia obligaţiilor sale, în cazul în care această creştere rezultă în urma:

a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;

b) unui caz de forţă majoră sau unui caz fortuit.

(17) Situaţile de forţă majoră exonerează părţile de răspundere în ceea ce priveste îndeplinirea obligaţiilor ce le revin.

Prin forţa majoră se întelege orice eveniment independent de voinţa părtilor, imprevizibil absolut invincibil şi inevitabil, care împiedică părţile să-şi exercite parţial sau chiar integral obligaţiile.

Apariţia şi încetarea cazurilor de forţă majoră se vor comunica celeilalte părti, în scris, printr-o scrisoare recomandată cu menţionarea constatării evenimentului de către organele competente.

În cazul de forţă majoră, constatat şi comunicat în condiţiile de mai sus, executarea obligaţiilor părţilor se decalează corespunzator, fără perceperea de penalităţi sau despăgubiri.

Conform Ordonanţei de Urgenţă nr. 195 din 22 decembrie 2005 privind protecţia mediului, concesionarul are urmatoarele obligaţii: responsabilităţile de mediu revin în exclusivitate conscesionarului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investitii, organizare de santier, intervenţie, exploatare, demolare etc.) şi menţinerea acestuia în condiţii normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant şi lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare şi după terminarea acestora, concesionarul are obligaţia să nu afecteze în niciun fel suprafeţele de teren dinafara celor alocate pentru concesiune. Concesionarul are obligaţia de a obtine, pe cheltuiala sa, toate acordurile şi avizele impuse de legislaţia mediului.

Capitolul IX. Încetarea contractului de concesiune:

Art.10. (1) Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situaţii:

(a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată, în măsura în care părţile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condiţiile prevăzute de lege;

(b) în cazul exploatării, în condiţiile contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

(c) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către concedent;

(d) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

(e) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

(f) la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri.

(2) În situaţia prevăzută la alin. (1) lit. c), concedentul va notifica de îndată intenţia de a denunţa unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică şi va face menţiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(3) În cazul nerespectării din culpă a obligaţiilor asumate de către una dintre părţi prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică sau a incapacităţii îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptăţită să solicite instanţei judecătoreşti competente în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunţe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părţile nu stabilesc altfel.

(4) În cazul dispariţiei, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariţia bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunţarea la concesiune.

(5) Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situaţiilor prevăzute la alin. (4).

(6) Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situaţia prevăzută la alin. (1) lit. c) se efectuează în baza actului de denunţare unilaterală sau în baza hotărârii judecătoreşti definitive, în situaţia prevăzută la alin. (1) lit. d) şi e), în baza declaraţiei unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situaţia prevăzută la alin. (1) lit. b) şi f), în baza declaraţiei unilaterale de renunţare la concesiune a concesionarului.

Capitolul X. LITIGII

Art.11. Litigiile de orice fel, decurgând din exercitarea prezentului contract, dacă nu pot fi soluţionate pe cale amiabilă , se vor prezenta organelor juridice competente.

Art.12. Pe toata durata concesiunii celor doua părţi se vor supune legislaţiei în vigoare în România.

Capitolul XI. CLAUZE SPECIALE

Art.13. În cazul în care interese de ordin public o impun, prezentul contract va putea fi reziliat concesionarului, cu o notificare prealabila de 45 de zile.

Conform art.461(2) din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal: Orice persoana care dobândeste, construieste sau înstrainează o clădire are obligatia de a depune o declaraţie fiscală la compartimentul de specialitate al autorităţii administraţiei publice locale în a cărei rază de competenta se afla clădirea, în termen de 30 de zile de la data dobandirii, înstrainării sau construirii.

Conform art.463(2) din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal: Pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului ori a unităţilor administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosinţă, se stabileste taxa pe teren care reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor, locatarilor, titularilor dreptului de administrare sau de folosinţă, după caz, în condiţii similare impozitului pe teren.

Capitolul XII. DISPOZITII FINALE

Art.14. Modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai cu acordul părţilor, prin încheierea unui act aditional.

Art.15. Procesul verbal de predare-primire a terenului – anexa 1 face parte integranta din prezentul contract de concesiune.

Prezentul contract de concesiune, împreună cu anexa 1 s-a încheiat în trei exemplare, din care unul la concesionar şi două la concedent.

CONCEDENT
PRIMAR,
Florin Nechifor

CONCESIONARI

Şef Serviciu,
Sergiu-Marius Pavel

Şef Serviciu Juridic,
Corneliu Marola

Direcţia Economică
Mihaela Elisabeta Puşcasu

Întocmit,
Insp. Elena Sandu

Vizat CFP,
Insp. Ştefan Dumitraşc

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD
VIZAT
CONTROL FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU
Data 02.04.2021

ROMÂNIA
JUDEŢUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD
Nr. 4990 /01.04 2021

PROCES VERBAL
Încheiat astăzi 01.04.2021

UAT municipiul Adjud, cu sediul în str.Stadionului, nr.2, reprezentată prin **Florin Nechifor** – primar, in calitate de concedent, pe de o parte
si
CNP **şi** CNP
domiciliaţă în în calitate de **concesionari** pe de altă parte,

am procedat prima la predarea şi secundul la primirea terenului în suprafaţă de 744 mp, înscris în CF nr. 51428, T 44, P 217/2, situat în Adjudu-Vechi, zona cimitir, aparţinând domeniului privat al Municipiului Adjud, ca urmare a dobândirii unei construcţii (casă de locuit) în baza Contactului de Vânzare-Cumpărare autentificat sub nr. 3347/29.12.2020 de BNP Apetrii Gabriela.

Terenul ce face obiectul prezentului proces -verbal se preia în baza **prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Adjud nr. 38/25.03.2021** ***privind transmiterea dreptului de concesiune asupra terenului intravilan prevăzut în*** **Contractul de Concesiune nr. 46/01.07.2010 şi a actelor adiţionale aferente, de la domnul**

Este interzisă vânzarea, închirierea sau încheierea oricarui act translativ de proprietate fară acordul autoritaţii administraţiei publice locale.

