



HOTARARE

Nr 38/30.06.2020

privind vânzarea fără licitație publică a unui teren în suprafață totală de 46.948 mp, categoria curți-construcții, cu nr. cadastral 1013, înscris în Cartea Funciară nr. 70380 Crevedia, situat administrativ în comuna Crevedia, Dâmbovița, strada CAP-ului, nr. 205C, către societatea Agrolî Group S.R.L. București, companie aparținând grupului Avicola Crevedia, prin exercitarea dreptului de preemțiune

Consiliul Local al comunei Crevedia, Dâmbovița, întrunit în ședință ordinară în data de 30.06.2020;

- Luând în dezbatere **proiectul de Hotărâre** nr. 115/12.12.2019, privind vânzarea fără licitație publică a unui teren în suprafață totală de 46.948 mp, categoria curți-construcții, cu nr. cadastral 1013, înscris în Cartea Funciară nr. 70380 Crevedia, situat administrativ în comuna Crevedia, Dâmbovița, strada CAP-ului, nr. 205C, către societatea Agrolî Group S.R.L. București, companie aparținând grupului Avicola Crevedia, prin exercitarea dreptului de preemțiune, elaborat din inițiativa Primarului comunei Crevedia, Dâmbovița, dl. PETRE FLORIN;
- Având în vedere Raportul de Specialitate înregistrat sub nr. 16265 din 12.12.2019, și Avizul Comisiei de Specialitate a Consiliului Local Crevedia, Dâmbovița;
- Având în vedere Referatul de aprobare nr. 16272 din 12.12.2019, al Primarului comunei crevedia, Dâmbovița, prin care se propune aprobarea vânzării fără licitație publică a unui teren în suprafață totală de 46.948 mp, aparținând domeniului privat al comunei Crevedia, Dâmbovița, imobil teren situat în localitatea Crevedia, Strada CAP-ului, nr. 205 C, județ Dâmbovița, către concesionarul S.C. Agrolî Group S.R.L. București, prin exercitarea dreptului de preemțiune;
- În conformitate cu prevederile pct. 12 de pe ordinea de zi înscrise în Procesul Verbal al ședinței Ordinare a Consiliului Local din ziua de 23.04.2019 prin care se dă un acord de principiu comunicat concesionarului;
- Având în vedere Raportul de Evaluare întocmit de evaluator Kompas Expert Valuation SRL - Ilica Maria Romanița - legitimație ANEVAR nr. 13271, pentru "Teren Fabrica de Nutrețuri, Crevedia, com. Crevedia, județul Dâmbovița" întocmit în vederea vânzării terenului pentru terenul intravilan în suprafață de 46.948 mp cu nr. Cad. 1013 - Zona Utilități Agricole (pag 12/31 din raport) - întocmit la data de 11.12.2019, predat cu procesul-verbal nr. 16174/11.12.2019, aprobat prin Hotărâre de Consiliu Local;
- Luând în considerare Raportul de Evaluare întocmit de evaluator Kompas Expert Valuation SRL - Ilica Maria Romanița - legitimație ANEVAR nr. 13271, pentru "Teren Fabrica de Nutrețuri, Crevedia, com. Crevedia, județul Dâmbovița" întocmit în vederea vânzării terenului pentru terenul intravilan în suprafață de 46.948 mp cu nr. Cad. 1013 -

Zona Utilități Agricole (pag 12/31 din raport) - întocmit la data de 11.12.2019, predat cu procesul-verbal nr. 16174/11.12.2019, aprobat prin Hotărâre de Consiliu Local;

- Având în vedere interesul comunității locale, pentru care construcțiile edificate pe acest teren sunt benefice din punctul de vedere al dezvoltării intereselor economice, sociale, culturale sau de altă natură ale comunei, în sensul creării de noi locuri de muncă și implicit scăderea ratei șomajului la nivel local prin utilizarea forței de muncă din zonă precum și creșterea veniturilor locale ca urmare a impozitelor și taxelor locale generate de activitatea de producție și creșterea nivelului de trai prin atragerea terților investitori;
- În acord cu dispozițiile Art. 364 alin (1) din Ordonanța de urgență nr. 57 din 03 Iulie 2019 privind Codul Administrativ, vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, se poate face către constructorii de bună credință, care beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de către Consiliul Local;
- În conformitate cu prevederile Art. 6 alin. (3), Art. 30 alin. (1) lit."c" din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, modificată și completată;

Ținând seama de dispozițiile Art. 129 alin (1), alin (2) lit. c), alin (6) lit. b), Art. 136 alin. (1), Art. 139 alin (2), Art. 196 alin (1) lit. a), Art. 363 alin (6)(7)(8), raportat la dispozițiile Art. 364 alin (1) din Ordonanța de urgență nr. 57 din 03 Iulie 2019 privind Codul Administrativ, față de care " (1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz", precum și ale Regulamentului de Organizare și Funcționare a Consiliului Local al comunei Crevedia, Dâmbovița,

Consiliul Local al comunei Crevedia, Dâmbovița, adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E

Art. 1. Se aprobă vânzarea fără licitație publică a terenului aparținând domeniului privat al comunei Crevedia, Dâmbovița, în suprafață totală de 46.948 mp, categoria curți-construcții, cu nr. cadastral 1013, înscris în Cartea Funciară nr. 70380 Crevedia, situat administrativ în comuna Crevedia, Dâmbovița, strada CAP-ului, nr. 205C, către societatea Agrolis Group S.R.L. București, având CUI - RO 18027009, companie aparținând grupului Avicola Crevedia, prin exercitarea dreptului de preemțiune, identificat conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta Hotărâre.

Art. 2. Se aprobă prețul de vânzare stabilit prin Raportul de evaluare nr. 16174 din 11.12.2019, întocmit de către Kompas Expert Valuation SRL - Ilica Maria Romanița - legitimație ANEVAR nr. 13271, pentru "Teren Fabrica de Nutrețuri, Crevedia, com. Crevedia, județul Dâmbovița", Anexa nr. 2, parte integrantă din prezenta Hotărâre, în sumă de 338.100 euro/curs BNR la data plății, fără TVA. La această valoare se adaugă TVA. Prețul de vânzare precizat în cadrul acestui articol va fi achitat integral de cumpărător la data semnării contractului de vânzare-cumpărare iar vânzarea se va putea efectua și Certificatul fiscal necesar vânzării va putea fi eliberat numai după achitarea integrală de către cumpărător a creanței curente în cuantum de 553.087 Lei.

Art. 3. Facturarea, urmărirea și încasarea sumelor mai sus-prevăzute se va face de către Serviciul Financiar Contabilitate din cadrul Primăriei Crevedia, Dâmbovița, prin Compartimentul de resort.

Art. 4. Cumpărătorul va putea solicita întabularea dreptului de proprietate în Cartea Funciară numai după achitarea integrală a creanței curente și a prețului contractului, iar cheltuielile ocazionate de întabularea terenului vor fi suportate de către acesta.

Art. 5. Prezenta Hotărâre își pierde valabilitatea dacă în termen de 60 de zile de la data adoptării prezentei, nu se încheie actul autentic de vânzare-cumpărare asupra imobilului teren.

Art. 6. În termen de 15 zile de la adoptarea prezentei Hotărâri, proprietarul construcției societatea Agrol Group S.R.L. București va fi Notificată asupra Hotărârii Consiliului Local, putându-și exprima și reafirma opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea Notificării.

Art. 7. Se împuternicește Primarul comunei Crevedia, Dâmbovița, dl. PETRE FLORIN, să semneze contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică, în acord cu draftul de contract Anexa 2, parte integrantă din prezenta Hotărâre.

Art. 8. Prezenta Hotărâre se comunică prin intermediul secretarului UAT Crevedia, Dâmbovița, în termenul prevăzut de Lege, Primarului comunei Crevedia, Dâmbovița, Instituției Prefectului Județului Dâmbovița, Compartimentului Financiar Contabilitate din cadrul Primăriei Crevedia, Dâmbovița, în vederea ducerii la îndeplinire, societății Agrol Group S.R.L. București prin reprezentanții săi legali, și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local Crevedia, Dâmbovița, și postare pe pagina de internet www.primariacrevedia.ro



Secretar general del.,
Durlă Simona Mariana

Adoptata in sedinta ordinară a C L Crevedia din data 30.06.2020 cu 10 voturi "pentru" 4 " voturi împotriva "0" abțineri" din cei 14 consilieri locali prezenti.

	ROMANIA Primaria comunei Crevedia Judetul Dambovita Comuna Crevedia, soseaua Bucuresti-Targoviste Nr. 167 Telefon , fax 0245 - 241840
---	---

ACT ADITIONAL nr.1/5.09.2007
la Contractul de concesiune nr. 4015/10.06.2004

ROMANIA
JUDETUL DAMBOVITA- PRIMARIA LOC. CREVEDIA
REGISTRATURA
NR.....9278...../INTRARE-IESIRE
DATA: ZIUA 5.....LUNA 09.....ANUL 2020

In baza Hotararii Consiliului local Crevedia nr. 116/30.07.2007 se procedeaza la incheierea prezentul act aditional prin care se modifica contractul de concesiune nr.4015/10.06.2004, dupa cum urmeaza :

1. La punctul I – « Partile contractante » ,se modifica partial in loc de concesionar dl. Bouri S. Hanna ,dupa cum urmeaza :

S.C. AGROLI GROUP S.R.L. , persoană juridica,cu sediul social in Bucuresti ,nr.23,parter,biroul 11,sector 6,Bucuresti,Romania,inmatriculata la Registrul Comertului sub nr. J40/17040/2005,cod unic de inregistrare 18027009,representata de dl. Rami Ghaziri -administrator general, in calitate de concesionar, pe de alta parte,

2. La punctul II – « Obiectul contractului » ,se modifica in totalitate ,astfel :

Art. 1. - (1) Obiectul contractului de concesiune il constituie un teren in suprafata de 46948 mp ,categoria curti-construcii, care face parte dintr-un ancadru cu nr. cadastral totala de 66680 mp ,aflat in domeniul privat al localitatii Crevedia ,judetul Dambovita, conform Hotararii Consiliu nr. 40/31.03.2003.

Terenul in suprafata de 46948 mp, cu numarul cadastral 1013, este situat in satul Crevedia, comuna Crevedia, judetul Dambovita ,in punctul « Fost C.A.P. », pe el fiind amplasate constructiile C1, C2, C3, C7, C8, C9, C10, C11, C12 si C13 aparținând proprietatea S.C. AGROLI GROUP SRL in baza Contractului de vanzare cumparare nr. 348/26.04.2007.

Suprafata de 19732 mp ,compusa din S1= 9627 mp ,cu numar cadastral 1011 si S2=10109 mp ,cu numar cadastral 1012, reprezentand diferenta dintre suprafata totala de 66680 mp si suprafata de 46948 mp pentru care s-a solicitat preluarea concesiunii prin actul nr. 116/30.07.2007 inaintate de catre S.C. AGROLI GROUP S.R.L. ,ramane in administrarea Consiliului local Crevedia conform HCL nr. 116/30.07.2007.

(2) Obiectivele concesiunii sunt de urmatoare natura :

- Realizarea de catre concesiionar a tuturor prevederilor Legii nr. 50/1991, republicata, cu completarile si modificarile ulterioare in investitii;
- Fabrica de nămoluri cu o capacitate medie de 20 t/ora;
- Anexa - Cladire de depozitare;
- Silozuri metalice verticale de depozitare, avand capacitatea totala de 22.000 to;
- Crearea de locuri de munca, inclusiv crearea ratelor de ocupare la nivel local prin utilizarea fortei de munca din zona;
- Cresterea veniturilor locale, prin plata impozitelor si taxelor locale generate de activitatile de productie urmarite ca obiectiv;
- Cresterea nivelului de trai prin crearea de investitii.

(3) In derularea contractului de concesiune, concesiionarul va utiliza urmatoarele categorii de bunuri :

a) bunuri proprii :

- Grajd C1, din categoria bunuri proprii, fara tamplerie, fara acoperis, construit in anul 1978, in suprafata construita de 1821 mp;
- Grajd C2, din categoria bunuri proprii, fara tamplerie, fara acoperis, construit in anul 1978, in



[Handwritten signature]

Primit cu p.v. medare-
mentre Mr. Cav. Crevedia
16174/11.12.2019

Ilie

Raport de evaluare
Teren Fabrica de Nutreturi, CREVEDIA
Com. Crevedia, Judetul Dambovita

**Clientul si Destinatarul
raportului**

Primaria Crevedia, judetul Dambovita

Intocmit

Kompas Expert Valuation

PRIMARIA CREVEDIA						19.12.2019
FISA MIJLOCULUI FIX						
Nr. inventar: 791111256 Nr. documentului de provenienta: 3 Valoarea de inventar: 1,615,069.89 Valoarea amortizata: 0.00		Grupa: 7.1 Terenuri in folosinta				
Denumirea mijlocului fix si caracteristicile tehnice:						
Teren Fabrica de Nutreturi 3						
Detalii:		Codul de clasificare: 7.1				
MP		Data darii in folosinta: 28.01.2010 Anul: 2010 Luna: ianuarie				
1013 nr cadastral		Data amortizarii complete: Anul: Luna:				
46948 MP		Durata normala de functionare: 0 luni				
		Cota de amortizare:				
Documentul (data, felul, nr.)	Operatiune	Buc.	Pret	Valoare	Observatii	
2	3	4	5	6	7	
P.V. Diferenta de Inventar: Plus la Inventar 3/17.12.2019	Intrare in gestiune	1.00	1,144,545.24	1,144,545.24		
HCL 99/17.12.2019		1.00	470,524.65	470,524.65		

In atentia reprezentantilor Primariei Crevedia,

Referitor la: Imobilul teren situat in intravilanul Comunei Crevedia, Nr cad 1030, in suprafata de 46,948 mp, Strada CAP-ului 205C, Crevedia, comuna Crevedia, Judetul Dambovita

Urmare a solicitarii dumneavoastra am procedat la evaluarea proprietatii anterior identificate. Proprietatea a fost inspectata si evaluata in vederea informarii asupra valorii de piata si valorii juste a terenului in vederea vanzarii.

Kompas Expert Valuation, prin evaluatorul autorizat Maria Ilica, MRICS (ANEVAR - EPI, EBM), raportul de evaluare fiind intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2018, astfel cum au fost adoptate de catre ANEVAR.

In baza informatiilor disponibile la data evaluarii, analizate si prezentate in cadrul raportului de evaluare, apreciem ca valoarea proprietatii evaluate este de:

Valoare de Piata in ipoteza unui teren liber de constructii		Valoare Justa a terenului afectat de drept de superficie	
Total	euro/mp	Total	euro/mp
338,100 €	7.20	236,692 €	5.04 €

Avand in vedere ca Valoarea Justa este strict determinata de termenii, relatia contractuala precum si negocierea consensuala intre cei doi participanti, recomandam ca valoarea de tranzactionare pentru terenul analizat sa fie in intervalul Valorii Juste si Valorii de Piata determinate. Evaluatorul nu are nicio raspundere privind termenii contractuali si consensul intre cele doua parti.

Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale si datele prezentate in cadrul prezentului raport de evaluare.

Valoarea este valabila exclusiv pentru destinatia precizata in raportul de evaluare.