Prezentul proces verbal s-a încheiat în 2 (doua) exemplare, din care unul pentru şi unul pentru UAT Municipiul Adjud.

Am predat,

Am primit,

Şef Serviciu,
Sergiu-Marius Pavel

Insp. Elena Sandu

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Adjud

Nr. cerere	9780
Ziua	18
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare
100104356338

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51428-C1 Adjud

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1	51428-C1	Loc. Adjudu Vechi, Jud. Vrancea	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:119 mp; S. construita desfasurata:119 mp; Locuinta. Edificata in anul 2020.

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
785 / 15/01/2021		
Act Notarial nr. 3347, din 29/12/2020 emis de Apetrii Gabriela;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, ca bun comun in devalmasie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.1
	1)	
	2)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

RAPORT DE EVALUARE

Teren Adjudu-Vechi, T44, P217/2

PROPRIETAR: UAT Adjud-Judetul Vrancea

BENEFICIAR: UAT Adjud

TF/0237/641908

EVALUATOR: Lazăr Anton

-Membru ANEVAR-Legitimaţie nr. 13612-

100104356338

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Adjud

Dosarul nr. 9780 / 18-05-2021

INCHEIERE Nr. 9780

Registrator: ELENA FASIC
Asistent: LILIANA PAVAL

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de domiciliat in privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.10/01-04-2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 300 lei, cu documentul de plata:
-Chitanta interna nr.2021000391/18-05-2021 in suma de 60,Chitanta interna nr.2021000397/19-05-2021 in suma de 240
pentru serviciul avand codul 232
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:
- imobilul cu nr. cadastral 51428, inscris in cartea funciara 51428 UAT Adjud avand proprietarii: MUNICIPIUL ADJUD in cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea sub B.2 din cartea funciara 51428 UAT Adjud;

Prezenta se va comunica părţilor:

MUNICIPIUL ADJUD

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

Data soluţionării,	Registrator,	Asistent Registrator,
19-05-2021	ELENA FASIC	LILIANA PAVAL

**) Cu excepţia situaţiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepţie şi inscriere in evidenţele de cadastru şi carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.*

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Adjud

Nr. cerere	9780
Ziua	18
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare
100104356338

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 51428 Adjud

Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Adjudu Vechi, Jud. Vrancea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	51428	744	Constructia C1 inscrisa in CF 51428-C1;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1416 / 16/02/2011		
Act Administrativ nr. 96, din 27/11/2003 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN ADJUD (Statut+ anexa);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **MUNICIPIUL ADJUD**, CIF:Statul roman	
9780 / 18/05/2021		
Act Administrativ nr. 10, din 01/04/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD;		
B2	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1)	
	2)	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in 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 şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 300 RON, -Chitanta interna nr.2021000391/18-05-2021 in suma de 60,Chitanta interna nr.2021000397/19-05-2021 in suma de 240, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluţionării, 19-05-2021 Data eliberării, __/__/____	Asistent Registrator, LILIANA PAVAL *(parafa şi semnătura)*	Referent, *(parafa şi semnătura)*

CAP 1. INTRODUCERE

1.1 REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ŞI AL CONCLUZIILOR

Obiectul şi scopul evaluării:

Obiectul evaluarii este un teren, curti-constructii, cu suprafata de 744 mp, proprietatea UAT Adjud – sat apartinator Adjudu-Vechi, in scopul informarii proprietarului, pentru o eventuala tranzactionare.

Tipul proprietăţii şi situaţia juridică :

Dreptul deplin de proprietate asupra proprietatii imobiliare – teren intravilan cu suprafaţa de 744 mp – este situat in satul apartinator Adjudu-Vechi, municipiul Adjud, judetul Vrancea.

Obiectul evaluarii a fost identificat din punct de vedere juridic ca fiind concesionat cu contract de concesiune nr.46/2010, pentru construirea unei locuinte.

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

Data evaluarii: 07.06.2021

Inspecţia proprietăţii a fost efectuată de către Lazăr Anton, membru ANEVAR, cu legitimaţia nr.13612, la data de 05.06.2021. Data evaluarii este data la care se consideră valabile valorile estimate şi ipotezele luate în considerare de către evaluator.

Cursul de referinţă comunicat de B.N.R. pentru data de 07.06.2021 este de 4.9230 lei/ Euro.

Raportul de evaluare se adresează UAT Adjud, în calitate de client şi utilizator desemnat.

Tipul de valoare estimat:

În conformitate cu scopul evaluării, declarat de client, care are şi calitatea de beneficiar al raportului, tipul de valoare adecvat şi agreat de acesta este **valoarea de piaţă**.

Rezultatele evaluarii:

Nr. crt.	Tip abordare	Valoare (euro)	Valoare (lei)
1	Metoda comparatiei de piata	8.928	43.953

Valoarea de piaţă = 8.928 euro , respectiv 43.953 lei.

Această valoare este valabilă la data de 07.06.2021, fiind considerată în condiţii de plată cash, integral la data vanzarii, ţinând cont în mod exclusiv de condiţiile prezentate în acest raport.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, editia 2020.

Declaraţia de Certificare:
Prin prezenta, în limita cunoştintelor şi informaţiilor deţinute, se certifică următoarele :

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte şi adevărate, reflectând cele mai pertinente cunoştinţe ale evaluatorului.
- Analizele, opiniile şi concluziile sunt nepărtinitoare şi sunt limitate numai la ipotezele şi condiţiile limitative prezentate în raport.
- Evaluatorul a efectuat o inspecţie personală a proprietaţii, în data de 05.06.2021 în prezenţa clientului.
- Nici o persoană, cu excepţia celor prezentate în raportul de evaluare, nu a acordat asistenţă profesională în timpul elaborării acestuia.
- Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională, având competenţa necesară întocmirii acestui raport .
- Nu există niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legate de părţile implicate.
- Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR - 2020, aplicând recomandările şi metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.
- Evaluarea a fost efectuată de către Lazăr Anton, membru ANEVAR, posesor al legitimaţiei ANEVAR nr.13612
- Evaluatorul îşi asumă responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în raportul de evaluare, în limita ipotezelor menţionate în raport.