Cu deosebita consideratie

Maria ILICA
Evaluator Autorizat Anevar
EPI, EBM,



Contents

SINTEZA EVALUARII	4
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	5
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
PREZENTAREA EVALUATORULUI	6
CONFLICT DE INTERESE	6
CONFORMITATEA CU STANDARDELE DE EVALUARE	6
DREPTURI DE AUTOR	6
INSPECTIE	6
DATA EVALUARII	7
SCOPUL EVALUARII	7
CLIENTUL SI DESTINATARUL	7
ASPECTE DE ORDIN JURIDIC	7
MASURATORI	8
BAZELE EVALUARII	8
ASPECTE RELEVANTE	8
IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE	8
IPOTEZE SPECIALE	9
2. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE	10
2.1 LOCALIZARE	10
2.2 SCURT ISTORIC AL PROPRIETATII	11
3. ANALIZA PIETEI	12
3.1 CONSIDERATII GENERALE ALE PIETEI IMOBILIARE	12
3.2 PIATA TERENURILOR AGRICOLE	13
3.3 ARENDA	14
3.4 PIATA SPATIILOR INDUSTRIALE	15
3.5 ANALIZA CERERII SI OFERTEI ECHILIBRIUL PIETEI SPECIFICE	15
4. CEA MAI BUNA UTILIZARE	17
5. ABORDARI IN EVALUARE: ABORDAREA PRIN COMPARATII	17
6. ESTIMAREA VALORII MINIME A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE RAMAS (DREPTUL DE FOLOSINTA AL TERENULUI)	18
7. ANEXE	22

SINTEZA EVALUARII

Cientul si Destinatarul raportului	Primaria Crevedia, judetul Dambovita															
Obiectul Evaluarii	Teren situat in intravilanul Comunei Crevedia, Nr cad 1030, in suprafata de 46,948 mp.															
Localizare:	Strada CAP-ului 205C, Crevedia, comuna Crevedia, Judetul Dambovita															
Proprietar TEREN	Primaria Crevedia, judetul Dambovita															
Proprietar Imobile	Imobil Fabrica de Nutreturi proprietar SC Vitall SRL Bucuresti															
Caracteristicile zonei	Teren intravilan situat in Comuna Crevedia, in zona fostului CAP, pe partea dreapta a sensului de mers Bucuresti – Ploiesti, la aproximativ 500mfata de DN1A si la aproximativ 1.5km fata de Primaria Crevedia. Zona este caracterizata predominant de terenuri agricole si zone rezidentiale de tip rural.															
Scopul evaluarii:	Determinarea Valorii Juste a terenului in vederea tranzactionarii acestuia intre cele doua parti Primaria Crevedia si Agrol Group.															
Observatii	<p>Terenul se afla in proprietatea Primariei Crevedia, afectat de un drept de suprafata in favoarea SC Agrol Group SRL Bucuresti. Terenul a fost concesionat incepand cu anul 2004, catre proprietarii anteriori ai cladirii.</p> <p>In vederea determinarii valorii juste a terenului, a fost determinata mai intai Valoarea de Piata a terenului in ipoteza unui teren liber de constructii.</p> <p>In vederea determinarii Valorii Juste a terenului s-a determinat mai intai valoarea dreptului de suprafata asupra terenului, luandu-se in calcul valoarea obtinabila a concesiei unui teren liber de constructii pe perioada ramasa din contractual de concesie initial (34 ani). Valoarea justa a fost calculata ca diferenta intre Valoarea de Piata si valoarea concesiei.</p> <p>Conform inspectiei s-a observat existenta unei constructii (in stanga fabricii), retrasa fata de drum, si la care nu a fost posibil sa ajungem datorita starii precare a terenului. Nu se poate estima daca aceasta se afla pe terenul concesionat analizat sau nu. Aceasta nu a fost luata in calcul in prezenta evaluare.</p>															
Data evaluarii:	10.12.2019															
Data inspectiei	30.11.2019															
Data raportului:	10.12.2019															
Rezultatul evaluarii:	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Valoare de Piata</th> <th colspan="2">Valoare Justa</th> </tr> <tr> <th>Total</th> <th>euro/mp</th> <th>Total</th> <th>euro/mp</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>338,100 €</td> <td>7.20</td> <td>236,692 €</td> <td>5.04 €</td> </tr> </tbody> </table>		Valoare de Piata		Valoare Justa		Total	euro/mp	Total	euro/mp	338,100 €	7.20	236,692 €	5.04 €		
Valoare de Piata		Valoare Justa														
Total	euro/mp	Total	euro/mp													
338,100 €	7.20	236,692 €	5.04 €													
Curs de schimb	1 Euro = 4.7787/ 10.12.2019															

Certificarea evaluatorului

In calitate de autor al prezentului raport de evaluare imi asum raspunderea exclusiv fata de clientul si utilizatorul desemnat si certific cu buna credinta urmatoarele:

- Afirmitiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte in raport cu informatiile disponibile la data evaluarii (furnizate noua de catre client si/sau culese cu ocazia inspectiei).
- Analizele, opiniile si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele specifice prezentate in raport si reprezinta opinia mea impartiala, opinie care nu a fost influentata de terte parti si nu este in niciun mod supusa vreunei cerinte de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am niciun interes actual sau de perspectiva, referitor la bunul care face obiectul evaluarii
- Nu sunt influentat de nicio constrângere legata de bunul evaluat sau de partile implicate in aceasta activitate de evaluare.
- Implicarea in aceasta activitate de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea din partea nimanui, de obtinere a unor rezultate predeterminate. Onorariul platit de catre client nu are nicio legatura cu obtinerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo actiune sau eveniment, rezultate in urma utilizarii analizelor, opiniilor si concluziilor prezentului raport.
- Analizele, opiniile si concluziile au fost exprimate in conformitate cu prevederile standardelor de evaluare si cu respectarea Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.
- Pentru realizarea raportului nu am primit asistenta din partea altor persoane nesemnatare ale certificarii. La data realizarii prezentului raport indeplinim cerintele ANEVAR privind programul de pregatire continua.
- Confirmam ca nu ne gasim intr-o situatie care sa reprezinte un conflict de interese.

Cu deosebita consideratie,

Maria Ilica, MRICS

Evaluator Autorizat Anevar

EPI, EBM,



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Prezentarea evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de catre Kompas Expert Valuation, prin evaluatorul autorizat Maria Ilica, MRICS, (ANEVAR – EPI, EBM).

Confirmam ca autorul prezentului raport de evaluare are experienta relevanta si este calificat in conformitate cu legislatia in vigoare sa realizeze rapoarte de evaluare.

Conflict de interese

Confirm ca nu ma gasesc intr-o situatie ce ar putea fi considerata ca reprezentand un conflict de interese in furnizarea prezentei evaluari.

Conformitatea cu standardele de evaluare

Evaluatorul confirma faptul ca raportul de evaluare a proprietatii subiect a fost realizat cu respectarea standardelor etice si profesionale prevazute de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018.

Mai exact:

- Analiza si concluziile raportului se bazeaza doar pe ipotezele si conditiile limitative mentionate in raport
- Evaluatorul nu are niciun interes personal in ceea ce priveste proprietatea evaluata.
- Evaluatorul detine cunostintele necesare si are competenta pentru realizarea prezentului raport.
- Metodele utilizate pentru evaluarea proprietatii sunt cele definite de catre Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018:
 - SEV 100 – Cadrul general
 - SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
 - SEV 102 – Implementare
 - SEV 103 – Raportare
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Drepturi de autor

Acest raport de evaluare ramane in proprietatea intelectuala a evaluatorului. In acest sens, acest raport nu va putea fi inclus in intregime sau partial in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara.

Acest raport de evaluare este emis pentru uzul exclusiv al Primariei Crevedia, in calitate de Client, pe baza relatiilor contractuale in vigoare si in scopul mentionat. Evaluatorul isi declina orice responsabilitate fata de terti; orice utilizare in alte scopuri cu exceptia celui indicat mai sus sau de catre alte entitati in afara Clientului va fi facuta exclusiv pe responsabilitatea utilizatorului.

Inspectie

Proprietatile a fost inspectata personal de catre evaluator, Ilica Maria, in prezenta unui Primarului dl. Florin Petre si al reprezentantului proprietarului cladirilor (paznicul de serviciu).

Data inspectiei: 30.11.2019

Nu au fost inspectate la interior cladirea, respectiv, Fabrica de Nutreturi (situat pe terenul cu nr cad. 1013), deoarece nu face obiectul prezentei evaluari. Avand in vedere starea terenurilor la data inspectiei (terenuri partial neamenajate, mocirloase) nu s-a putut accede catre partea interioara a acestora, acestea fiind inspectate doar din strada. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru eventuale modificari ale valorii in cazul in care pe teren mai exista fundatii / sau alte constructii edilitare provenite din vechea utilizare, ce pot afecta valoarea proprietatii.

La data inspectiei terenul analizat era imprejmuit partial, respectiv zona fabricii, in suprafata aproximativa de 2.5 ha.

Data evaluarii

Data raportului este 10.12.2019.

Data evaluarii este 28.02.2018

Scopul evaluarii

Se doreste determinarea valorii terenului in vederea vanzarii catre proprietarul fabricii ce detine dreptul de supraficie asupra terenului. In acest sens, conform Standardelor ANEVAR 2018, valoarea ce reflecta tranzactia intre doua parti ce au un interes particular asupra proprietatii tranzactionate, este Valoarea Justa.

Clientul si destinatarul

Clientul si destinatarul raportului este Primaria Crevedia.

Aspecte de ordin juridic

Conform extras CF 125964/02.12.2019, terenul are un drept de supraficie in favoarea Agrolu Group SRL, iar informatiilor primite de la Primaria, la data evaluarii proprietarul cladirii este SC Vitall SRL prin Contract de Vanzare Cumparare 1630/24.11.2017.

Proprietarul terenurilor este Primaria Crevedia conform actelor puse la dispozitie.

Pentru terenul de 46.948mp a fost prezentat contract de concesiune in favoarea lui SC. Agrolu Group SRL, conform Hotarare Consiliu Local 30.07.2007 prin preluarea Contractului de Concesiune 4015/10.06.2004 in favoarea Bouru S. Hanna existent la data respectiva.

Nu a fost prezentat titlu de proprietate, terenul fiind identificat in Domeniul Privat al Comunei Crevedia prin Hotaratea privind aprobarea listei de inventar a bunurilor aflate in Domeniul Privat al Primariei 01/28.01.2010.

A fost prezentat planul cadastral al terenului, vizat OCPI, impreuna cu coordonate Stereo 70. Acest plan nu se regaseste in extrasul CF, recomandam

A fost prezentat planul de amplasament extras din PUG Comuna Crevedia cu localizarea terenului, avand cifrele de recunoastere 10.

Au fost puse la dispozitie urmatoarele acte:

- Extras 125964/02.12.2019 CF 70380 nr cad 1013 – teren in proprietatea Primariei Crevedia
- Plan cadastral vizat OCPI
- Hotarare HCL 01/28.01.2010
- Contract de concesiune 4015/10.06.2004
- Act aditional la contractul de concesiune /30.07.2007

Masuratori

Nu au fost intreprinse masuratori ale terenurilor. Conform instructiunilor Clientului, suprafata terenurilor a fost preluata din Hotarea Consiliului Local Crevedia din 30.07.2007 si Contractul de Concesiune 4015/10.06.2004 si planul cadastral.

Bazele evaluarii

Baza prezentei evaluari o reprezinta Valoarea Justa astfel cum e definita de catre Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018 (pag 14-15):

Valoarea justă

Valoarea justă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți.

Pentru alte scopuri decât cel de utilizare în situații financiare, valoarea justă poate fi diferită de valoarea de piață. Valoarea justă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție [...] Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii juste va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea valorii de piață, cum ar fi orice element al valorii speciale rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății.

Valoare de piata

Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. (Sandardele de Evaluare a Bunurilor 2018 – pag 11).

In vederea determinarii valorii juste a terenului, a fost determinata mai intai Valoarea de Piata a terenului in ipoteza unui teren liber de constructii.

In vederea determinarii Valorii Juste a terenului s-a determinat mai intai valoarea dreptului de suprafie asupra terenului, luandu-se in calcul valoarea obtinabila a concesiunii unui teren liber de constructii pe perioada ramasa din contractual de concesiune initial (34 ani) . Valoarea justa a fost calculate ca diferenta intre valoarea de piata si valoarea concesiunii

Aspecte relevante

Proprietarul Fabricii de Nutreturi Combinate este SC Agroli Group SRL conform extras CF 125964/02.12.2019, dar informatiilor primite de la Primarie, la data evaluarii proprietarul este SC Vitall SRL prin Contract de Vanzare Cumparare 1630/24.11.2017.

Proprietarul terenurilor este Primaria Crevedia conform actelor puse la dispozitie.

Ipoteze si conditii limitative

Acest Raport de evaluare a fost elaborat avand la baza informatiile puse la dispozitie de beneficiarul lucrarii precum si din informatiile de pe piata. Evaluarea a fost realizata numai pentru imobilele mai sus mentionate.

Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata reprezentate de factorii economici, sociali si politici raman nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.

Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala care afecteaza fie proprietatea imobiliara fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari asupra acesteia specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona, ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata si aceasta nu este ipotecata. In cazul in care exista o asemenea situatie si este cunoscuta, aceasta este mentionata in raport. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala si responsabila.

Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile de privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare si de mediu, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea determinata in acest raport va fi afectata.

Se presupune ca functionarea fabricii se face in norme de siguranta si de mediu conform legislatiei in vigoare.

Se presupune ca intre data inspectiei si data evaluarii nu imobilul nu a suferit modificari, in afara de uzura fizica normala.

Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. In cazul in care exista documente relevante (masuratori cadastrale, expertize) acestea vor avea prioritate.

Daca nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, etc.) sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile in perioada efectuării analizei obisnuite necesare pentru intocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera in care se afla calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.

Contutul acestui raport este confidential pentru Client si Destinatari si nu il va dezvalui unei terte persoane cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si/sau atunci cand proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.

Acest raport de evaluare este emis pentru uzul exclusiv al Primariei Crevedia, in calitate de Client, pe baza relatiilor contractuale in vigoare si in scopul mentionat, exceptand situatiile unde este descris diferit. Evaluatorul isi declina orice responsabilitate fata de terti; orice utilizare in alte scopuri cu exceptia celor indicate mai sus sau de catre alte entitati in afara Client vor fi facute exclusiv pe responsabilitatea utilizatorului.

Raportul nu poate fi utilizat in alt scop decat cel mentionat, fara acceptul in prealabil al Evaluatorului.

Ipoteze speciale

In vederea determinarii valorii juste a terenului, a fost determinata mai intai Valoarea de Piata a terenului in ipoteza unui teren liber de constructii.

In vederea determinarii Valorii Juste a terenului s-a determinat mai intai valoarea dreptului de suprafata asupra terenului, luandu-se in calcul valoarea obtinabila a concesiunii unui teren liber de constructii pe perioada ramasa din contractual de concesiune initial (34 ani) . Valoarea justa a fost calculate ca diferenta intre valoarea de piata si valoarea concesiunii

2. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

Tipul proprietatii: Teren intravilan cu destinatie industrial agricola

- Teren intravilan 46.948 mp – categoria curti constructii cu nr cadastral 1013.

Pe terenul de 46.948 mp mp cu nr cadastral 1013 se afla construita Fabrica de Nutreturi Combinate apartinand SC Vitall SRL, conform CVC 1630/24.11.2017

Proprietar: Primaria Crevedia. Terenurile apartin Domeniului Privat al Primariei Crevedia conform HCL 01/28.01.2010.

2.1 LOCALIZARE

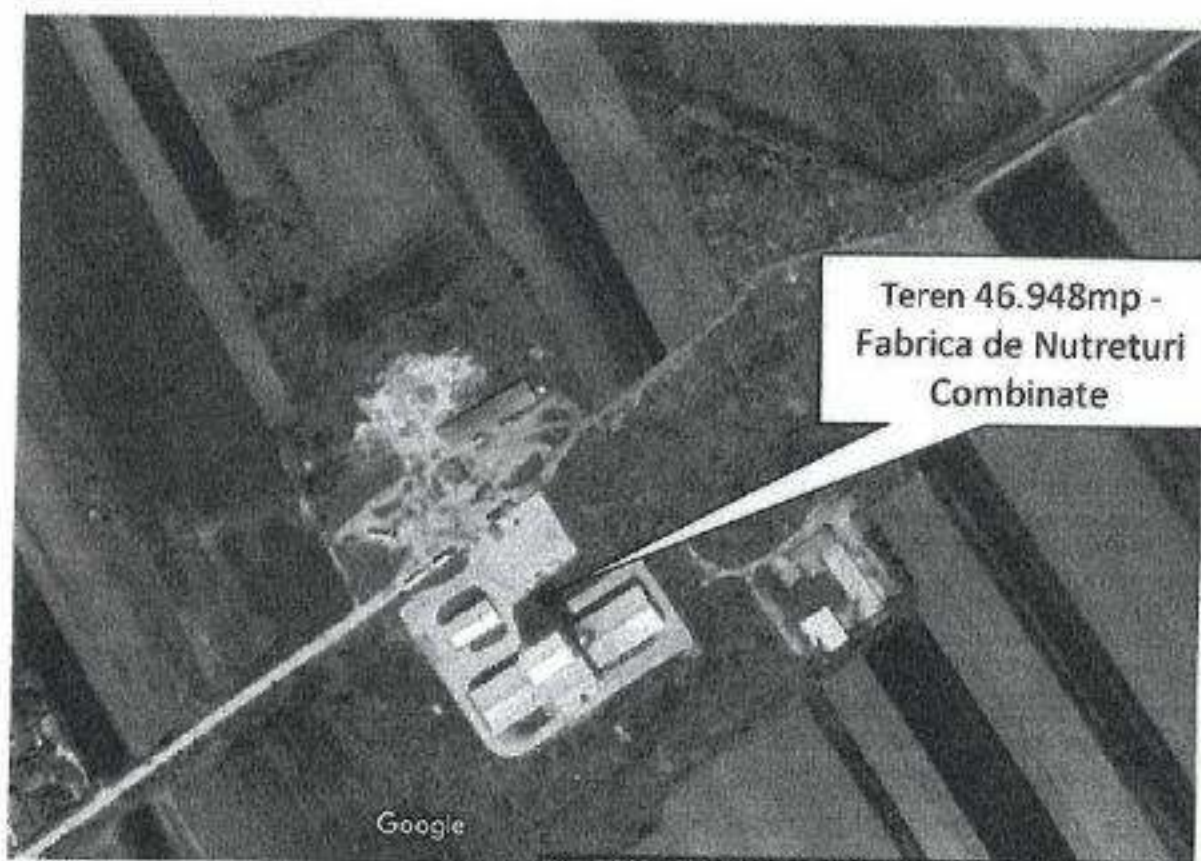
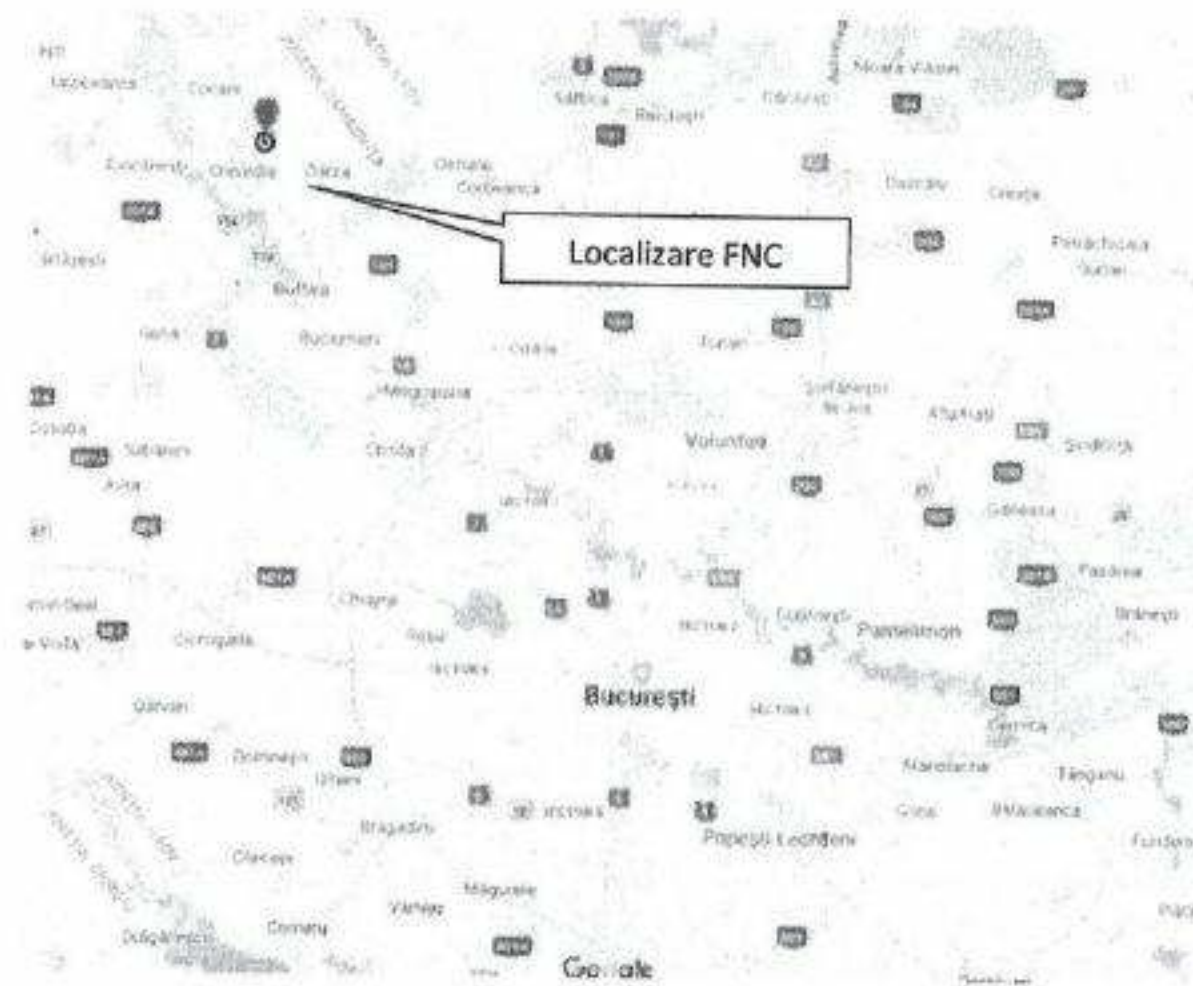
Comuna Crevedia este situata in partea de nord – vest a Municipiului Bucuresti la 25km fata de Piata Unirii, si 10km fata de limita administrativa a acestuia.

Desi functiunea rezidentiala a luat amploare in ultimii ani, in zonele suburbane ale Bucurestiului, Crevedia ramane inca o comuna bazata inca pe o dezvoltare rezidentiala modica in raport cu suprafata terenurilor agricole.

Principala activitate a comunei o reprezinta agricultura si fermele de pui si oua Avicola Crevedia.

Cel mai apropiat oras este Buftea, situat la limita sudica administrativa a comunei. Din punct de vedere al transportului public, aceasta nu este bine deservita. Exista numai o linie de autobuz preorasenesc, ce circula pe DN1A Crevedia- Buftea Mogosoaia In acelasi timp insa, accesul catre oras sau catre zona Otopeni – Baneasa este facil cu transportul personal.

Terenurile analizate sunt localizate in punctul denumit « fost CAP », situat pe a 2-a strada pe partea dreapta, dupa Primaria Crevedia in sensul de mers Crevedia – Darmanesti. Terenurile sunt invecinate, pe partea dreapta a strazii (sud), se afla terenul cu nr cad 1013 – Fabrica de Nutreturi.



2.2 SCURT ISTORIC AL PROPRIETATII

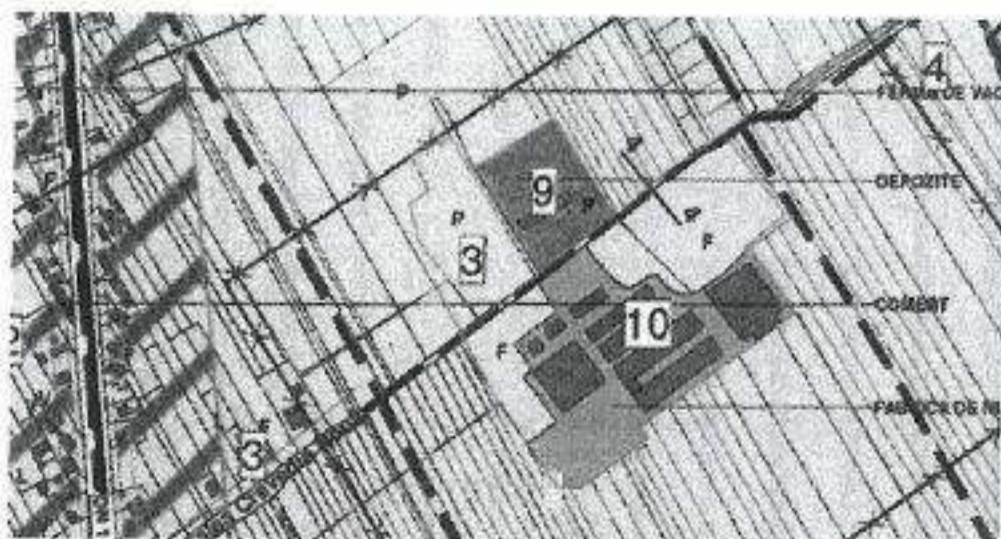
Proprietatea initiala CAP Crevedia a fost formata din teren si constructii edificate in anii '70 – grajduri, magazine, statie de epurare, lactarie, silozuri, sediu administrativ si bucatarie furajera si a functionat pana in anii 90.

La nivelul anului 2004 regasim constructiile in proprietatea d-nei de Bouri Hanna, care a concesionat suprafata de 66680 mp de teren pe o perioada de 49ani, platind o redeventa de 4100euro.

In 2007 constructiile sunt cumparate de catre Agrolis Group SRL (CVC 348/26.04.2007) iar contractul de concesiune este modificat prin act aditional astfel : pentru suprafata de 46948mp (nr cad.1013) este mentinut contractul de concesiune, iar suprafata ramasa revine in Domeniul Privat al Primariei.

Prin contract, Concesionarul are obligatia realizarii unor investitii de tip Fabrica de nutreturi, anexe silozuri si crearea unor locuri de munca. Plata redeventei ramane neschimbata, si nu este mentionata schimbarea perioadei de concesiune.

La data inspectiei 30.11.2019, terenul cu nr cad 1013 – in suprafata de 46.948 era ocupat de Fabrica de Nutreturi anexe si silozuri. Toate constructiile initiale au fost demolate. Terenul in suprafata de aproximativ 2.5 ha aferent fabricii era ingradit cu gart inalt si plasa de sarma, partial betonat. Terenul ramas (pozitionat in stanga fabricii) este teren neingradit. Conform inspectiei s-a observat existenta unei constructii retrasa fata de drum, si la care nu a fost posibil sa ajungem datorita starii precare a terenului. Nu se poate estima daca aceasta se afla pe terenul concesionat sau nu.



INDICI URBANISTICI VALORI MAXIME

UTR 1:POT=50%;CUT=1,75; Nr.Niv.=3,5
UTR 2:POT=40%;CUT=1,2; Nr.Niv.=3
UTR 3:POT=30%;CUT=0,9; Nr.Niv.=3
UTR 4:POT=35%;CUT=1,05; Nr.Niv.=3
UTR 5:POT=30-44%;CUT=0,8-2,3;cf.PUZ
UTR 7:POT=35%; CUT=1,3; Nr.Niv.=3,5
UTR 8:cf.PUZ , STUDIU FEZABILITATE
UTR 10:cf.PUZ , STUDIU FEZABILITATE

Conform PUG incadrarea terenurilor este urmatoarea :

- Teren intravilan 46.948 mp cu nr cadastral 1013 – Zona Unitati Agricole

La data inspectiei, zona este formata preponderent din terenuri agricole acestea inconjurand practic proprietatile studiate.

Zona rezidentiala se afla la o distanta de 250-300m spre DN1A. terenurile agricole sunt propuse pentru dezvoltari rezidentiale viitoare, dar in prezent interesul este extrem de redus, avand in vedere ca exista inca suficiente terenuri libere situate in vatra satelor, mult mai atractive din punct de vedere rezidential.

Avand in vedere functiunea actuala - cea e fabrica de nutreturi ce impune anumite restrictii, precum si lipsa interesului imediat pentru dezvoltari rezidentiale, consideram ca zona va ramane preponderent agrar- industrial.

3. ANALIZA PIETEI

3.1 Consideratii generale ale pietei imobiliare

Sinteza macroeconomica

Romania a inregistrat crestere economice spectaculoase in ultimii ani, devenind una din economiile Europei cu cea mai rapida crestere. Printre factorii favorizanti se numara industria – cu un atu venind din noile facilitati de productie dezvoltate in ultimii ani si agricultura – domeniu ce rezerva in continuare potential de dezvoltare.

Ritmul accelerat de crestere pe fondul unei ponderi in ascensiune a componentei consumului in PIB este adesea citat ca motiv de ingrijoare de catre analistii economici care se tem de o viitoare corectie negativa semnificativa a economiei.

- Factorii ce limitează dezvoltarea economică „sanatoasă” bazată pe producție și nu pe consum sunt:
- Infrastructura transportului insuficientă, aspect ce accentuează disparitățile între regiuni
- Scăderea forței de muncă disponibile în principal ca rezultat al migrației
- Climatul politic instabil
- Nivel în continuare ridicat al economiei gri

3.2 Piața Terenurilor Agricole

Prețul terenurilor agricole a crescut în România de 25 de ori în ultimul deceniu, cu un ritm mediu de apreciere anuală de 40%, dar în ultimii ani galopul a intrat pe o pantă descendentă, fiind limitat de nivelul subvențiilor și de declinul cotațiilor din piața cerealelor și semințelor oleaginoase.

România are a șasea suprafață agricolă din UE cu 13,6 milioane de hectare, dintre care 8,5 milioane de hectare arabile și o poziție privilegiată în ecuația mondială a materiilor prime agricole prin ieșirea de la Marea Neagră.

Prețul terenurilor agricole poate varia foarte mult de la o zonă la alta iar valoarea acestora este dată în general de comasare, acces la irigații și legătură cât mai bună la drumurile principale.

Piața terenurilor agricole a avut o evoluție ascendentă, rata anuală de creștere a prețurilor depășind pragul de 10-15% în unele zone ale țării. Cu toate acestea, deși fenomenul de creștere s-a menținut constant din 2008 până în prezent, prețurile de pe piața locală sunt inferioare valorii medii înregistrate la nivelul Uniunii Europene și variază între 1.500 și 6.000 de euro/hectar (fără mijloace fixe), ajungând până la 9000 euro pentru parcele comasate și cu surse de irigare, fapt care explică creșterea numărului investițiilor străine în agricultura românească. Fenomenul este favorizat și de intrarea în vigoare a Legii nr. 17 din 2014, care da posibilitatea străinilor persoane fizice să cumpere terenuri în România. Astfel, începând cu anul 2014 ponderea terenului deținut de investitorii străini a crescut la peste 10% ~1 milion de hectare din suprafața arabilă a României (estimată la 9,4 milioane de hectare), iar în 2015 s-a înregistrat o creștere de circa 10%, ajungându-se la un total de aproape 1,1 milioane de hectare.

În ultimii ani, potrivit specialiștilor, valoarea de achiziție a terenurilor a început să fie condiționată de o serie de factori, dintre care cei mai importanți sunt: situația juridică a lotului scos la vânzare (drept de proprietate, intabulare, situație cadastrală etc.); gradul de comasare a terenului; ordinul de mărime a amplasamentelor; amplasarea acestuia față de rutele de acces; tipul de sol și/sau existența studiilor pedologice; tipurile de culturi anterioare și de lucrări de fertilizare efectuate; existența surselor de apă și/sau a sistemelor de irigații; prezența sau proximitatea capacităților de stocare și/sau procesare.

Terenurile din zona de Vest a României au înregistrat cele mai mari prețuri de tranzacționare (valoarea medie este de 5.500 euro/ha cu maxime de 9000 euro/ha), urmate de cele din Sud-estul țării (5.000 euro/ha) și cele din zona de Est (3.500 de euro/ha). Specialiștii estimează că măsurile de încurajare și înlesnire a comasării terenurilor agricole incluse în Programul Național de Dezvoltare Rurală 2014-2020, precum și creșterea cererii interne și externe, vor contribui la menținerea evoluției ascendente a valorii prețurilor terenurilor agricole.

În 2019 au fost înregistrate 7 tranzacții cu terenuri agricole mai mari de 30 de hectare cumulând o suprafață totală de circa 670 de hectare, iar prețul mediu de tranzacționare a fost de circa 5.200 de euro/hectar. Cel mai scump și cel mai mare teren, format din nouă parcele în suprafață totală de 414 hectare, a fost cumpărat cu un preț de 16,2 milioane lei, echivalentul a 3,4 milioane de euro. Terenul este situat în comuna Ciacova din județul Timiș și a fost cumpărat de firma agricultorului Corvin Petru Mateiu de la investitorul australian Samir Abboud.

Tranzacția este de cinci ori mai valoroasă decât cea mai mare tranzacție încheiată în 2018, când Dumitru și Stelian Caraman, prin producătorul de cereale și fructe Agroserv Trading, au cumpărat de la milionarul Cătălin Marius Bucur, proprietarul Brise Group, unul dintre cei mai importanți traderi români de cereale și furnizori de materii prime pentru fermieri, două parcele a câte 50 de hectare fiecare la un preț de circa 670.000 de euro.

Volumul tranzacțiilor cu terenuri agricole s-a diminuat cu 28% în primele patru luni din 2019, în tendință cu evoluția

generală descendentă a tranzacțiilor cu apartamente și case. În această perioadă au fost tranzacționate la nivel național circa 32.000 de loturi de teren agricol. În luna martie au fost vândute cele mai multe, respectiv 9.349 de terenuri, urmată de luna februarie, cu 8.653 de loturi, și luna aprilie, cu peste 8.600 de contracte de vânzare înregistrate la cadastru. Cele mai multe parcele au fost înstrăinate în județul Timiș, unde proprietarii de terenuri agricole au încheiat circa 2.700 de tranzacții de vânzare-cumpărare în 2018, echivalentul a 8,5% din numărul total de loturi agricole vândute în această perioadă la nivel național, potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCPI).

Topul celor mai scumpe tranzacții agricole în 2018					
Vânzător	Cumpărător	Suprafața tranzacționată (ha)	Pret vânzare (euro)	Amplasament	Pret pe hectar (euro)
Campelle	Agro Nevada Tim	114,31	3.416.161	Cincova (Timiș)	8245
Anaia-Elena Vias	Lindner	72,03	376.650	Odoreu (Satu Mare)	5229
Alexandra-Yves Manolescu	Black Soil Farming	32	319.441	Dragalina (Călărași)	9983
Constanța și Dragoș Diescu	Ningea	38	208.393	Mihail Kogălniceanu (Tulcea)	5484
Eugen și Lidia Neagoe, Otilia Drăgănescu, Constantia și Aurelia-Mirela Buldur	Brosomos Inapex	30,13	174.775	Teshui (Dolj)	5801
Mircea și Geta Păvălescu, Daniel Anghelina	Dorin SRL	39,68	67.477	Pochea (Galați)	1701
Vinicola Averești 2000	Agroaliment	45	25.021	Ciocani (Vaslui)	556

SURSA: Ministerul Agriculturii

(Sursa informațiilor Profit.ro mai 2019 <https://www.profit.ro/povesti-cu-profit/real-estate-constructii/exclusiv-tranzactiile-cu-terenuri-agricole-s-au-prabusit-surprinzator-un-roman-a-cumparat-pamant-de-la-un-strain-harta-pe-judete-cu-suprafetele-controlate-de-straini-19004443>).

3.3 Arenda

O mare parte din terenurile agricole sunt folosite în arenda. Conceptul de arenda se definește ca cedarea dreptului de folosință a terenului (de obicei agricol), pe o anumită perioadă de timp în schimbul unei plăți ce poate fi în bani sau produse.