CAP.2. TERMENII DE REFERINTĂ AI EVALUĂRII

2.1 Identificarea evaluatorului şi competenţele acestuia

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

2.2. Identificarea clientului. Identificarea utilizatorilor desemnaţi.

Clientul si beneficiarul acestui raport este UAT Adjud, judetul Vrancea.

2.3. Scopul evaluării.

Estimarea unei valori adecvate, în vederea informării clientului si utilizatorului pentru o eventuala tranzactionare a proprietăţii evaluate.

2.4. Identificarea proprietăţii imobiliare subiect.

Proprietatea imobiliară subiect este un teren intravilan, curti-constructii, cu suprafaţa de 744 mp, situat în satul apatinator Adjudu-Vechi, din municipiul Adjud, nr.cadastral si carte funciara nr.51428 si T44, P217/2.

Inspecţia unei proprietăţi permite identificarea stării fizice şi de amplasament, a trăsăturilor sociale şi economice ale perioadei în care se efectuează evaluarea cu influenţele pe care le exercită acestea asupra valorii. Prin inspecţie se elimină surprizele neplăcute pe care le-ar avea cei implicaţi într-o eventuală tranzacţie .

Inspecţia proprietăţii a fost efectuată de evaluator la data de 05.06.2021. La această operaţiune am fost însoţită de client, care a furnizat date şi documente, despre proprietatea in curs de evaluare.

Nu s-au efectuat investigaţii privind eventualele contaminări ale terenului.

2.5. Drepturile de proprietate evaluate

Estimarea valorii de piaţă este o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate asupra unor proprietăţi anumite, la o anumită dată. Conceptul de proprietate este suma avantajelor, drepturilor şi beneficiilor legate de deţinerea acesteia. În temeiul dreptului de proprietate asupra unui bun, titularul îl poate folosi, vinde, închiria ori înstrăina.

În contextul prezentului raport sunt evaluate dreptul de proprietate deplin ale proprietarului, identificate dupa cum urmeaza:

- Teren intravilan, curti-constructii, nr.cadastral 51428, T44, P217/2 cu suprafaţa de 744 mp.

Prezentul raport s-a întocmit considerând că proprietatea imobiliară evaluată este un teren liber, şi nu este subiectul nici unui litigiu, iar în aceste condiţii, drepturile evaluate sunt drepturi depline de proprietate deţinute de UAT Adjud.

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

2.6. Definirea evaluării şi tipul valorii

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

Procesul de evaluare este o procedură complexă şi sistematică urmată de evaluator, având ca scop prezentarea unei opinii imparţiale asupra valorii, luând în considerare toţi factorii care afectează în mod substanţial valoarea şi care este efectuată conform standardelor, analizei de piaţă şi raţionamentului profesional.

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

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

Conform scopului prezentei evaluări, de a estima valoarea unei proprietăţi în vederea tranzacţionării pe piaţă , am determinat ca tip de valoare adecvat, valoarea de piaţă.

Valoarea de piata: (definitie conf. IVS – 2020): "suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat şi un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunoştinta de cauza, prudent si fara constrangere."

Aceasta este o reflecţie a valorii de piaţă la data evaluării, dând informaţii despre percepţia pieţei faţă de proprietatea evaluată, plecând de la premisa că este posibil sa fie tranzactionata.

2.7. Data şi modul exprimării valorii

Data evaluarii este 07.06.2021, data la care ipotezele evaluării şi valorile estimate sunt valabile. Data întocmirii raportului este 07.06.2021.

Estimarea valorii de piaţă s-a făcut luând în considerare nivelul preţurilor la data evaluării, pentru proprietăţile imobiliare de acest tip.

În conformitate cu cerinţele clientului, valoarea de piaţa recomandată pentru imobilul ce face obiectul acestui raport, a fost exprimată în Euro şi Lei.

2.8. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării:

Informatii utilizate în întocmirea prezentului raport sunt:

- ✓ Extras de carte funciara nr.51428;
- ✓ Contract de concesiune nr.46/2010;
- ✓ Informaţii privind piaţa locală (preţuri, chirii, tranzacţii cu bunuri similare, etc.)
- ✓ Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate;

2.9. Natura şi sursa informatiilor pe care se bazează evaluarea:

✓ Clientul care, este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate, legate de proprietatea evaluată;
✓ informaţii despre contractele de vânzare-cumpărare în zona proprietăţii subiect;
✓ presa de specialitate;
✓ internet.
✓ Agenţia imobiliară Gospodaru, Cabinetul notarial Munteanu;

2.10. Ipoteze şi ipoteze speciale

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

Principalele ipoteze:

Cu ocazia inspecţiei proprietăţii, efectuată în prezenţa clientului, au fost prezentate documente necesare, care au fost ataşate, în copie, în anexele prezentului raportului.

Ipotezele pe baza cărora s-a stabilit modul de abordare în cadrul acestei lucrări de evaluare, sunt următoarele:

1. Din punct de vedere juridic, s-a efectuat prezentul raport luând în considerare în mod exclusiv informaţiile şi documentele furnizate de client, care au fost considerate a fi reale, fără a se întreprinde verificări şi investigaţii suplimentare.
2. S-a făcut evaluarea drepturilor de proprietate în ipoteza că nu există sarcini, iar valoarea este recomandată conform acestor condiţii. Evaluatorul recomandă valoarea de piaţă a drepturilor depline pe care le deţine proprietarul. Documentele sunt valabile şi proprietatea poate fi tranzacţionată.
3. Se presupune că proprietatea imobiliară, reprezentând teren liber, se conformează reglementărilor şi restricţiilor de utilizare, în afara situaţiei în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă şi de care s-a ţinut cont în prezentul raport.
4. Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate legile şi reglementările de mediu în vigoare.
5. Nu avem informaţii care să indice prezenţa contaminărilor sau a materialelor periculoase în zona. Nu am realizat nici un fel de investigaţii pentru stabilirea eventualelor contaminări ale solului sau structurii. Presupunând că acestea ar exista, cheltuielile pentru eventualele decontaminări nu au fost luate în considerare.
6. Se presupune că toate documentaţiile tehnice sunt corecte, suprafeţele proprietăţii evaluate au fost preluate din documentaţia prezentată evaluatorului, iar suprafaţa terenului este preluată din planul de amplasament si delimitare a imobilului fără a face alte măsurători sau verificări suplimentare.
7. Stabilirea metodelor utilizate în prezentul raport de evaluare s-a făcut pe baza situaţiei actuale a proprietăţii, urmărind ca valoarea propusă să fie cea mai probabilă valoare de piaţa pe care o poate înregistra bunul imobil evaluat.
8. Pentru estimarea valorii, au fost utilizate toate informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar, fiind considerate de buna credinţă, însă evaluatorul presupune posibilitatea existenţei şi a altor informaţii pe care nu le cunoaşte.
9. Luând în considerare situaţia proprietăţii la data evaluării, evaluatorul presupune că toate ipotezele şi metodele de evaluare sunt rezonabile, în lumina faptelor disponibile la data evaluării.

10. Prezenta evaluare a fost efectuată în condiţiile imposibilităţii inspectării părţilor acoperite , neexpuse sau inaccesibile ale proprietăţii. Evaluatorul, neavând sarcina realizării unei expertize tehnice, nu-şi asumă responsabilitatea pentru situaţia în care elementele ascunse ar face posibilă creşterea sau micşorarea valorii recomandate.
11. Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi devin invalide în cazul când se face divizarea acestora, în vederea alocării pe componente sau drepturi parţiale, exceptând cazul în care o astfel de distribuire a fost prevazută in raport.
12. previziunile, analizele, proiecţiile şi estimările se bazează pe condiţiile curente de piaţă, pe ofertă şi cerere şi sunt influenţate de existenţa unei economii stabile; aceste previziuni vor fi modificate odată cu apariţia unor schimbări ale condiţiilor evaluării. Datorită factorilor cererii şi ai ofertei, evoluţiei cursului valutar şi existenţei inflaţiei, valorile estimate în euro, sunt valabile atât timp cât condiţiile evaluării rămân neschimbate sau apar modificări nesemnificative.
13. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanţă ulterioară sau să depună mărturie în instanţă în legătură cu proprietatea evaluată, în absenţa unor convenţii stabilite prin angajamentul iniţial.
14. Raportul de evaluare, în totalitate sau în referinţe, nu va fi difuzat public fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului, cu privire la contextul în care acesta ar putea apărea.

Ipotezele speciale sunt restricţii în procesul evaluării, care pot fi impuse în egală masură fie de către clienţi, evaluatorului nepermiţându-i-se o investigaţie completă, fie către prevederile legislaţiei naţionale sau cele stabilite de către evaluator. În cazul de fată nu sunt ipoteze speciale.

2.11. Restricţii de utilizare, distribuire sau publicare

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

2.12. Descrierea raportului de evaluare

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

2.13 Declaraţie de conformitate:

Prin prezenta, declar ca raportul de evaluare a fost întocmit în conformitate cu cerinţele etice şi profesionale conţinute în Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat şi Standardele de evaluare aprobate de ANEVAR pentru anul 2020.

Cap.3 PREZENTAREA DATELOR

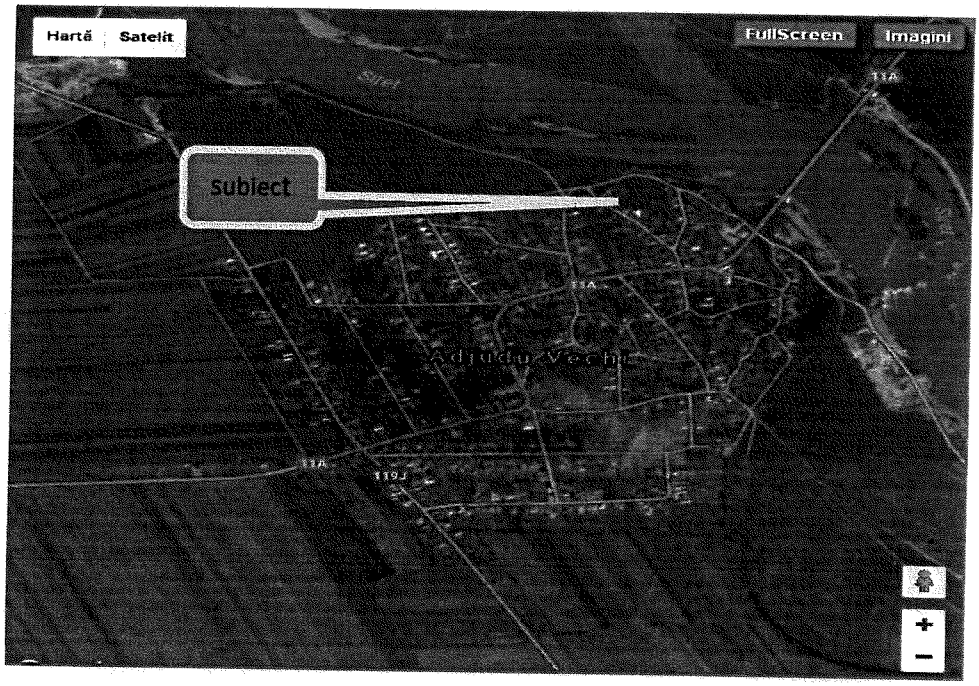
3.1. Date despre aria de piaţă, oraş, vecinătăţi şi localizare

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

Piata imobiliară analizată este una locala, mai precis, piata imobiliară a municipiului Adjud, prezentand particularitati ale zonei, in special datorita somajului ridicat, lipsei locurilor de munca si existentei fortei de muncă, specifică pentru astfel de activitati. Piata imobiliara prezintă particularitati datorate numarului locuitorilor, creşterii demografice locale, veniturilor locuitorilor si activitatilor de dezvoltare in zonă.

Aria de piaţă unde este localizată proprietatea subiect se confundă cu zona periferica a satului apartinator Adjudu-Vechi.

Localizare proprietate subiect.



Municipiul Adjud este situat în zona de est a României, în nordul judeţului Vrancea, în zona de confluenţă a râurilor Siret şi Trotuş. Terenul pe care se află oraşul Adjud, este în general plan, fiind mărginit de coline subcarpatice cu înălţimi până la 400 m. Altitudinea generală medie a municipiului este de circa 100 m faţă de nivelul mării. Terenul este în general favorabil culturilor agricole, corespunde condiţiilor de construit, şi are pânza de apă freatică sub 10 m adâncime.

Climatul temperat corespunde aşezării sale şi se caracterizează prin vânturi predominante din nord cu alternanţă în sezonul cald dinspre sud şi sud-est, cu temperatură medie anuală de 8-10 grade Celsius, media precipitaţiilor fiind de 500 mm/mp/an. Cunoscut din vechime pentru aşezarea sa la intersecţia provinciilor româneşti Moldova, Ţara Românească şi Transilvania, este şi astăzi un important nod de cale ferată şi rutier. Suprafaţa municipiului era în anul 1997 de 5.911 ha, din care ocupată de clădiri şi curţi – 105 ha.

Oraşul este traversat de şoseaua naţională DN2, care leagă oraşele Focşani şi Bacău. La Adjud, acest drum se intersectează cu şoseaua naţională DN11A, care la nord-est duce către Oneşti şi la est către Bârlad.

Localitatea componentă Adjudu-Vechi se află la Nord-Estul municipiului Adjud şi este doar una din localităţile componente ale municipiului Adjud.(Şişcani, Burcioaia, Adjudu-Vechi).

3.2 Tipul proprietăţii şi definirea pieţei.

Accepţiunea economică a pieţei se referă la gama sau setul de produse, numărul potenţial de vănzători, de cumpărători şi la regiunea geografică în care ofertanţii şi potenţialii cumpărători interactionează, determinând astfel preţul bunului.

Piaţa se afla într-o perioadă de crestere, iar probabilii utilizatori sunt persoane fizice care au interesul pentru a achiziţiona un teren în vederea construirii de case.

Proprietatea imobiliara (teren intravilan-curti-constructii) situat în satul apartinator Adjudu-Vechi, *zona periferica* judetul Vrancea, *in suprafata de 744 mp.*

Tipul proprietăţii – teren intravilan curti-constructii.

Dreptul de proprietate aparţine UAT Adjud.

Terenul mărginit de:

Nord – pasune;

Est - concesiune

Sud - drum interior ;

Vest - concesiune

3.3. Aspecte privind vănzările anterioare şi cotaţiile curente

Din punct de vedere a pieţei imobiliare la nivelul localităţii Adjud si imprejurimi s-au conturat mai multe perioade, dupa 1989, astfel:

Intre anii 1990-1998, persoanele care au acumulat capital se orientează spre piaţa terenurilor ca fiind o alternativă viabilă de investiţie. În această perioadă oportunitatea celor care urmăresc tendinţele pieţei , o reprezintă investiţiile pentru revindere. Piaţa imobiliară se maturizează treptat, influenţată fiind de factori economici şi sociali, care modelează cererea, oferta şi preţul de piaţă. Se constată o creştere a preţului terenurilor la periferie.

Începâd cu anul 1992 -1995, se dezvoltă încet şi o piaţă a terenurilor situate în cartierele aflate la periferia municipiului. După 1995, proprietarii terenurilor, procedează mai întâi la închirierea acestora, apoi vânzarea lor prin licitaţie.

După anul 2000, influenţele occidentale determină dorinţa obţinerii de standarde superioare în confortul şi estetica atât a locuinţelor cât şi a spaţiilor comerciale, la toate acestea răspunzând noua ofertă de terenuri propoţional dimensionate.

Între anii 2000-2006, cererea tot mai crescută de terenuri a determinat escaladarea preţurilor, o presiune deosebită asupra nivelului chiriilor fiind exercitată între anii 2005-2008 de extinderea activităţii bancare prin înfiinţarea de filiale la nivelul întregii localităţi.

Datorită valorii ridicate pe piaţă a apartamentelor, a apărut dorinţa locuitorilor din Adjud de a achiziţiona terenuri cu sau fară construcţii, determinând creşterea cererii şi totodată dezvoltarea şi extinderea spaţială a oraşului. Extinderea utilităţilor prin investiţii locale, au făcut posibilă creşterea atractivităţii unor zone, considerate până nu demult fără perspectiva vreunei dezvoltări. Apariţia creditelor ipotecare cu dobanzi acceptabile, începând cu anul 2004, a determinat parcelarea suprafeţelor mai mari de teren, apărând posibilitatea de a achiziţiona 500-1000 mp în ideea realizării unor viitoare case de locuit. S-au conturat astfel noi zone rezidenţiale şi comerciale la marginile oraşului.

În prezent se remarcă o maturizare şi o diversificare a pieţei imobiliare în toate sectoarele ei: rezidenţial, chirii, piaţa spaţiilor comerciale şi industriale.

Gradul seismic al zonei de amplasare este 8.

Informaţii despre amplasament

Conform GME 630, prin amplasament se intelege „o suprafata de teren liber care este fizic delimitata si amenajata astfel incat este pregatita pentru o anumita utilizare".

Terenul care face obiectul evaluarii, este plan, fara diferente de nivel notabile si favorabil constructiilor. Dispune de reţea de energie electrica si apa.

De altfel terenul este concesionat, pe suprafaţa sa se afla spatiu rezidential.