Din contractele de arenda analizate am observat că prețul cedării folosinței pentru terenurile agricole este situat de regulă în intervalul 500kg – 1.200kg grau/ha/an sau echivalent în lei la momentul recoltei. Prețul graului se situează de regulă în intervalul 64-160 euro/an/ha.

La nivelul județului Dambovita a fost adoptată în decembrie 2016 Hotărârea 378 privind stabilirea preturilor medii ale produselor agricole în vederea calculării veniturilor anuale brute provenite din cedarea folosinței bunurilor prin închiriere, concesiune sau arendare pentru anul 2017. Preturile medii stabilite prin această Hotărâre de Consiliu sunt:

DAMBOVITA - PRET minim /kg - 2019

Grau	0.6
Orz- Orzoaica	0.55
Ovaz	0.5
Porumb	0.6
Rapita	1.5
Floarea Soarelui	1.2
Masa verde pajisti	0.025

(Sursa :

static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili_r/preturi_medii/preturi_agricole_2019/Dambovita_PMA_2019.pdf)

Având în vedere arenda minimă pentru culturile de grâu, se poate deduce că chiria minimă /mp pentru un teren agricol este :

$$\text{Prêt grâu} \times \text{Cantitate} / 10000\text{mp} / \text{Curs valutar} = 0.006\text{euro/mp}$$

Cantitatea minimă este între 250-300kg/ha.

3.4 PIATA SPATIILOR INDUSTRIALE

Bucureștiul detine cea mai mare piață de spații logistice din România, înregistrând o creștere a stocului modern și a cererii, împreună cu un număr tot mai mare de ocupanți și dezvoltatori importanți. Piața a înregistrat o primă explozie de dezvoltare în perioada 2006-2008, ca urmare a creșterii economice care a însoțit aderarea la UE și intrarea dezvoltatorilor internaționali precum ProLogis, CA Immo, Portland Trust, Helios Phoenix, CTP, WDP, Valad și VGP. Activitatea de dezvoltare a fost blocată în perioada 2009-2014, fiind reluată treptat în 2015 și accelerând din nou în 2016-2017.

Stocul industrial modern al Bucureștiului a crescut la aproximativ 1,9 milioane de metri pătrați, majoritatea având o utilizare logistică. Marimea stocului rămâne însă în mare măsură sub alte capitale din Europa Centrală și de Est, sugerând că există un potențial important de creștere pe termen mediu.

Cea mai mare parte a stocului modern este concentrată în zona de vest, pe autostrada A1 (ieșirea spre Pitești), parte a Coridorului TEN-T Rin-Dunăre. Cel mai mare parc industrial se găsește la km 13 (intersecția A1 cu șoseaua de centură), în timp ce unul secundar este amplasat la km 23. Zona concentrează un stoc de aproape 1 mil mp, în special parcuri logistice, inclusiv cu spații ocupate de proprietari, de peste 150.000 mp. Aici se află cele mai mari parcuri, inclusiv P3 Logistics, CTPark București Vest, CTPark București și A1 Business Park.

Stocul spațiilor logistice moderne din regiunea București este de așteptat să crească cu aproximativ 400.000 mp în următorii 2 ani. Proiectele în desfășurare includ:

- Proiectul de 77.000 mp dezvoltat de compania belgiană WDP Development și pre-închiriat de către Auchan pentru o perioadă de 7 ani. Livrarea este planificată pentru 2020;
- Eli Park, un parc logistic de 50.000 mp, care va fi dezvoltat în 2 faze de către Element Industrial & Dedeman. Livrarea este planificată pentru 2020;
- Global Logistic Chitila un parc care va găzdui după finalizare 77.000 mp este dezvoltată de către Globalworth. O primă fază de 20.000 mp va fi livrată în 2019.
- P3 București NW Ringroad dezvoltat de CTP în Dragomirești Vale va oferi 80.000 mp și va fi livrat în 2021.

Rata de neocupare a scăzut sub 5%, majoritatea centrelor de prim rang fiind ocupate în totalitate. Chiriile pentru unitățile logistice standard variază între nivelurile medii de 3,5-4,25 Euro/mp/lună, indicând o tendință stabilă în ultimele 12 luni. Chiriile secundare au niveluri medii de 2,25-3,25 Euro/mp/lună.

Pentru unitățile industriale moderne (în special pentru industria auto), chiriile medii sunt situate în intervalul 5-6,5 eur/mp.

3.5 ANALIZA CERERII SI OFERTEI ECHILIBRIUL PIETEI SPECIFICE

Piața specifică a proprietății o reprezintă terenurile pretabile pentru dezvoltări industriale.

La nivelul comunei Crevedia se constată un trend ascendent pentru terenuri pretabile spațiilor industriale și de servicii de dimensiuni mici, 200-3000mp, parcelele cele mai căutate fiind cele cu deschidere la DN1A. Astfel, terenurile cu deschidere la DN1A. Având în vedere distranța strabătută în comuna de DN1A de aproximativ 10km, este evidentă o variație a pretului terenului destul de mare; nivelul cel mai ridicat de oferte îl reprezintă zona de sud

vecinătatea orașului Buftea, cu acces ușor către București fiind situați între 40-65 euro. Oferta scade spre zona de nord până la 5-8 euro în zona de nord Cocani – Butimanu.

Planurile secundare și terți față de DN1A nu variază atât de mult, prețul fiind relativ omogen pentru terenurile rezidențiale cu acces la utilități într-un interval de 10-20 euro/mp, iar terenurile agricole

Parcele mari, începând cu 5000 mp până la 2-10 ha, utilizate la momentul actual ca parcele agricole, dar cu potențial rezidențial sau industrial, au prețuri cuprinse între 2 și 14 euro/mp. Acestea sunt vizate de către dezvoltatorii pentru viitoare investiții de tip rezidențial și necesită investiții considerabile în infrastructură și utilități. Un aspect important este localizarea față de drumurile principale, distanța față de utilități și starea accesului, care conduc la o variație mare a prețului.

Prețul terenului agricol extravilan fără utilități și cu acces pe drum de pământ variază între 0.5 și 2.5 euro/mp.

Pentru zona studiată cererea de terenuri industriale pentru dezvoltarea spațiilor de depozitare/ producție este încă sub nivelul altor zone periferice ale Bucureștiului – Mogosoaia, Otopeni sau Bragadiru/Militari – având în vedere că dezvoltările pe acest segment s-au axat în primul rând pe accesul rapid la autostradă și DN1.

- Oferta de proprietăți imobiliare similare – medie
- Cererea de proprietăți imobiliare similare – în stagnare
- Echilibrul pieței (raportul cerere/oferta) – dezechilibrat în favoarea cererii

Au fost identificate oferte de proprietăți similare cu valori cuprinse între 7 și 14 euro/mp pentru terenuri cu potențial industrial :



Teren	Suprafata	Dechidere	Pret/mp	Pret	Tip	Localizare	Link
T1	38000	230	14	540,000 Euro	intravilan	plan 2 Kaufland	https://www.olx.ro/oferta/vanzare-teren-38000mp-zona-buftea-crevedia-kaufland-IDco1Sg.html#0ac83346e2
T2	15000	75	7	105,000 Euro	intravilan	langa FNC	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/15000-mp-crevedia/780864757e6f6b55.html
T3	15000	37	11	165,000 Euro	intravilan	plan 2 fata de Primarie	https://www.olx.ro/oferta/ofert-spre-vanzareteren-pentru-dezvoltare-ansamblu-rezidential-propriet-ID7VbBH.html#0ac83346e2
T4	20000		5	99,999 Euro	extravila agricol	langa FNC, traversat de LEA, deschidere mica	https://www.olx.ro/oferta/teren-extravilan-20-000m-crevedia-dambovita-IDbw7ds.html#0ac83346e2
T5	30000	107	65	1,950,000 Euro	intravilan	Agricantus, deschidere la DN	https://www.storia.ro/oferta/buftea-crevedia-agricantus-30-000-mp-IDePYq.html#e181e3069a
T6	345000		0.90	310000		camp Crevedia	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/34-5-h-teren-arabil/h063qd836d967iq222834348f43q9186.html

4. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai buna utilizare este definita astfel: *utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Criteriile analizei

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie

- *permisibila legal*
- *posibila fizic*
- *fezabila financiar*
- *maximum productiva.*

S-au avut in vedere urmatoarele considerente:

- Terenul se afla intr-o zona preponderent agricola, comuna fiind bazata pe o dezvoltare de tip productie agricola si ferme de pui.
- Terenul este situat la 500m fata de DN1A si au acces facil printr-un drum betonat; dispun de retele edilitare
- Terenul este incadrat in PUG ca teren cu destinatie de productie/ depozitare/ unitate agricola, la o distanta rezonabila fata de zonele rezidentiale existente. Aceasta pozitionare confera un avantaj major pentru dezvoltarile agro-zootehnice, avand in vedere ca acestea necesita respectarea normelor sanitar veterinare ce impun o anumita distanta fata de zonele rezidentiale.
- Existenta unui nucleu deja constituit de ferme si spatii industrial anexe, fapt ce limiteaza dezvoltarea rezidentiala in imediata vecinatate.

Avand in vedere cele expuse mai sus, consideram ca cea mai buna utilizare a terenului este cea industrial.

5 ABORDARI IN EVALUARE: ABORDAREA PRIN COMPARATII

Valoarea de piata a terenului este estimata in ipoteza ca acesta este liber de constructii, avand un drept e proprietate deplin, neafectat de concesiune si tinand seama de cea mai buna utilizare.

Pentru evaluarea imobilelor cea mai de incredere metoda se considera a fi metoda comparatiei directe, care are in vedere vanzarile unor parcele de teren similare ca amplasament, deschidere la strada, marime a suprafetei, utilizare.

In calcularea valorii de piata a proprietatii s-a avut in vedere utilizarea actuala a terenului respectiv de teren industrial.

Conform datelor de piață pentru terenuri cu caracteristici similare terenurilor de evaluat, din punct de vedere al utilităților disponibile, vecinătăților, posibilităților de dezvoltare, reglementarilor urbanistice și considerațiilor din capitolul referitor la oferta competitivă și analiza cererii, intervalul mediu al ofertelor de vanzare este cuprins între 7-14 euro/mp.

Grilele de comparatii si explicarea corectiilor sunt prezentate in anexa.

Valoarea de Piata a terenurilor este :

CENTRALIZATOR			
TEREN nr. Cad	SUPRAFATA	VALOARE/mp	VALOARE DE PIATA
1013	46.948	7.20	338,100 €

Valoarea de Piata raportata nu contine TVA.

6. ESTIMAREA VALORII MINIME A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE RAMAS (dreptul de folosinta al terenului)

Piata terenurilor concesionate este o piata cu tranzactii limitate. Acestea depind strict de interesul autoritatilor locale de a concesiona un teren sau un teren cu constructie cu scopul de a atrage investitii locale care sa genereze venituri la buget atat din redeventa, cat si prin generarea unor venituri auxiliare impozabile.

Conform legislatiei in vigoare Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor cu completarea ulterioara Ordonanță de urgență 54/2006, concesiunea se realizeaza doar intre stat si persoane fizice sau juridice pe un termen de maxim 49 de ani, iar redeventa este stabilita de autoritatile locale. Contractul de concesiune nu este transm sibil.

In stabilirea redeventei au fost selectate informatii publice privind concesionarea diferitelor terenuri si redeventele aferente. Au fost selectate o serie de hotarari locale date in perioada 2012-2019, privind concesionarea parcelelor de teren, majoritatea acestora fiind libere si fara utilitati. Din analiza contractelor de concesiune s-a observat o practica privind recuperarea valorii proprietatii in termen de 25 de ani pentru terenuri libere sau 10 ani pentru proprietatile cu potential comercial. Valoarea redeventei este peste valoarea minima de arendare a unui teren agricol (0.006euro/mp/an), fiind cuprinsa intre 0.02 si 0.3 euro/mp/luna cu o medie de 0.1euro/mp/luna sau 0.25- 3.8 euro/mp/an.

Anul hotararii	Localizare	Tip teren	Suprafata	Valoare Concesiune euro/ an	Valoare euro/mp/ luna	Durata concesiunii
2015	Vanatori Neamt	teren intravilan rezidential	365	94	0.02	25
2012	Bufta	teren pentru statie GPL, pe DN7A Bucuresti Pitesti	144	558	0.32	49
2013	Suceava	Incinta aeroportului	5540	4943	0.07	49
2016	Marasesti, Vrancea	Teren pentru spatiu comercial	183	275	0.13	49
2017	Brezoi, Valcea	teren intravilan rezidential	700	308	0.04	49
2017	Darmanesti	Teren extravilan	5742	1729	0.03	25
2017	Ciucud, Dambar	Teren propus pentru zona industriala	1035	776	0.06	49
2018	Bragadiru	Teren neproductiv, propus pentru dezvoltare	8000	3824	0.040	49
2019	Bucuresti	Teren rezidential, str Lovistei, S3	149	1247	0.70	49

Analizand riscul investitional aferent proprietatii, putem spune ca proprietatea prezinta diferite avantaje si dezavantaje prin urmare au fost analizati o serie de factori :

- Necesitatea investitiei – la nivel de comuna, veniturile sunt generate de productie agricola, productie zootehnica (ferme de pui) si industrie mica depozitare si servicii. Pentru terenul destinat fabricii investitia este déjà realizata si nu presupune un risc privind nerealizarea constructiei.
- Oportunitatea – terenul beneficiaza de acces facil la DN ; are acces la utilitati apa, gaze curent; reglementarile PUG permit amplasarea de spatii industrial – agricole terenul fiind si in trecut destinat fermelor zootehnice, ce implica o serie de reglementari si restrictii de mediu ce trebuie respectate pentru protejarea zonelor rezidentiale

- Analiza economica si tehnica – existenta unei investitii realizate constructie de tip fabrica care la momentul actual aduce venituri la buget (redeventa si impozit pe cladiri)
- Beneficiul pentru comunitate – fabrica contribuie la mentinerea fermelor din comuna prin furnizarea de hrana de animale, contribuind astfel la mentinerea brandului déjà cunoscut Pui Avicola Crevedia si creerea unui numar de locuri de munca important pentru comuna.
- Legalitate - amplasamentul respecta legislatia in vigoare privind respectarea normelor de igiena si mediu, aceasta functionand in termeni legali.

Din punct de vedere al proprietarului Comuna Crevedia beneficiaza datorita acestei investitii déjà existente, avand un risc minim in ceea ce priveste nerealizarea beneficiilor banesti. In plus este evidenta imposibilitatea concesiunii terenului fabricii (lotul cu nr cad 1013) catre alte persoane, deoarece ar presupune relocarea fabricii si pierderea unui client important la nivel de comuna in plus ar fi generate o serie de probleme legale, greu solutionabile.

Avand in vedere cele expuse mai sus putem concluziona ca FNC-ul este benefic pentru comuna creand oportunitatea altor dezvoltari de tip industrial in zona adiacenta si nu prezinta risc major investitional.

Presupunand ca Primaria nu ar fi dat spre concesiune acest teren, valoarea minima a dreptului de folosinta este determinat de valoarea arendei terenului.

In acest sens, pentru calcularea Valorii Juste s-au avut in vedere urtmatorii factori :

- Valoarea minima a unei redevente obtenabile in cazul unui teren agricol estimata la 0.006 euro/mp anual. S-a presupus ca daca nu ar fi existat interes pentru dezvoltarea unei fabrici, atunci cel mai probabil Primaria ar fi dat in arenda terenul respectiv, pentru cultivare. Cel mai obisnuit produs al zonei este graul, prin urmare s-a luat in calcul pretul graului/2019
- Durata de viata ramasa a cladirii existente estimat la 30 de ani Durata normala de viata a unei cladiri industriale este intre 40-60 ani (conform Catalog din 30/11/2004 privind clasificarea mijloacelor fixe [http://www.conta-conta.ro/miscellaneous/529_miscellaneous_contabilitate_files%20529 .pdf](http://www.conta-conta.ro/miscellaneous/529_miscellaneous_contabilitate_files%20529.pdf)), iar anul PIF este 2007, rezulta o durata de viata ramasa de ~ 30 ani.

Redeventa minima estimata	0.006 €
Suprafata concesionata	46,948 mp
Durata de viata ramasa a cladirii	30
TOTAL Valoare minima concesionare	101,408 €
 Valoare justa = Valoare de Piata -Valoare minima concesionare	
Valoare justa	236,692 €
Valoare justa/mp	5.04 €

Avand in vedere ca Valoarea Justa este strict determinata de termenii si relatia contractuali precum si negocierea consensuala intre cei doi participanti, recomandam ca valoarea de tranzactionare pentru terenul analizat sa fie in intervalul Valorii Juste si Valorii de Piata determinate. Evaluatorul nu are nicio raspundere privind termenii contractuali si consensul intre cele doua parti.

Valoare de Piata in ipoteza unui teren liber de constructii		Valoare Justa a terenului afectat de drept de superficie	
Total	euro/mp	Total	euro/mp
338,100 €	7.20	236,692 €	5.04 €

Valoarea raportata nu contine TVA

EVALUATOR:

Ilica Maria, MRICS

Expert evaluator EPI EBM - ANEVAR



7. ANEXE

Anexa 1 – Grile teren

Anexa 2 – documentar fotografic

Anexa 3 – Comparabile utilizate si comparabile suplimentare

Anexa 4 – Acte si documente

Informatii si documente utilizate in raport :

- Standardele de Evaluare a Bunurilor 2018
- Informatii referitoare la oferte si tranzactii de proprietati imobiliare aparute pe internet

Informatii si documente puse la dispozitie de beneficiar si de Site-uri de specialitate: www.rez imobiliare.ro ; www.rezid.ro ; www.olx.ro; Ziarul financiar, Profit.ro

1. Grila de calcul a Valorii de Piata

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN				
Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	338,100	2,275,000	105,000	540,000
Suprafata - mp	46,948.00	350,000.00	15,000.00	38,000.00
Deschidere	235.73	410.00	75.00	210.00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	7	6.50	7.00	14.21
Discount negociere		-10%	-10%	-10%
Valoare oferta/tranzactie- Euro ajustata		6	6	13
Elemente de comparatie				
Drept de proprietate				
Ajustare (%)	imobila	negal	negal	negal
Ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		0	0	0
		6	6	13
Conditii de incalzire				
Ajustare (%)	cas	cas	cas	cas
Ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		0	0	0
		6	6	13
Conditii de ventilatie				
Ajustare (%)	normal	normal	normal	normal
Ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		0	0	0
		6	6	13
Conditii de suta				
Ajustare (%)	curat	curat	curat	curat
Ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		0	0	0
		6	6	13
Localitate				
Ajustare (%)	Dromul Cooperativ 2050	Foresta Tr. Suce (4 km dist)	Iarnu BUC	per. de suta
Ajustare		10%	0%	-20%
Pret ajustat		1	0	-3
		6	6	10
Acces				
Ajustare (%)	40 m de la strada asfaltata	drum asfaltat	drum asfaltat	partial asfalt
Ajustare		-10%	10%	-5%
Pret ajustat		-1	1	-1
		6	7	10
Suprafata				
Ajustare (%)	46,948	350,000	15,000	38,000
Ajustare		20%	-8%	-3%
Pret ajustat		1	-1	0
		7	6	9
Deschidere adancime				
Ajustare (%)	20	410	75	
Ajustare		0.48	0.38	1.39
Pret ajustat		0	7	-2
		7	7	9
Utilitati				
Ajustare (%)	canalizare, canalizare, gaze, electricitate	canalizare, canalizare	apocant, 3-50m	canalizare, canalizare, gaze, electricitate
Ajustare		5%	5%	0%
Pret ajustat		0	0	0
		8	7	9
Destinatia buna utilizare				
Ajustare (%)	industrial agricol	industrial agricol	industrial agricol	industrial agricol
Ajustare		0%	0%	-15%
Pret ajustat		0	0	-1
		8	7	8
Statul terenului				
Ajustare (%)	negal	negal	negal	negal
Ajustare		0%	0%	0%
Pret ajustat		0	0	0
		7.7	7.2	7.9
Alte ajustari				
Ajustare (%)	de caldura	de caldura rezidential		
Ajustare		-10%	0%	0%
Pret ajustat		-0.8	0.0	0.0
		6.96	7.20	7.89
Ajustare totala neta		1	1	-5
Ajustare totala nota (%)		19%	14%	-38%
Ajustare totala bruta		4	2	5
Ajustare totala bruta (%)		67%	31%	38%
Numar ajustari negative		2	1	5
Numar ajustari pozitive		4	3	0
Numar elemente similare		6	6	7
Valoare de plata unitara estimata a proprietatii			7.20 Euro	
Valoare de plata estimata a proprietatii			338,116 Euro	
Valoare de plata estimata a proprietatii rotunjita	2 decimali		338,100 Euro	
			valoare unitara	7.20

Pentru teren fost aplicate urmatoarele ajustari:

- Negociere

Comparabilele utilizate sunt proprietati oferite spre vanzare si din acest motiv a fost estimat un procent de negociere de -10%, pentru toate comparabilele selectate in baza verificarilor telefonice efectuate.

- Drept de proprietate

Asupra tuturor proprietatilor se exercita un drept de proprietate deplin, prin urmare nu au fost aplicate ajustari

- Conditii de finantare

Nu s-au aplicat ajustari deoarece in toate cazurile am avut in vedere tranzactionari cu numerar.

- Conditii de vanzare

In toate cazurile au fost avute in vedere tranzactii in conditii obisnute / tipice; prin urmare nu au fost aplicate ajustari

- Conditii de piata

Nu s-au aplicat ajustari deoarece toate comparabilele reprezinta oferte / tranzactii in conditii de piata obisnuite (libera) fara elemente care ar putea influenta pozitiv sau negativ valoarea

- Localizare

Comparabila 1 are o localizare Cocani - Titi Aur/ rezidential prin urmare a fost aplicata o ajustare de 10%

Comparabila 2 are o localizare langa FNC prin urmare s-au aplicat ajustari

Comparabila 3 are o localizare plan 2 Kaufland prin urmare a fost aplicata o ajustare de -20%

- Acces

Comparabila 1 are acces drum asfaltat, DN prin urmare a fost aplicata o ajustare de -10%

Comparabila 2 are acces drum de pamant prin urmare a fost aplicata o ajustare de 10%

Comparabila 3 are acces partial asfaltat prin urmare a fost aplicata o ajustare de -5%

- Suprafata - Ajustare ce are in vedere suprafata proprietatilor analizate:

Comparabila 1 are suprafata de 350000mp prin urmare a fost aplicata o ajustare de 20%

Comparabila 2 are suprafata de 15000mp prin urmare a fost aplicata o ajustare de -8%

Comparabila 3 are suprafata de 38000mp prin urmare a fost aplicata o ajustare de -3%

Deschidere / adancime proprietate subiect: deschidere de 235.73ml raportul laturilor : 1.18

Comparabila 1 are o deschidere de 410ml si un raport al laturilor de 0.48 prin urmare s-a aplicat o ajustare de 6%

Comparabila 2 are o deschidere de 75ml si un raport al laturilor de 0.38 prin urmare s-a aplicat o ajustare de 7%

Comparabila 3 are o deschidere de 230ml si un raport al laturilor de 1.39 prin urmare s-a aplicat o ajustare de -2%

- **Utilitati** - subiectul beneficiaza de urmatoarele utilitati: apa, electricitate, canalizare, gaz, pe teren

Comparabila 1 beneficiaza de electricitate la limita proprietatii prin urmare s-a aplicat o ajustare de 5%

Comparabila 2 beneficiaza de gaze curent la 50m prin urmare s-a aplicat o ajustare de 5%

Comparabila 3 beneficiaza de toate retelele la limita proprietatii prin urmare nu s-au aplicat ajustari

- **Cea mai buna utilizare** - subiectul are o dezvoltare industrial agricola.

Comparabila 1 are cea mai buna utilizare industrial agricol prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 2 are cea mai buna utilizare industrial agricol prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 3 are cea mai buna utilizare industrial/ comercial prin urmare s-a aplicat o ajustare de -15%

- **Status urban** - terenul subiect este intravilan

Comparabila 1 este teren intravilan prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 2 este teren intravilan prin urmare nu s-au aplicat ajustari

Comparabila 3 este teren intravilan prin urmare nu s-au aplicat ajustari

- **Alte ajustari**

Comparabila 1 are PUZ aproba pentru rezidential prin urmare s-a aplicat o ajustare de -10%

Comparabila 2 - nu s-au aplicat ajustari suplimentare

Comparabila 3 - nu s-au aplicat ajustari suplimentare

2. Comparabile :

Comparabila 1 :

<https://www.galaxyimob.ro/vanzare-teren-crevedia-crevedia-glx2162b012-190457.html>

Pe această pagină: [Vanzari Terenuri](#) [Vanzari Terenuri Judetul Dambovina](#) [Crevedia](#) [Vanzari Terenuri Crevedia](#)

Teren pentru dezvoltare ansamblu rezidential

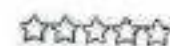
IMOBILITATE QUALITATIVA DE VANZARE EXCLUSIVITATE

Crevedia, Crevedia



Pret Vanzare: 2.275.000 EUR

Acta afisat la: 1 Decembrie 2019
100% afisat



GLX01628 Carmen Elena
Partener Galaxy Imob

- adauga parere ta
- raspunde la intrebari
- vezi pagina agentului



Contacteaza prin telefon
Click pentru numarul de telefon

Nume

Telefon

Email

Ofer spre vanzare un teren compact de mp, Crevedia (Copani) cu o pozitionare deosebita, cu iesire directa la DN1A, situat langa Academia Titu Aur si Padurea Cireusul Salbatic.
Pret: 6.5 euro/mp

Terenul este intravilan, constructibil, cu PUZ aprobat, impartit in 368 loturi pregatite pentru dezvoltare ansamblu rezidential, cu posibilitatea racordarii la toate utilitatile.

Terenul este amplasat stradal, avand deschidere de 410m la DN1A.

CONTACT NON STOP

Caracteristici

Tip oferta: Teren

Numar Fronturi: 1

Tip tranzactie: Vanzare

Tip Teren: Intravilan

Pret Vanzare: 2.275.000 EUR ± 5

Deschidere: 410m

Suprafata teren: 350000 mp

Dotari

- ✓ Amenajare strazi: Asfaltate / Baze de transport: Luminet stradal
- ✓ Teren: Coordonate de Inlesire: Parcelabil: La sosea, Acces auto.
- ✓ Utilitati generale: Curent, Apa Canalizare, Gaz

RAPORT DE EVALUARE – Teren (fost CAP) Crevedia, Str. CAP-ului nr 205C, Dambovita

Comparabila 2 :

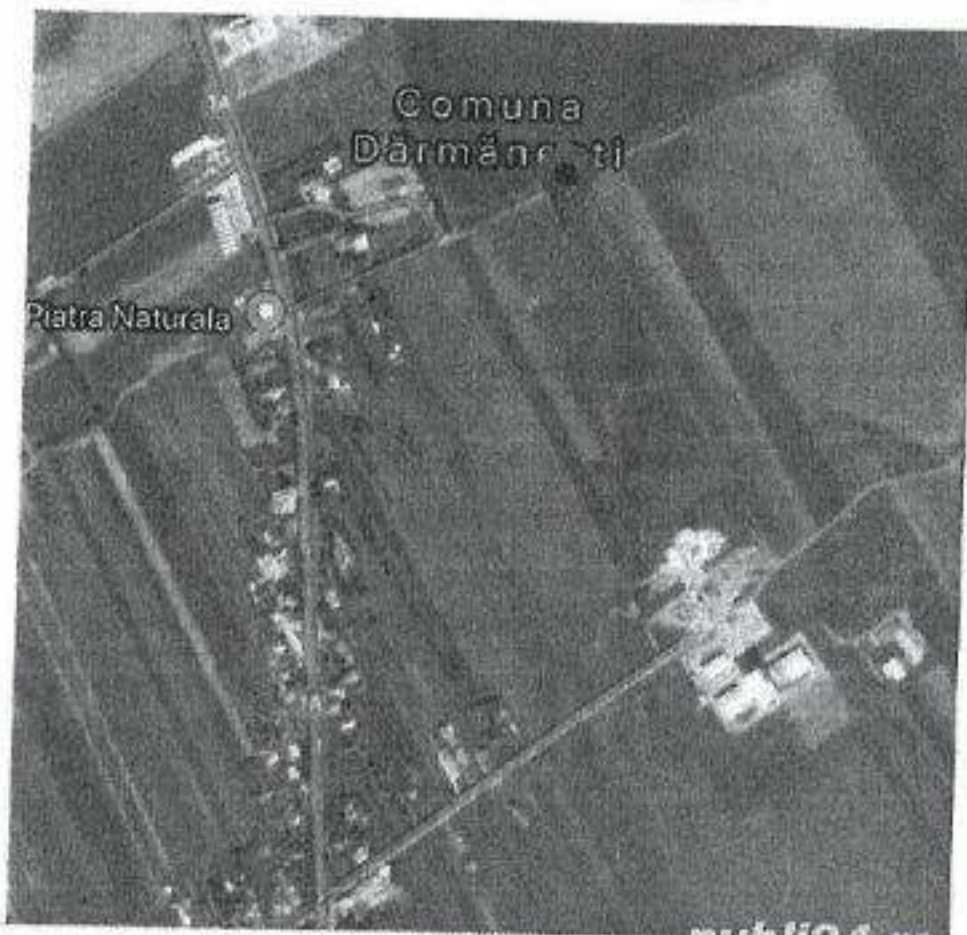
<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/15000-mp-crevedia/780864757e6f6b55.html>

Publi24.ro Anunturi Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren intravilan

15000 mp crevedia

9 Dambovită, Crevedia

7 EUR



0740250787

Mesaj

Adauga foto

Fișiere acceptate sunt jpg, png, gif
cu o mărime maximă de 10Mb.

Trimite

Pa olanda

Visualizat 780

Reponere

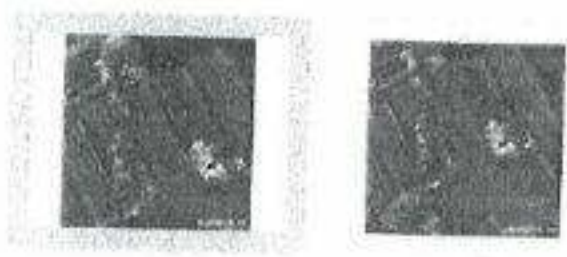


Adrian

Telefon validat
Vizitează anunțurile

Trimite mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata terenului

15000,0 m²

Front stradal

75,00

Descriere Imobiliare

Teren intravilan cu destinatie rezidentiala. Terenul in suprafata totala de 15000 mp cu deschidere de 75 m.

Utilitati: gaze si curent

La 300 m de DN1A

Pretul 7 euro/ mp negociabil, suprafata totala: 15000, Front stradal: 75

Vezi detalii pe www.romimo.ro

Comparabila 3 :

<https://www.olx.ro/oferta/vanzare-teren-38000mp-zona-buftea-crevedia-kauffland-IDco1Sg.html#0ac83346e2>



LOGOUL MEU

REZERVAȚIA DE CREDITARE

Accesul > Anunțuri Crevedia > Imobilitate Crevedia > Terenuri Crevedia

Următorul anunț >



540 000 €

Contact prin Storya.ro

0752 275 999

Crevedia, Judet Dambovita
Mărieșeni

George Ceoraru

Pe site din noi 2017

Anunțurile utilizatorului

Vanzare teren 38000mp zona Buftea Crevedia Kaufland

Crevedia, judet Dambovita Adaugat La 20:21, 30 noiembrie 2019. Numar anunt: 193643112

Te-a plăcut? Distribuie

Promovează anunțul Actualizează anunțul

OFERTA EXCLUSIVA

Terenul are un bun potential investitional, este situat într-o zonă în care se pot dezvolta cladiri industriale și fabrici.

Este situat la granița localităților Buftea și Crevedia.

Anunțul [Vanzare teren 38000mp zona Buftea Crevedia Kaufland](#) este adăugat de pe Storya.ro.