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

Întrucat nu se intrevad modificari de sistematizare intr-un viitor apropiat consideram favorabilă unitatea si adaptabilitatea amplasamentului la constructiile existente.

3.4. Descrierea juridică a proprietăţii.

Estimarea valorii de piaţă este o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate asupra unor proprietăţi anumite, la o anumită dată. Conceptul de proprietate este suma avantajelor, drepturilor şi beneficiilor legate de deţinerea acesteia. În temeiul dreptului de proprietate asupra unui bun, titularul îl poate folosi, vinde, închiria ori în;străina.

Asupra proprietăţii evaluate, exercită drepturi depline UAT Adjud-sat apartinator Adjudu Vechi.

Proprietatea evaluată nu este grevată de sarcini, servituţi, garanţii bancare sau alte restricţii care sa-i limiteze drepturile depline de proprietate.

Documentele care reflcta situatia juridica sunt:

- ✓ Extras de carte funciara nr.51428;
- ✓ Contract de concesiune nr.46/2010;

Considerând corecte şi credibile informaţiile furnizate de proprietar, fără a face verificări suplimentare, apreciem că dreptul de proprietate poate fi tranzactionat integral.

3.5. Descrierea proprietăţii.

Descrierea zonei de amplasare	
Zona de amplasare	➢ Proprietatea este amplasata in zona periferica a localităţii aparţinătoare Adjudu-Vechi; ➢ În zonă sunt amplasate preponderant case de locuit cu regim de înălţime P. ➢ Distanţa faţă de proprietati complementare (instituţii sanitare, institutii de invatamant etc.) : in apropiere. ➢ Accesul : rutier; ➢ Strada la care are acces proprietatea este un drum pietruit, numit str.Imasului.
Utilitati edilitare	➢ Retea de energie electrica : da ; ➢ Retea de apa: da ➢ Retea de gaze : nu. ➢ Retea ; nu; ➢ Retea urbana de telefonie, cablu TV si internet : da
Ambient	➢ Civilizat
Concluzie privind zona de amplasare	➢ Proprietatea este amplasata intr-o zona rezidentială, liniştită ➢ In zona sunt amplasate preponderant case unifamiliale cu regim de înălţime P. ➢ Ambient civilizat.
Cea mai buna utilizare	➢ Proprietate rezidenţială
Descrierea terenului	
Identificare	➢ Lot teren T44; P217/2;
Suprafata, front stradal,	➢ Suprafata de teren: 744 mp ➢ Front stradal : cca 15 m

topografie	➢ Forma : dreptunghiulara; ➢ Topografie : teren plan.
Amenajari	➢ Ziduri de sprijin : nu exista ➢ Canale de descarcare : nu exista ➢ Terasare pe portiuni : nu exista ➢ Alte instalatii : nu exista.
Teren exces sau surplus	➢ Teren in exces : nu exista; ➢ Teren in surplus : nu exista.

3.6. Datele privind impozitele şi valorile de impozitare

Evaluatorul nu detine asemenea informatii.

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

La inspecţia proprietăţii nu s-au constatat bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăţi imobiliare.

CAP. IV. ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE

Piaţa imobiliară se poate defini ca fiind interacţiunea dintre persoanele care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piaţă se defineşte pe baza tipului de proprietate.

Piaţa imobiliară este influenţată de atitudinile, motivaţiile şi interacţiunile vânzătorilor şi cumpărătorilor şi are caracteristici diferite de cele ale pieţelor eficiente (este foarte sensibilă la situaţia economică , situaţia pieţei de muncă şi stabilitatea veniturilor; deciziile de cumpărare sunt influenţate de tipul de finanţare, durata rambursării şi rata dobânzii; este o piaţă ce nu se autoreglează şi este afectată de multe reglementări guvernamentale şi locale; informaţiile despre tranzacţii similare nu sunt imediat disponibile; există decalaj între cerere şi ofertă; cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea, structura şi veniturile populatiei).

4.1. Analiza cererii solvabile

Analiza cererii porneşte de la identificare persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă cerere pentru achiziţionarea de terenuri. Pentru acest tip de proprietate există o segmentare a pieţei imobiliare în funcţie de tipul de activitate ce o desfăşoară şi categoria de clienţi ce o deserveşte.

Cererea pentru o proprietate similară este influenţată foarte mult atât de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potenţialului de dezvoltare a zonei, a accesului, etc. cât şi de caracteristicile sale intrinseci: dimensiune, posibilităţi de expunere la stradă, forma spaţiului de vânzare, dotări cu utilităţi, probleme tehnice .

În prezent se manifestă o cerere crescută pentru terenurile aflate la periferia municipiului, preţul acestora fiind mai accesibil atât pentru concesionare cât şi pentru vânzare.

Din informaţiile preluate de pe internet, am constatat că sunt cereri pentru cumpărarea de terenuri adecvate dezvoltării de spaţii rezidenţiale cu curţi spaţioase.

4.2. Analiza ofertei competitive

Aceasta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar pe piaţă. Pentru a analiza oferta, evaluatorul trebuie să treacă în revistă inventarul de proprietaţi competitive care include stocul existent, în construcţie şi în proiect.

Oferta de terenuri intravilane din municipiul Adjud este in acest moment inferioara cererii in special in zonele limitrofe.

Oferta de terenuri intravilane pentru vânzare in municipiul Adjud este segmentată pe doua tipuri, in functie de dimensiunile amplasamentelor: terenuri cu suprafeţe medii si mici (500 - 1000 mp) si terenuri mari (peste 1000 mp).

Proprietarii se impart in trei categorii:

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

Persoanele fizice proprietari de teren detin in general suprafete de teren destul de mici, unii dintre ei intrand in posesia terenurilor in urma alocarilor efectuate de UAT Adjud.

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.

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

4.3. Echilibrul pieţei

In urma analizei pieţei imobiliare se constată faptul că cererea de terenuri similare depăşeste oferta, fiind o piaţă a vanzatorului. Acest dezechilibru între cerere şi ofertă se datoreaza posibilitatilor economice ale clientilor care muncesc in strainatate.