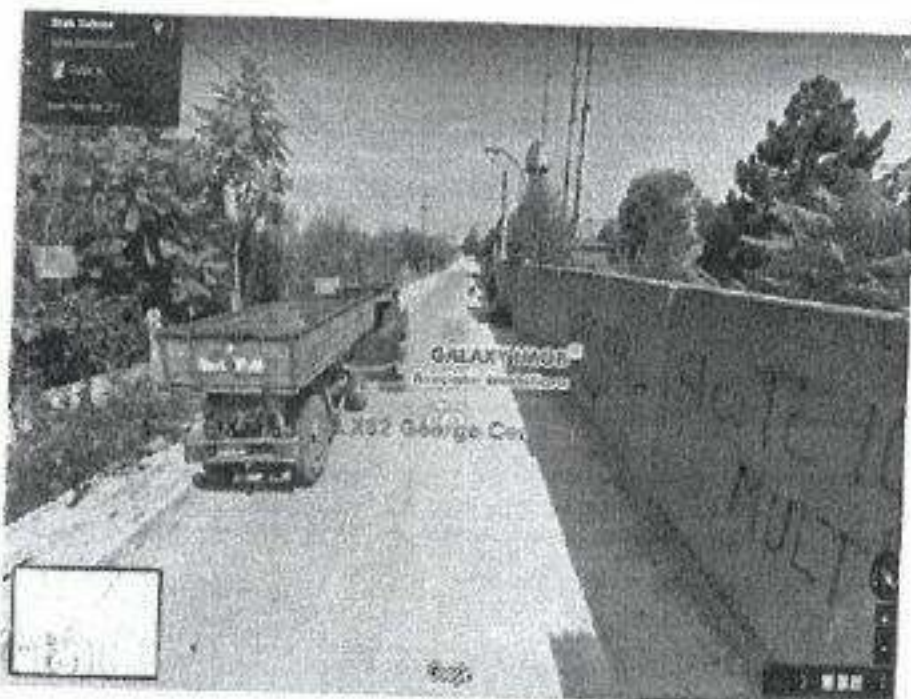
0752 275 999

Crevedia, judet Dambovita
Mărieșeni

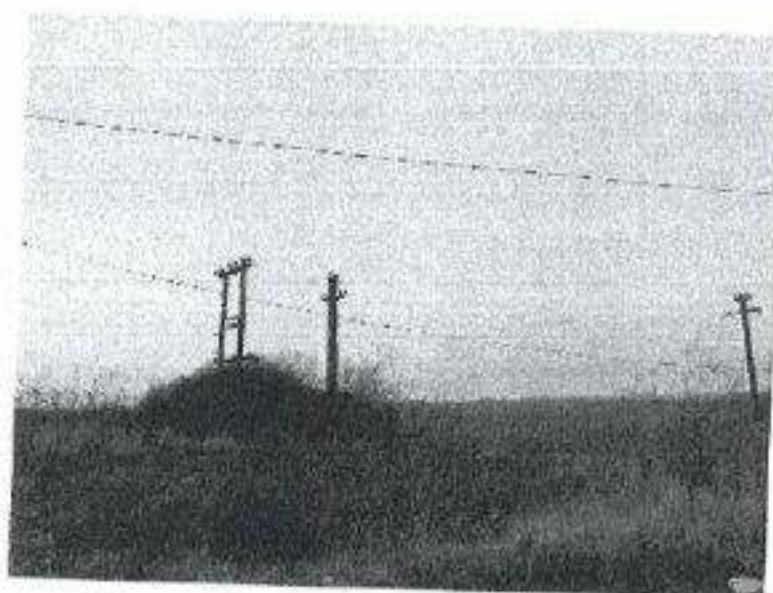
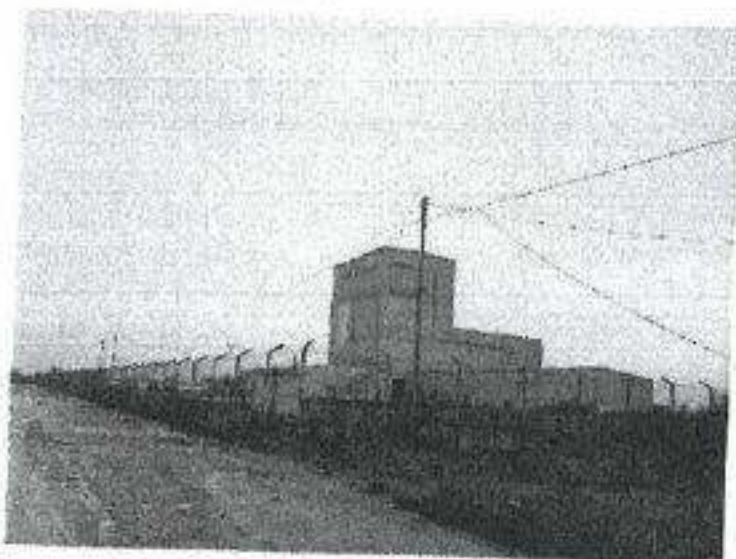
George Ceoraru

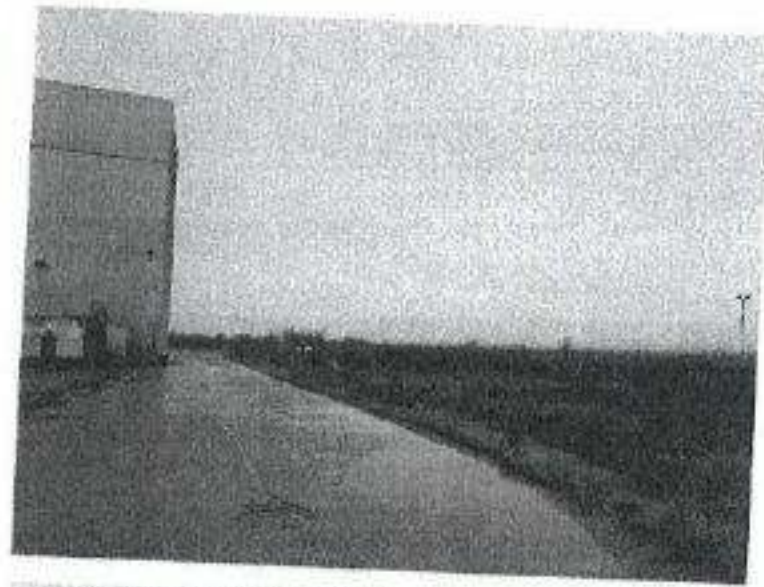
Pe site din noi 2017

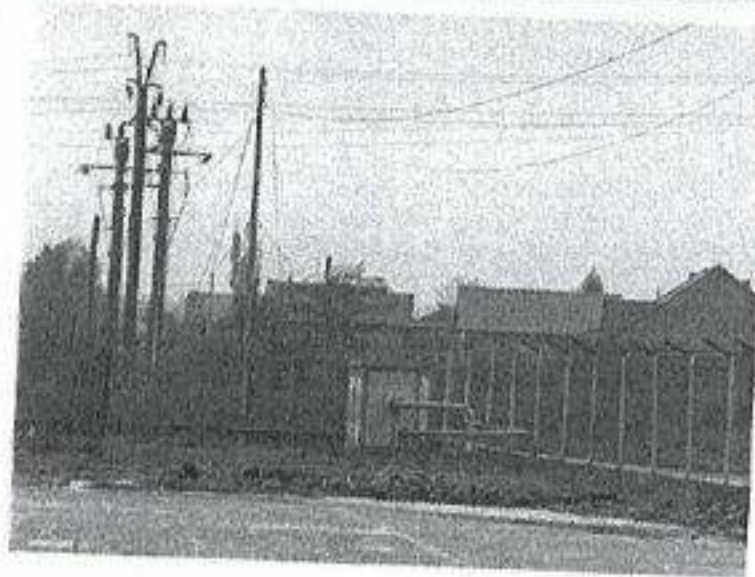
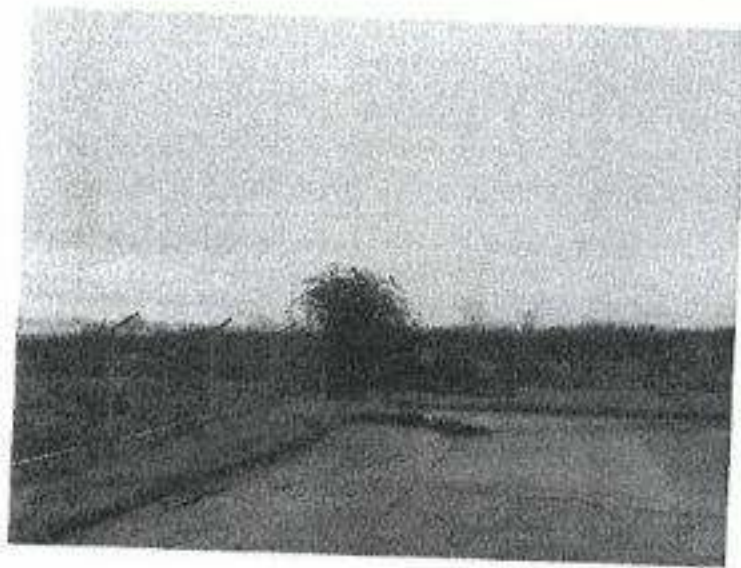
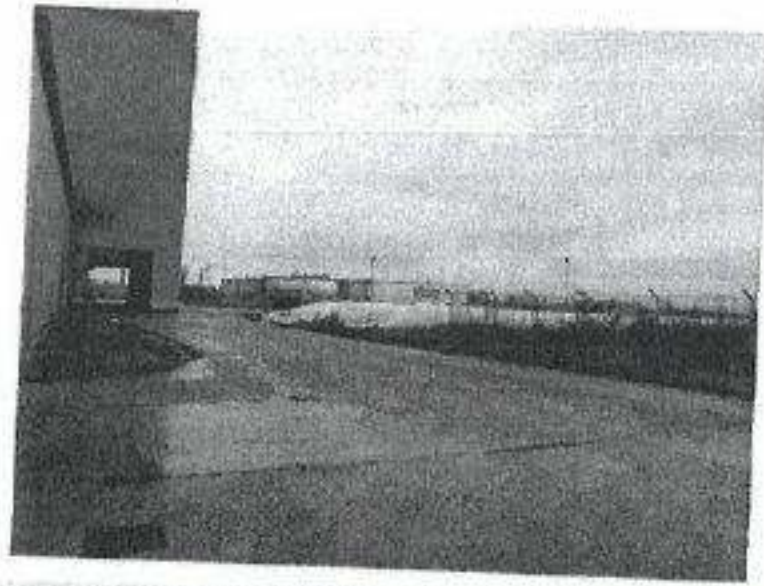
Anunțurile utilizatorului



3. FOTOGRAFII







SOLEMNIS

SOCIETATE PROFESIONALĂ A NOTARILOR

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE**Între PĂRȚILE**

CONSILUL LOCAL CREVEDIA, cu sediul în județ _____, oraș/localitate _____, str. _____, nr. _____, denumit în continuare **"Consiliul Local"**, reprezentată de _____, cetățean român, având CNP _____, cu domiciliul în _____ județ _____, oraș/localitate _____ sector _____, str. _____, nr. _____, bloc _____, etaj _____, identificat cu CI seria _____ nr. _____, eliberată de către _____, la data de _____, cu valabilitate până la data de _____, în calitate de vânzător, denumit în cele ce urmează **"Vânzător promitent"**

AGROLI GROUP Societate cu Răspundere Limitată, persoană juridică română, aflată în faliment, in bancruptcy, en faillite, cu sediul social în Comuna Crevedia, Aleea Combinatului nr. 486, bloc corp C7, Jud. Dâmbovița, număr de ordine în Registrul Comerțului J15/443/2008, având cod unic de înregistrare RO 18027009, reprezentată de lichidator judiciar **CITR FILIALA București SPRL**, societate civilă de practicieni în insolvență, cu sediul social în București, str. Gara Herăstrău nr. 4, clădirea A, et. 3, sector 2, înregistrată în registrul Uniunii Naționale a Practicienilor în Insolvență din România sub numărul RFO II - 0401 din data de 12.08.2009, având cod de identificare fiscală RO 26171764, desemnat prin Sențina nr. 227 din data de 09.05.2016 pronunțată de Tribunalul Dâmbovița în Dosarul nr. 554/120/2014, prin practician în insolvență _____, cetățean român, având CNP _____, cu domiciliul în _____ județ _____, oraș/localitate _____ sector _____, str. _____, nr. _____, bloc _____, etaj _____, identificat cu CI seria _____ nr. _____, eliberată de către _____, la data de _____, cu valabilitate până la data de _____, în baza Procurii autentificate cu nr. _____/_____/_____/2019, de către notarul public _____ cu sediul în mun. București, sector --, în calitate de cumpărător, denumită în cele ce urmează **"Stipulant"** și

VITALL Societate cu Răspundere Limitată, persoană juridică română, cu sediul în com. Coșoveni, Tarlaua 65, Parcela 650 (fosta Ferma nr. 15 Avicola), Jud. Dolj, cu nr. de ordine în Registrul Comerțului J16/574/21.03.2007, CUI RO 21412934, reprezentată de _____, cetățean român, având CNP _____, cu domiciliul în _____ județ _____, oraș/localitate _____ sector _____, str. _____, nr. _____, bloc _____, etaj _____, identificat cu CI seria _____ nr. _____, eliberată de către _____, la data de _____, cu valabilitate până la data de _____, în calitate de beneficiar, denumită în cele ce urmează **"Terțul beneficiar"**

denumiți toți împreună în cele ce urmează **"Părți"**, a intervenit prezentul contract de vânzare în următoarele condiții:

PREAMBUL

AGROLI GROUP Societate cu Răspundere Limitată (în faliment, in bankruptcy, en faillite), reprezentată de lichidator judiciar **CITR Filiala București SPRL** a vândut către **VITALL Societate cu Răspundere Limitată**, persoană juridică română, cu sediul în com.

Coșoveni, Tarlaua 65, Parcela 650 (fosta Ferma nr. 15 Avicola), Jud. Dolj, cu nr. de ordine în Registrul Comerțului J16/574/21.03.2007, CUI RO 21412934 imobilul situat în **localitatea Crevedia, județul Dâmbovița, (FABRICA DE NUTREȚURI COMBINATE - FNC)** înscris în cartea funciară nr. **70380-C1** (nr. carte funciară veche 9026) a localității Crevedia, compus din **construcția, C1** - fabrică nutrețuri combinate, din structură metalică tip sandwich, în suprafață construită la sol de 3.123 mp, având număr cadastral **1013/C-C1**, edificată pe **terenul** intravilan situat în **județul Dâmbovița, localitatea Crevedia, str. Cap-ului nr. 205C**, în suprafață totală de 46.948 mp, categoria de folosință "curți construcții", proprietatea Consiliului Local Crevedia, având număr cadastral **1013**, înscris în Cartea Funciară nr. **70380** (nr. carte funciară vechi 642) a localității Crevedia, jud. Dâmbovița, în baza Contractului de vânzare autenticat sub nr. 1630 din data de 24.11.2017 de către S.P.N. „Solemnis”.

Asupra imobilului situat în **județul Dâmbovița, localitatea Crevedia, str. Cap-ului nr. 205C**, compus din **teren** intravilan în suprafață totală de 46.948 mp, categoria de folosință "curți construcții", având număr cadastral **1013**, înscris în Cartea Funciară nr. **70380** (nr. carte funciară vechi 642) a localității Crevedia, jud. Dâmbovița, AGROLI GROUP Societate cu Răspundere Limitată (*în faliment, in bankruptcy, en faillite*) **deține un drept de concesiune**, conform Contractului de Concesiune nr. 4015/10.06.2004, modificat prin Actul Adițional nr. 1/05.09.2007, încheiat între **CONSILUL LOCAL CREVEDIA, în calitate de concedent și AGROLI GROUP Societate cu Răspundere Limitată**, în calitate de concesionar.

Astfel că, în baza Hotărârii Consiliului Local Crevedia nr. 116 din 30.07.2007 se procedează la încheierea Actului Adițional nr. 1/05.09.2007 la Contractul de Concesiune nr. 4015/10.06.2004, cu societatea Agrol Group S.R.L. București, companie aparținând grupului Avicola Crevedia, act adițional prin care se diminuează suprafața concesionată, aceasta fiind redusă la lotul de teren în suprafață totală de 46.948 mp., cu schimbarea Obiectului contractului de concesiune în sensul Realizării de către concesionar a unei Fabrici de Nutrețuri combinate, obligație îndeplinită de către concesionar.

Urmare a preluării Contractului de concesiune de către societatea Agrol Group S.R.L. prin Actul Adițional nr. 1 din 05.09.2007, cu aceeași dată se încheie și Procesul verbal de predare-primire nr. 9278 din 05.09.2007 a imobilului teren în suprafață totală de 46.948 mp, iar potrivit dispozițiilor Art.9 alin (4) din Contractul de concesiune "*lucrările de investiții, autorizate în condițiile legii, vor fi începute de concesionar în maxim 1 (un) an de la semnarea prezentului Act Adițional, sub sancțiunea retragerii concesiunii, fără nici o pretenție din partea concesionarului*".

Cu privire la acest aspect, la cererea societății Agrol Group S.R.L. autorizația de construire este eliberată în termen, sub nr. 307 din 17.09.2007 pentru construire **Fabrică de Nutrețuri combinate**, cu o durată de execuție a lucrărilor de 24 de luni. Astfel că la data de 10.09.2009 se încheie Procesul - verbal de Recepție la terminarea lucrărilor pentru construcția Fabrica de Nutrețuri combinate Crevedia, Dâmbovița, lucrări executate în baza Autorizației de construire nr. 307 din 17.09.2007 eliberată de Primăria comunei Crevedia, Dâmbovița, constatarea Comisiei de recepție fiind cea de admitere.

Din punct de vedere al cadrului legal, în acord cu dispozițiile Ordonanței de urgență nr. 57 din 03 Iulie 2019 privind Codul Administrativ, cu trimitere la Art. 361 alin (2), Art. 362 alin. (1), Art. 363 alin (2) cu raportare la Art. 287 lit. b), în baza Art. 364 alin (1): "*(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz*".

Potrivit legii, autonomia locală privește organizarea, funcționarea, competențele și atribuțiile, precum și gestionarea resurselor care, în baza aceluiași act normativ, aparțin comunei, orașului, municipiului sau județului, după caz.

Prin urmare, principiul autonomiei locale include și atribuția autorităților locale, în speță Consiliului Local al comunei Crevedia, Dâmbovița, de a decide asupra gestionării bunurilor proprietate privată a comunei, inclusiv prin vânzarea acestora.

Asupra modului de exercitare a acestui drept, autoritatea locală exercită un drept de oportunitate, aprecierea acesteia din urmă aparținând exclusiv autorităților locale, în raport de interesele comunității locale.

Potrivit dispozițiilor legale în materie, vânzarea, concesiunea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al comunei se face prin licitație publică.