Datorită revirimentului economic, momentan piaţa imobiliară din zona analizată o considerăm în crestere, cei care au terenuri concesionate isi manifesta dorinta de cumparare.

Putem trage următoarele concluzii, analizând cererea existentă şi potenţială şi oferta competitiva actuală:

- datorită depasirii perioadei de criza pe care o traversăm, momentan piaţa imobiliară din zona analizată o considerăm în crestere, neexistând în domeniul proprietăţilor de acest tip destule tranzacţii;
- cerere mai mare o au terenurile cu suprafete mai mici din zonele situate la distanţă faţă de centrul localităţii, pentru care preţurile sunt sensibil mai mici;
- oferta de terenuri cu suprafeţe peste 1000 mp, este inferioara cererii, determinând o piaţa a vânzătorilor;
- există mai mult interes pentru proprietăţile din zonele mediane şi periferice decât pentru cele centrale, ca urmare a faptului că piaţa nu poate susţine preţurile mari din alte zone mai centrale, pentru acestea sunt oferte puţine şi au costuri mari.
- preturile terenurilor variaza foarte mult in functie de zona, calitate, utilitati, suprafata, amplasare si posibilitati de acces, etc.
- Preţurile în zonă sunt cuprinse în intervalul 7-15 euro/mp.

Tranzacţiile sunt constante si se refera la suprafete mici de teren achizitionate in scop rezidential.

În concluzie, analiza pieţei relevă un dezechilibru in momentul prezent in favoarea ofertei, respectiv există multe cereri disponibile si o oferta mai mica.

CAP.V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

5.1 ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

În Standardele de Evaluare ANEVAR 2020-GEV630- Evaluarea bunurilor imobile, cea mai bună utilizare este definită astfel: din optica participanților de pe piață, cea mai bună utilizare este utilizarea care din punct de vedere fizic este posibilă, permisă din punct de vedere legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

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

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

Proprietatea subiect îndeplineşte cele patru condiţii, pentru că zona este populată cu multe proprietăţi rezidenţiale.

UTILIZARE – construire locuinţa, pe un teren cu suprafaţa totala de 744 mp;

Rezultă că cea mai bună utilizare este cea existentă.

CAP.VI EVALUAREA TERENULUI.

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

Evaluarea terenului se poate face utilizand urmatoarele metode de evaluare:

- metoda comparaţiei directe,
- metoda alocării,
- metoda extracţiei,
- metoda parcelării,
- metoda reziduală,
- metoda capitalizării rentei funciare.

Din metodele prezentate, pentru evaluarea terenului voi folosi metoda comparaţiei directe.

6.1 Estimarea valorii terenului prin metoda comparaţiei directe

Evaluarea terenului se face în ipoteza că acest teren este liber de construcţii.

Prin această metodă, preţurile şi informaţiile referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie de asemănări şi deosebiri.

În evaluarea proprietăţii subiect în această lucrare se prezintă trei comparabile : 1,2.3 care au fost ofertate prin agentiile de publicitate ale mun. Adjud:

- Comparabila-1 teren intravilan Burcioaia, suprafata 1.000 mp, pret 13.000 euro, deschidere 25 ml, comunicat telefonic.
- Comparabila-2 teren intravilan Adjudu-Vechi, suprafata 1.400 mp, pret 18.500 euro/mp.
- Comparabila-3 teren intravilan Adjudu-Vechi, suprafata 917,5 mp pret 9.500 euro.

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

Neavând informaţii despre modul de finanţare al tranzacţiilor comparabile, am considerat plata cash, neaplicând nici o ajustare.

Deoarece condiţiile de vânzare pentru terenul de evaluat şi comparabile sunt obiective , nu se aplică ajustări.

Ajustari pentru condiţiile pieţii –

Comparabila-3 s-a ofertat in anul 2018. S-a utilizat perechea de date (C1;C3)

(11,7-9)/9=2,7/9=0,. si s-a ajustat comparabila-3 cu +30%.

Ajustari pentru localizare.

Comparabila-1 si comparabila-2 sunt in zona centrala, si s-a aplicat o ajustare de -2%, plecand de la studierea perechii de date (C2;C3):

(12-11,7)/11,7=0,3/11,7=2%.

Ajustari pentru suprafaţă –

S-a acordat +1 punct pentru fiecare 100 mp în plus.

Ajustari pentru deschidere la drum. Un teren se considera optim pentru o proprietate de tip rezidential, daca raportul intre lungimea la fatada / adancime este situat in intervalul ¼ - 1/3.

C1. 0,6 – 0,3 = +0,3: s-a ajustat cu +3%, fiind inferioara(mai aproape de intervalului 0,25-0,33);

C2. 0,44 – 3,3 = +14,; s-a ajustat cu +1%, fiind inferioara fata de intervalul (0,25-0,33);

C3. 0,21 – 3,3 = -2,99; s-a ajustat cu -30%, fiind superioara fata de intervalul(0,25+0,33).

Ajustari pentru utilităţi.

Nu au fost ajustari, toate comparabilele au aceleaşi utilităţi ca şi proprietatea subiect.

Ajustari pentru acces la proprietate.

Comparabilele 1 si 2 au acces la drum asfaltat. S-a analizat perechea de date (C1;C3);

(12-11,7)/11,7=0,3/11,7=2%. S-au ajustat proprietatile 1 si 2 cu -2% repectiv -3%,fiind superioare.