De la această regulă legiuitorul a instituit o excepție, respectiv cea menționată de Art. 364 alin (1) din Ordonanța de urgență nr. 57 din 03 Iulie 2019 privind Codul Administrativ, raportat la art.5 alin.2 din Legea nr.213/1998, republicată, cu modificările și completările ulterioare, inclusiv prin dispozițiile Art. 597 ale Ordonanței de urgență nr. 57 din 03 Iulie 2019 privind Codul Administrativ, **care instituie un drept de preemțiune special în situația în care există un proprietar care, cu bună credință, a construit clădiri și alte spații, având în exploatare întreg terenul aferent acestor construcții, cum este în cazul de față.**

Astfel, societatea Agrolis Group S.R.L. București, companie aparținând grupului Avicola Crevedia, care pentru realizarea obiectului concesiunii a construit clădiri și alte construcții, potrivit contractului de concesiune, ceea ce ar justifica aprobarea directă a vânzării în condițiile Art. 364 alin (1) din Ordonanța de urgență nr. 57 din 03 Iulie 2019 privind Codul Administrativ.

Justificarea este dată și de faptul că potrivit Extrasului de Carte Funciară din 02.12.2019 apare intabulat dreptul de concesiune în baza Actului adițional nr. 1/05.09.2007 la contractul de concesiune nr. 4015/10.06.2004 încheiat cu Consiliul Local Crevedia, Dâmbovița, în favoarea societății Agrolis Group S.R.L. București precum și construcțiile C1 pe terenul aferent în suprafață totală de 46.948 mp, aspect verificat asupra edificării construcției, care într-o atare situație să justifice măsura ce urmează a fi dispusă de organul deliberativ, respectiv aceea de a da eficiență dreptului de preemțiune special reglementat de dispozițiile Art. 364 alin (1) din Ordonanța de urgență nr. 57 din 03 Iulie 2019 privind Codul Administrativ.

O astfel de măsură de excepție este justificată prin existența unui interes nu doar al proprietarului construcțiilor în cumpărarea terenului, dar și pe existența unui interes al comunității locale, pentru care construcțiile edificate pe acest teren sunt benefice din punctul de vedere al dezvoltării intereselor economice, sociale, culturale sau de altă natură ale comunei, în sensul creării de noi locuri de muncă și implicit scăderea ratei șomajului la nivel local prin utilizarea forței de muncă din zonă precum și creșterea veniturilor locale ca urmare a impozitelor și taxelor locale generate de activitatea de producție și creșterea nivelului de trai prin atragerea terților investitori.

În privința terenului concesionat, prin contractul de vânzare, Vânzătorul „s-a angajat să depună toate diligențele pentru a-l sprijini pe Cumpărător în preluarea contractului de concesiune existent și/sau obținerea unui nou acord de concesiune din partea Consiliului Local, în aceleași condiții.

Prin Adresa nr. 14133/16.01.2018, Consiliul Local Crevedia a comunicat părților faptul că „atât legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare cât și Codul civil nu permit concesiunea, respectiv preluarea unui contract de concesiune. Contractul de concesiune se încheie *intu:tu personae*, cu respectarea unei proceduri stabilite de lege având la bază o documentație de atribuire, inclusiv un caiet de sarcini, întocmit

de concedent și o ofertă a concesionarului. În situația cesionării/novării/preluării unui contract de concesiune, apreciem faptul că s-ar eluda dispozițiile imperative ale legii și condițiile ce au fost avute în vedere la data concesiunii inițiale. Într-o atare situație, preluarea s-ar face de către o firmă care nu s-a obligat juridic printr-o astfel de ofertă, fără acceptarea caietului de sarcini și a documentației ce a stat la baza adjudecării concesiunii."

Terțul Beneficiar este interesat să devină proprietarul terenului iar Stipulantul înțelege să își exercite dreptul legal de preempțiune în interesul Terțului Beneficiar.

Actionand cu buna credință, având în vedere răspunsul Consiliului Local Crevedia, menționat în Adresa nr. 14133/16.01.2018, și în spiritul obligațiilor asumate prin Contractul de Vânzare Cumpărare autentificat sub nr. 1630 din data de 24.11.2017 de către S.P.N. „Solemnis”, AGROLI GROUP Societate cu Răspundere Limitată (în faliment, in bankruptcy, en faillite), prin lichidator judiciar CITR Filiala București SPRL, a comunicat Consiliului Local Crevedia prin Adresa nr. 3517/18.04.2019, intenția de a încheia un contract de vânzare-cumpărare sub forma unei stipulații pentru altul, având ca părți Consiliul Local Crevedia, în calitate de vânzător, Agrolis Group SRL, în calitate de stipulant și VITALL SRL, în calitate de terț beneficiar. Ca efect al contractului, societatea VITALL SRL în calitate de terț beneficiar va achita prețul imobilului ce face obiectul contractului, iar imobilul va intra direct în patrimoniul societății VITALL SRL.

Urmare a acestei solicitări, în ședința Ordinară a Consiliului Local Crevedia, Dâmbovița, din data de 23.04.2019, se pune în discuție posibilitatea vânzării imobilului teren sub condiția achitării integrale a creanței curente, votându-se un acord de principiu - Extras din Procesul Verbal ce a fost comunicat către CITR GROUP Filiala București prin adresa nr. 5097 din 02.05.2019.

Prețul de vânzare menționat în prezentul contract va fi achitat integral de cumpărător, respectiv terțul beneficiar, la data semnării contractului de vânzare-cumpărare iar vânzarea se va putea efectua și Certificatul fiscal necesar vânzării va putea fi eliberat numai după achitarea integrală de către cumpărător a creanței curente în cuantum de 553.087 Lei.

Prin Hotărârea Consiliului Local Crevedia nr. _____, s-a aprobat vânzarea imobilului - teren intravilan în suprafață totală de 46.948 mp, categoria de folosință "curți construcții", având număr cadastral **1013**, înscris în Cartea Funciară nr. **70380** (nr. carte funciară vechi 642) a localității Crevedia, jud. Dâmbovița situat în **judetul Dâmbovița, localitatea Crevedia, str. Cap-ului nr. 205C**, concesionat către AGROLI GROUP SRL, prin încheierea unui contract de vânzare cumpărare, ca efect al unei stipulații pentru altul, având ca părți Consiliul Local Crevedia, în calitate de vânzător promitent, Agrolis Group SRL, în calitate de cumpărător stipulant și societatea VITALL SRL, în calitate de terț beneficiar, conform draftului de contract aprobat în ședința Consiliului Local Crevedia din data de _____ și anexat Hotărârii Consiliului Local Crevedia, parte integrantă din aceasta.

CAPACITATEA ȘI STAREA CIVILĂ A PĂRȚILOR

Subsemnatele **Părți** declarăm că **avem capacitate deplină de exercițiu, capacitate care nu a fost restrânsă în niciun fel și nu suntem oprite de la încheierea contractelor**, conform art. 1180 Cod civil, **nu suntem în incapacitate de a vinde sau de a cumpăra**, conform dispozițiilor art. 1652 - 1656 Cod civil, **nu suntem puse sub interdicție** și nu suntem în nicio situație care ar putea atrage ulterior punerea oricărui dintre noi în vreuna din cauzele enumerate mai sus.

Prin prezenta subsemnatul _____, în calitate de reprezentant al **Consiliului Local**, declar și garantez că mandatul de _____ nu mi-a fost revocat, suspendat, iar acest act juridic nu este în contradicție cu niciun alt document extern, emis de alte instituții sau

intern, emis de oricare alt organ al **Consiliului Local** și nu lezează ori aduce atingere intereselor acestuia.

Subsemnata/ul _____ declar că mandatul primit prin procura mai sus menționată, nu a fost revocat sau modificat, nu a intervenit niciuna din condițiile de încetare ale acestuia, prevăzute de art. 2030 Cod civil (revocare, deces, etc.), este valid și nu cunosc existența vreunei cauze ce desființează mandatul primit și mă oblig să respect obligațiile și limitele ce-mi revin în calitatea mea de mandant, așa cum sunt descrise în procura primită.

Subscrisa **AGROLI GROUP Societate cu Răspundere Limitată (în faliment, in bankruptcy, en faillite), reprezentată de lichidator judiciar CITR Filiala București SPRL**, prin practician în insolvență _____, declar că sunt societate cu răspundere limitată, constituită și funcționând în conformitate cu legile din România, aflată în procedura de faliment - conform dispozițiilor Legii nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, având capacitatea de a semna prezentul contract cu respectarea tuturor condițiilor cerute de legislația în vigoare.

Întrucât:

- prezentul contract se încheie în scopul executării obligațiilor asumate de Vânzătorul Agrol Group față de Cumpărătorul societatea VITALL SRL în baza Contractului de vânzare autenticat sub nr. 1630 din data de 24.11.2017 de către S.P.N. „Solemnis”;

- Agrol Group SRL **nu dobândește un drept de proprietate asupra imobilului - teren intravilan situat în județul Dâmbovița, localitatea Crevedia, str. Cap-ului nr. 205C**, în suprafață totală de 46.948 mp, categoria de folosință "curți construcții", având număr cadastral **1013**, înscris în Cartea Funciară nr. **70380** (nr. carte funciară vechi 642) a localității Crevedia, jud. Dâmbovița, întrucât, ca efect al încheierii prezentului contract, dreptul de proprietate asupra imobilului sus menționat se naște direct în patrimoniul societății VITALL SRL;

- Agrol Group SRL **nu plătește nicio sumă de bani din patrimoniul său**, întrucât societatea VITALL SRL, în calitate de terț beneficiar achită către Consiliul Local Crevedia prețul imobilului ce face obiectul contractului, sens în care,

Lichidatorul judiciar CITR Filiala București SPRL apreciază faptul ca pentru semnarea prezentului contract de către AGROLI GROUP Societate cu Răspundere Limitată (în faliment, in bankruptcy, en faillite), nu este necesară aprobarea Adunării creditorilor Agrol Group SRL.

Subsemnata/ul _____, declar că mandatul primit nu a fost revocat sau modificat, nu a intervenit niciuna din condițiile de încetare ale acestuia, este valid și nu cunosc existența vreunei cauze ce-l desființează, mă oblig să respect obligațiile și limitele ce-mi revin în calitatea mea, așa cum sunt descrise de legislația specială ce-l guvernează și procura prin care am fost mandatat/ă, niciuna din obligațiile asumate prin prezentul neaducând atingere mandatului ce mi-a fost acordat.

Prin prezenta subsemnata/ul _____, în calitate de reprezentant al **VITALL Societate cu Răspundere Limitată**, declar și garantez că mandatul de administrator nu mi-a fost revocat, iar acest act juridic nu este în contradicție cu niciun alt document extern, emis de alte instituții sau intern, emis de un alt administrator, de Consiliul de Administrație sau de alt membru al acestuia sau asociat/ți sau de oricare alt organ al societății **VITALL Societate cu Răspundere Limitată** și nu lezează ori aduce atingere intereselor acesteia și că împotriva **Societății** nu s-a deschis procedura insolvenței, nu s-a declanșat procedura concordatului preventiv, nu a fost numit vreun mandatar ad-hoc, nu s-a inițiat o astfel de cerere din partea vreunui creditor, **Societatea** nu se află în stare de dizolvare, divizare, fuziune, reorganizare sau orice altă situație de genul acesta.

OBIECTUL CONTRACTULUI

Imobilul

Subscrisa **CONSILUL LOCAL CREVEDIA, DÂMBOVIȚA**, reprezentată de **vând** imobilul-teren situat în **judetul Dâmbovița, localitatea Crevedia, str. Cap-ului nr. 205C**, compus din **teren** intravilan în suprafață totală de 46.948 mp, categoria de folosință "curți construcții", având număr cadastral **1013**, înscris în Cartea Funciară nr. **70380** (nr. carte funciară vechi 642) a localității Crevedia, jud. Dâmbovița, denumit în prezentul înscris **Imobilul**, în condițiile descrise în prezentul contract de vânzare **ca efect al acceptării stipulației pentru altul, potrivit** prevederilor art. 1286 Cod civil, **făcute în favoarea** societății **VITALL Societate cu Răspundere Limitată**, persoană juridică română, cu sediul în com. Coșoveni, Tarlaua 65, Parcela 650 (fosta Ferma nr. 15 Avicola), Jud. Dolj, cu nr. de ordine în Registrul Comerțului J16/574/21.03.2007, CUI RO 21412934, **de către AGROLI GROUP Societate cu Răspundere Limitată, aflată în faliment, in bankruptcy, en faillite.**

Subsemnatul **Vânzător** declar că **Imobilul** descris mai sus este proprietatea mea și l-am dobândit prin Hotărârea de Consiliu Nr. 40/31.03.2003, așa cum reiese și din Încheierea de Întabulare Nr. 1418/25.11.2003, Hotărâre ce a stat la baza încheierii contractului de concesiune mai sus-arătat.

Subsemnatul **Vânzător** declar că **Imobilul** descris mai sus:

- a fost stăpânit de mine de la dobândire și până în prezent, legal, pe deplin și în mod continuu,
- se află în circuitul civil, nefiind trecut în proprietatea publică a statului în temeiul vreunui act normativ sau în proprietatea altei persoane juridice sau fizice, în niciun mod,
- nu s-a promis vânzarea, donația, schimbarea sau înstrăinarea sub nicio altă formă ori constituirea vreunui alt drept real sau de creanță, asupra acestui **Imobil** vreunei alte persoane,
- nu s-a vândut, donat, schimbat sau înstrăinat sub nicio altă formă ori constituit vreun alt drept real sau de creanță, asupra acestui **Imobil** vreunei alte persoane,
- nu este dat în folosință cu titlu oneros (închiriat) sau gratuit (comodat), total sau parțial, cu excepția contractului de concesiune mai sus menționat,
- nu este supus procedurii de executare silită sau sechestrat,
- nu a format și nu formează obiectul nici unui litigiu judecătoresc privind dreptul de proprietate asupra acestui **Imobil** (inclusiv, dar fără a se limita la cereri de restituire în temeiul unor legi speciale sau cereri de restituire/revendicare pe drept comun cu privire la imobil, în tot sau în parte, cerere de anulare/nulitate totală sau parțială a titlului de proprietate) ce ar putea veni din partea vreunor moștenitori/succesori în drepturi, titulari de drepturi asupra **Imobilului**, creditori sau orice alți terți privind drepturi de orice natură asupra **Imobilului**, în tot sau în parte,
- nu este revendicat și nu există litigii corespunzător prevederilor Legii nr. 10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, sau alte litigii în legătură cu acesta,
- nu este sediu sau punct de lucru și/sau nu a fost adus aport la capitalul social al vreunei societăți, nu este afectat unui patrimoniu profesional,
- nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu face obiectul unor litigii sau proceduri administrative de retrocedare în baza unor legi speciale sau proceduri de expropriere, nu face obiectul unui patrimoniu de afectațiune,
- nu există conferit legal sau convențional un drept de preemțiune, pact de opțiune sau pact de preferință, privitor la achiziționarea acestui **Imobil**, în favoarea vreunei alte persoane, alta decât concesionarul,
- **are acces** gratuit, liber și nerestricționat **la drumurile publice** și nu sunt constituite în prezent și nici în viitor nu va fi necesar să se constituie alte servituți de trecere sau oricare alte drepturi similare pentru a permite accesul la **Imobil** și folosirea acestuia,
- **imobilul-teren are acces la utilitățile publice.**

În scopul prezentei vânzării, cu privire la **Imobil**, au fost obținute, respectiv prezentate și puse la dispoziția **Părților**:

- **extrasul de carte funciara pentru autentificare** nr. _____, emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliara - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara competent, din care rezultă că nu este grevat de sarcini sau servituți și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane,

- **certificatul de atestare fiscală** nr. _____ din _____ și nr. _____ din _____, eliberat/e de _____, Primăria Crevedia, Dâmbovița, _____, Direcția de Impozite și Taxe Locale _____, din care rezultă taxele și impozitele de orice natură către stat aferente **Imobilului** au fost achitate la zi de către **Vânzător**, până azi, data autentificării prezentului contract, dată de la care ele trec în sarcina cumpărătorului respectiv a **Terțului Beneficiar**,
de al căror conținut acestea declară că au luat la cunoștință.

Prețul

Subsemnatele **Părți** vindem, respectiv cumpărăm **Imobilul** descris mai sus, la **Prețul** total de _____ **LEI** (_____), stabilit de **Părțile** contractante, ca urmare a Raportului de evaluare nr.intocmit de catre....., **denumit în cele ce urmează „Prețul”, care se achită astăzi, data autentificării de către VITALL Societate cu Răspundere Limitată, prin transfer bancar, din contul IBAN nr. _____ deschis pe numele societății VITALL SRL la Banca _____ în contul deschis pe numele Vânzătorului, la Banca _____ având Cod Iban _____ conform ordinului de plată vizat de bancă --- / --- /**.

Facturarea, urmărirea și încasarea sumelor mai sus-prevăzute se va face de către Serviciul Financiar Contabilitate din cadrul Primăriei Crevedia, Dâmbovița, prin Compartimentul de resort.

Cumpărătorul va putea solicita întabularea dreptului de proprietate în Cartea Funciară numai după achitarea integrală a creanței curente și a prețului contractului, iar cheltuielile ocazionate de autentificarea și întabularea terenului vor fi suportate de către acesta.

Subsemnatele **Părți** contractante, declarăm că **Prețul** declarat al acestei vânzări **este potrivit Raportului de evaluare:**

- **serios**, fiind stabilit în condițiile actuale ale pieței, **nu este fictiv sau derizoriu**, în înțelesul art. 1660 și art. 1665 Cod Civil, conform căruia vânzarea este anulabilă atunci când prețul este stabilit fără intenția de a plăti și de asemenea, dacă legea nu prevede altfel, vânzarea este anulabilă când prețul este atât de disproportionat față de valoarea bunului, încât este evident că părțile nu au dorit să consimtă la o vânzare și

- **real**, fiind nulă vânzarea prin care părțile se înțeleg printr-un act ascuns să se plătească un preț mai mare decât cel declarat în actul autentic, caz în care atât actul autentic cât și cel ascuns sunt nule, conform dispozițiilor Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale,

Subsemnatele **Părți** contractante **am convenit și suntem de acord ca:**

- data achitării **Prețului** va fi data la care contul **Vânzătorului** a fost alimentat cu sumele de bani mai sus menționate, **ordinul de plata** semnat de societatea **VITALL SRL** și vizat de bancă prezumă efectuarea plății până la proba contrară, iar **extrasul de cont**, eliberat de instituția bancară, reprezintă dovada plății (**VITALL SRL** are oricând dreptul să solicite băncii o confirmare în scris a efectuării plății prin virament, care va face dovada plății, în temeiul art. 1504 alin. 2 Cod civil),

• cheltuielile ocazionate de plata **Prețului** (inclusiv diferențele de curs valutar, toate comisiunile și taxele ocazionate de transferul bancar) vor fi suportate de societatea **VITALL SRL**,

• în caz de neplată a **Prețului** acestei vânzări, în condițiile stabilite în prezentul înscris, contractul de vânzare se consideră **rezoluționat de plin drept**, fără vreo altă formalitate prealabilă, în baza prezentului **pact comisoriu**, societatea **VITALL SRL** fiind de drept în întârziere prin simpla împlinire a termenului stabilit pentru executarea obligației de plată.

DREPTURI, OBLIGAȚII și GARANȚII

Totodată, **Părțile** declară că:

• **toate informațiile** din actele de proprietate și documentația cadastrală prezentate corespund realității,

• **toate documentele și titlurile** cu privire la prezentul contract au fost puse la dispoziția lor și au luat la cunoștință de conținutul acestora, iar orice documente **pe care le deține Vânzătorul și care pot avea consecințe asupra drepturilor și obligațiilor privitoare la proprietatea care este înstrăinată, au fost transmise către cumpărătorul stipulant respectiv terțul beneficiar societatea VITALL SRL**, care declară că le-a verificat și le-a primit în original sau copii, după caz.

Subsemnatul **Vânzător**, văzând Hotărârea Consiliului Local Nr. ____ din _____, accept și mă oblig:

• să transmit dreptul de proprietate asupra imobilului - **teren intravilan** situat în **judetul Dâmbovița, localitatea Crevedia, str. Cap-ului nr. 205C**, în suprafață totală de 46.948 mp, categoria de folosință "curți construcții", având număr cadastral **1013**, înscris în Cartea Funciară nr. **70380** (nr. carte funciară vechi 642) a localității Crevedia, jud. Dâmbovița, împreună cu celelalte drepturi ce derivă din prezentul contract de vânzare, ca efect al *stipulației pentru altul*, direct în patrimoniul terțului beneficiar societatea **VITALL Societate cu Răspundere Limitată**, fără sarcini, ipoteci sau garanții în favoarea altor terți, sub condiția încasării sumelor menționate în prezentul contract

• să nu aduc atingere în niciun fel drepturilor constituite în favoarea **Terțului beneficiar**.

• îl garantez pe **Terțul beneficiar** împotriva oricărei **evicțiuni totale sau parțiale**, din fapt personal (faptul personal fiind definit ca fiind orice fapt sau act anterior vânzării, dar tăinuit față de cumpărător) sau a unui terț, care l-ar împiedica total sau parțial în stăpânirea netulburată potrivit prevederilor art. 1695 Cod Civil, **precum și a viciilor ascunse**, cu excepția viciilor pe care **Terțul beneficiar** le cunoaștea la încheierea prezentului contract, conform art. 1707 Cod civil.

• din momentul dobândirii dreptului de proprietate, cumpărătorul suportă și riscul pieririi (*res perit domino*) dacă vânzătorul dovedește faptul străin (neculpabil) exonerator de răspundere.

Subsemnatul **Cumpărător stipulant respectiv Terțul beneficiar**, văzând Hotărârea Consiliului Local Nr. ____ din _____, **acceptă și se obligă:**

• să plătească prețul de vânzare menționat în prezentul contract, integral la data semnării contractului de vânzare-cumpărare iar vânzarea se va putea efectua sub condiția achitării integrale de către cumpărător a creanței curente în cuantum de 553.087 Lei.

• de a lua în primire imobilul-teren vândut.

• de a suporta cheltuielile vânzării.

• terțul beneficiar declară că, la momentul autentificării sau predării imobilului-teren, am verificat personal starea de fapt și de drept, pentru a descoperi viciile aparente, în care se află

imobilul la momentul predării, cunosc amplasamentul, am luat la cunoștință de regimul juridic, economic și tehnic al acestuia, înțelegând să-l cumpăr în starea în care se află.

- terțul beneficiar declară că, a avut posibilitatea să verifice, inclusiv cu asistență de specialitate, caracterul complet, veridicitatea și legalitatea informațiilor prin investigații și expertize, evaluând în mod neechivoc toate elementele de fapt, de drept și tehnice, consecințele legale, economice, financiare și/sau de orice altă natură, astfel vânzarea **Imobilului-teren** urmând a se realiza pe principiul "**așa cum este acolo unde este**", fără nici o pretenție, de nici o natură față de Vânzătorul promitent și/sau lichidator judiciar, cu privire la situația juridică sau de fapt și de drept în care acesta se găsește, cu toate consecințele juridice ce decurg din acestea la momentul autentificării prezentului înscris, precum și în condițiile prevăzute de Legea insolvenței.

- terțul beneficiar declară că înțelege să cumpere Imobilul-teren în starea inspectată și exonerează pe vânzătorul promitent de răspunderea pentru vicii, cu excepția celor pe care Vânzătorul promitent le-a cunoscut ori trebuia să le cunoască la data autentificării prezentului înscris, conform Art. 1708 alin. 2 Cod Civil.

- terțul beneficiar declară că: înțeleg și accept expres faptul că nu am nici un drept de acțiune împotriva Vânzătorului promitent respectiv a lichidatorului judiciar, în privința reparațiilor condițiilor sau concordanței cu descrierea pentru oricare dintre scopurile speciale sau generale ale Imobilului ce face obiectul prezentului înscris.

- terțul beneficiar declară că i s-a adus la cunoștință și i s-au pus în vedere dispozițiile legale fiscale privind obligația înregistrării imobilului achiziționat la Compartimentul de specialitate al Autorității administrației publice locale în a cărei rază de competență se află acesta, în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului înscris.

ACCEPTAREA STIPULAȚIEI

Subscrisa **VITALL Societate cu Răspundere Limitată**, prin reprezentant **[Nume]** declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal, cu privire la falsul în declarații următoarele:

- accept în mod expres și neîndoielnic, în condițiile art. 1286 Cod civil, stipulația făcută în favoarea mea de către societatea **AGROLI GROUP Societate cu Răspundere Limitată, aflată în faliment, in bankruptcy, en faillite** conform prevederilor prezentului contract de vânzare,

- am luat la cunoștință și accept faptul că, dreptul de proprietate asupra imobilului - **teren** intravilan situat în **judetul Dâmbovița, localitatea Crevedia, str. Cap-ului nr. 205C**, în suprafață totală de 46.948 mp, categoria de folosință "curți construcții", având număr cadastral **1013**, înscris în Cartea Funciară nr. **70380** (nr. carte funciară vechi 642) a localității Crevedia, jud. Dâmbovița, împreună cu celelalte drepturi ce derivă din prezentul contract de vânzare, ca efect al *stipulației pentru altul*, s-au născut direct în patrimoniul meu din momentul achitării prețului,

- am luat la cunoștință și accept faptul că, dreptul de proprietate asupra **Imobilului**, ca efect al acceptării mele exprese, conform celor mai sus menționate, urmează să se înscrie în Cartea Funciară pe numele meu, numai după achitarea integrală a creanței curente și a prețului contractului, iar cheltuielile ocazionate de întabularea terenului vor fi suportate de către mine.

Subscrisele **CONSILUL LOCAL CREVEDIA**, reprezentat de **[Nume]** și **AGROLI GROUP Societate cu Răspundere Limitată (în faliment, in bankruptcy, en faillite)**, reprezentată de lichidator judiciar **CITR Filiala București SPRL**, declarăm pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal, cu privire la falsul în declarații următoarele:

- am luat la cunoștință de acceptarea de către societatea **VITALL Societate cu Răspundere Limitată**, în condițiile art. 1286 Cod civil, a stipulației făcute în favoarea

acesteia de către societatea **AGROLI GROUP Societate cu Răspundere Limitată**, aflată în faliment, in bankruptcy, en faillite conform prevederilor prezentului contract de vânzare,

- am luat la cunoștință și acceptăm faptul că, dreptul de proprietate asupra imobilului - teren intravilan situat în **judetul Dâmbovița, localitatea Crevedia, str. Cap-ului nr. 205C**, în suprafață totală de 46.948 mp, categoria de folosință "curți construcții", având număr cadastral **1013**, înscris în Cartea Funciară nr. **70380** (nr. carte funciară vechi 642) a localității Crevedia, jud. Dâmbovița, împreună cu celelalte drepturi ce derivă din prezentul contract de vânzare, ca efect al *stipulației pentru altul*, s-au născut direct în patrimoniul societății **VITALL Societate cu Răspundere Limitată**,

- am luat la cunoștință și acceptăm faptul că, dreptul de proprietate asupra **Imobilului**, ca efect al acceptării de către **VITALL Societate cu Răspundere Limitată**, conform celor mai sus menționate, urmează să se înscrie în Cartea Funciară pe numele societății **VITALL Societate cu Răspundere Limitată**, numai după achitarea integrală a creanței curente și a prețului contractului, iar cheltuielile ocazionate de întabularea terenului vor fi suportate de către acesta.

- prezenta declarație face dovada comunicării acceptării de către Terțul Beneficiar, societatea **VITALL - Societate cu Răspundere Limitată**.

TRANSFERUL DREPTULUI DE PROPRIETATE ȘI PREDAREA

Subsemnatele **Părți** contractante am convenit de comun acord **că transmiterea proprietății cu toate atributele sale**, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei în conformitate cu art. 1685 Cod Civil și **predarea Imobilului către Terțul beneficiar**, va avea loc astăzi, data autentificării contractului de vânzare, în condițiile achitării sumelor menționate anterior.

CARTEA FUNCİARĂ

Subsemnatele **Părți** declarăm în mod expres că suntem de acord cu **radierea** dreptului de proprietate **de pe numele Vânzătorului având ca efect** radierea dreptului de concesiune și **intabularea** dreptului de proprietate direct pe numele **Terțului beneficiar**, în cartea funciară a **Imobilului**, ce formează obiectul prezentului înscris.

În conformitate cu dispozițiile Legii nr. 7/1996, a cadastrului și a publicității imobiliare, modificată, completată și republicată, notarul public instrumentator va efectua formalitățile de publicitate imobiliară, astfel va cere din oficiu **înscrierea** în cartea funciară, precum și atunci când este cazul, **radierea** din cartea funciara a **Imobilului** a oricăror sarcini sau măsuri asiguratorii, biroului în a cărui rază de activitate se află **Imobilul**, respectiv B.C.P.I. - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, A.N.C.P.I. - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, competente.

DISPOZIȚII FINALE

Noi, **Părțile** contractante declarăm că am consultat Studiul de piață pentru anul 2019 privind valorile minime imobiliare în _____ iar **Imobilul** se încadrează în Anexa _____
- Zona _____

Subscrisa VITALL SRL, prin administrator, declar că am luat cunoștință de prevederile art. 461 alin. 2 și ale art. 466 alin. 2 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal cu privire la obligația prezentării acestui Contract, în termen de 30 (treizeci) de zile, începând de astăzi, data autentificării, la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află imobilul, pentru depunerea declarației fiscale în vederea stabilirii impozitului pe teren.

Noi, **Părțile**, declarăm pe propria răspundere, că ne-au fost aduse la cunoștință, acceptăm și înțelegem prevederile art. 326 Cod penal (privind infracțiunea de « fals în declarații »), ale art. 239 Cod penal (privind infracțiunea de « abuzul de încredere prin fraudarea creditorilor ») și ale art. 244 Cod penal (privind infracțiunea de « înșelăciune »), astfel:

- toate declarațiile și afirmațiile prezentului înscris sunt adevărate, exacte și făcute sub sancțiunea acestor dispoziții legale, în cazul în care se va descoperi că aceste declarații sunt false sau inexacte, **Părțile** se obligă să ia orice măsuri care se vor dovedi necesare în vederea reparării integrale a prejudiciilor cauzate celeilalte **Părți**,
- la semnarea prezentului înscris consimțământul nostru este serios, liber și nevicinat, exprimat în cunoștință de cauză prin negocierea clauzelor, iar orice modificare/completare a acestuia se va face doar prin acte adiționale autentice, semnate de **Părți** sau de mandatarii acestora, prin procură autentică,
- ne-au fost aduse la cunoștință, acceptăm și înțelegem dispozițiile Legii 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, Legii 227/2015 privind Codul Fiscal, Legea 70/2015 privind transferurile bancare, modificate și completate,
- am luat la cunoștință de toate actele și documentele care au stat la baza autentificării prezentului înscris,
- am citit prezentul contract, notarul public explicându-ne conținutul și efectele lui juridice și, constatând că acesta exprimă voința noastră, îl semnăm în forma în care acesta a fost redactat și stăruim la autentificarea lui, asumându-ne întreaga răspundere, că declarațiile inserate în conținutul actului sunt reale, iar în caz de litigiu, exonerăm de răspundere notarul public ce a efectuat autentificarea actului, în condițiile art.1355 alin. 2 din Codul Civil (imprudență sau neglijență).
- înțelegem că nicio garanție sau obligație asumată de către Agrolis Group SRL prin prezentul contract nu este asumată de către lichidatorul judiciar CITER Filiala București SPRL sau de reprezentantul acestuia în nume propriu, ci de către sau în numele **AGROLIS GROUP Societate cu Răspundere Limitată, în faliment, in bankruptcy, en faillite**, pentru care lichidatorul judiciar exercită un mandat legal, în limitele prevăzute de Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței. Prin urmare, toate declarațiile și garanțiile CITER Filiala București SPRL, sunt făcute având în vedere aspectele pe care acesta le cunoaște, în virtutea exercitării calității sale de lichidator judiciar al societății debitoare.

Onorariul notarial și Taxa ANCPI de intabulare ocazionat de perfectarea prezentului contract s-a calculat la prețul de --- (---) taxe cu care noi, **Părțile** ne declarăm de acord și pe care eu, **Terțul beneficiar** le achit integral.

Redactată, procesată și autentificată de notar public din cadrul **Societății Profesionale Notariale "Solemnis"**, cu sediul în București, Str. G-ral Constantin Cristescu, nr. 2, parter, ap. 1, sector 1, astăzi, într-un exemplar original și 6 (șase) duplicate, din care 4 (patru) s-au eliberat **Părților**, 1 (unul) pentru ANCPI - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară - Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară competent și 1 (unul) va rămâne în arhiva societății notariale, alături de original.

Vânzător

CONSILIUL LOCAL CREVEDIA
reprezentat de

Stipulant

AGROLIS GROUP Societate cu Răspundere Limitată, persoană juridică română, **afată în faliment, in bankruptcy, en faillite** reprezentată de **lichidator judiciar CITER Filiala București SPRL** prin practician în insolvență

SS

SS

Terț beneficiar
VITALL Societate cu Răspundere Limitată,
reprezentat de
SS

Societate Profesională Notarială "Solemnis"
Licență de funcționare nr. 23/3678/17.01.2017
Str. G-ral Constantin Cristescu, nr. 2, parter, ap. 1, sector 1, Bucuresti;
Tel: +4021 313 0236; Fax: +4021 316 1660; Mobil: +40767940013;
e-mail: solemnis@societatenotariala.com,
România

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.

Anul **2019**, luna , ziua

În fața mea, **MOCANU ILINCA**, notar public, la sediul biroului, s-au prezentat:

1. identificat cu , ---,
2. identificat cu , ---,
3. identificat cu , ---,

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar original.

Constatându-se îndeplinirea condițiilor de fond și de formă,
În temeiul art. 12, lit. b, din Legea notarilor publici și a activității notariale
nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul în valoare de

lei + TVA 19%, cu ordinul de plată nr.

S-a perceput taxa ANCPI în valoare de

lei, cu ordinul de plată nr.

**NOTAR PUBLIC,
MOCANU ILINCA
SS LS**

DUPLICAT

Prezentul **DUPLICAT** s-a întocmit în 6 (șase) exemplare de **MOCANU ILINCA**, notar public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

**NOTAR PUBLIC,
MOCANU ILINCA**

**PRESEDINTE DE SEDINTA,
DĂVOIU RODICA**



**SECRETAR GENERAL DELEGAT,
DURLĂ SIMONA-MARIANA**