GRILA DATELOR DE PIATA

Elemente de Comparaţie	Proprietate subiect	Comparabilă 1	Comparabilă 2	Comparabilă 3
Localizare		Burcioaia	Adjudu-Vechi	Adjudu-Vechi
Suprafaţă(mp)	744	1.000	1.400	917,5
Preţ (euro)		13.000	18.500	9.500
Tip informatie		Oferta	Oferta	Oferta
Ajustare negociere -10%		-1.300	-1.850	-950
Preţ ajustat eur/mp		11.700	16.650	8.550
Pret/mp		11,7	12	9
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preţ ajustat eur/mp		11,7	12	9
Condiţii de finanţare	proprii	proprii	Proprii	proprii
Ajustare(%)		%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preţ ajustat – eur/mp		11,7	12	9
Condiţii de vânzare		liber	liber	liber
Ajustare(%)		0%	0%	0%
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preţ ajustat – eur/mp		11,7	12	9
Condiţii de piaţă(data vânzării)	curent	curent	curent	2018
Ajustare(%)		0%	0%	+30%
Ajustare(eur/mp)		0	**0**	**+2,7**
Preţ ajustat – eur/mp		11,7	12	11,7
Localizare-strada		Burcioaia	Adjudu-Vechi	Adjudu-Vechi
	periferie	central	central	periferie
Ajustare(%)		-2%	-2%	0%
Ajustare(eur/mp)		**-0,2**	**-0,2**	0
Preţ ajustat – eur/mp		11,5	11,8	11,7
Suprafaţa(mp)	744	1.000	1.400	917,5
		+256	+656	+173
Ajustare(%)		+2%	+6%	+1%
Ajustare(eur/mp)		**+0,2**	**+0,7**	**+0,1**
Preţ ajustat-eur/mp		11,7	12,5	11,8
Deschidere(m)	15/50	25/40	25/56	14/65
Raport laturi	0,3	0,6	0,44	0,21
diferenţa		+0,3	+0,14	-0,09
Ajustare(%)		+3%	+1%	-1%
Ajustare(eur/mp)		**+0,3**	**+0,1**	**-0,1**
Preţ ajustat-eur/mp		12	12,6	11,7
Utilităţi	incomplete	similar	similar	similar
Ajustare(%)		0	0	0
Ajustare(eur/mp)		0	0	0
Preţ ajustat eur/mp		12	12,6	11,7
Acces la proprietate	Drum pietruit	Drum asfalt	Drum asfaltat	Drum pietruit
Ajustare(%)		-2%	-3%	0%

Ajustare(eur/mp)	-0,2	-0,4	0
Preţ ajustat -eur/mp	11,8	12,2	11,7
Ajustare totală brută absoluta (euro)	0,9	1,4	2,9
Ajustare totală brută absoluta (%)	7%	11%	32%
Număr corecţii	4	4	3

Curs de schimb lei/euro 4,9230

După tot acest raţionament, preţul unitar al terenului evaluat se consideră cel mai apropiat faţă de cel al terenului aferent comparabilei-1 care înregistrează cea mai mică ajustare totală bruta respectiv 0,9 euro, si un procent brut de 7%.

Astfel, vom adopta pentru terenul supus evaluării o valoare de piaţă rotunjita de 12 euro/mp.

Valoare piata teren = 744 mp x 12 euro/mp= 8.928 euro = 43.953 lei.

CAPITOLUL VII. Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

7.1. Analiza rezultatelor.

În evaluarea proprietăţii imobiliare s-a aplicat:

- Metoda comparaţiei directe.

7.2. Reconcilierea valorilor

Având în vedere pe de o parte rezultatul obţinut, relevanţa acestuia şi informaţiile de piaţa care au stat la baza aplicării metodei comparatiei directe şi pe de altă parte scopul evaluării şi caracteristicile proprietăţii supuse evaluarii, în opinia evaluatorului valoarea estimată este suficient de precisa, astfel incat sa nu fie necesara aplicarea unei alte metode. Tot în sprijinul alegerii valorii estimate prin aceasta metoda stă cele 3 comparabile, deci cantitatea de informaţii este suficientă.

Astfel, ca urmare a investigaţiilor şi analizelor efectuate, având în vedere criteriile de apreciere (adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii) şi ţinând cont de factorii ce influenţează valoarea (utilitatea, raritatea, dorinţa şi puterea efectivă de cumparare), în opinia mea, valoarea de piaţă a proprietăţii, la data evaluării, este:

Valoare piata teren = 8.928 euro = 43.953 lei.

Argumente ce au stat la baza elaborarii acestei opinii:

- Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele şi condiţiile limitative si specifice şi este valabilă exclusiv in conditiile şi prevederile prezentului raport;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea este considerată în condiţii de plată cash, integral la data tranzacţiei.

Evaluator ANEVAR,
Lazăr Anton
Nr. legitimatie 13612

COMPARABILA-1

1 Terenuri de vanzare

13.000 €

MAI MULT

Despre anunţ

Găsit	11 februarie 2020
Actualizat	25 februarie 2020
Site-ul	olx.ro

Teren Burcioaia 1000 m/p ; proprietar

Teren in Burcioaia , este primul lot cum intrati in localitate , proprietar , 1000 m/p ! Variante teren+ diferenţa la Adjud !!!

. Teren intravilan Adjudu-Vechi

18 500 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

- Oferit de Proprietar
- Extravilan / intravilan Intravilan
- Suprafata utila 1 400 m^2

Descriere

Vand teren intravilan cu deschidere la strada aproximativ 25 m , acces la canalizare, apa si curent electric la poarta.
Pret usor negociabil.
Tel

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

- Adaugat de pe telefon *La 16:22, 13 decembrie 2020*
- Vizualizari:199
- Numar anunt: 200666355

COMPARABILA-3

nturi

Vinde rapid.Promoveaza-ti anuntul aici

Teren INTRAVILAN Adjudu Vechi 917.5 mp pentru CASA

Imobiliare » Terenuri

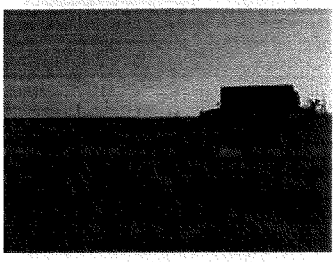
9 500 €

Negociabil

Adjud

Azi 12:57

Salveaza ca favorit



Teren casa - lot Adjud

Imobiliare » Terenuri

16 750 €