

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 104
din 31.07.2014

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 503 mp, aferent construcției situate pe str. Islaz, nr. 80, T 1, P 25 și P 26, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud

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

- Examinând Expunerea de motive a Primarului municipiului Adjud, precum și raportul de specialitate al Compartimentului Administrarea Patrimoniului Public și Privat al Primăriei Municipiului Adjud cu privire la aprobarea vânzării terenului în suprafață de 503 mp, aferent construcției situate pe str. Islaz, nr. 80, T 1, P 25 și P 26, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud;
- Luând act de avizul Comisiei administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură a Consiliului local al municipiului Adjud ;
- În baza prevederilor art.7 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Considerând dispozițiile Codului Civil privind vânzarea prevăzute în Cap.I, Titlul IX;
- Având în vedere dispozițiile din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică cu modificările și completările ulterioare;
- În temeiul prevederilor art.36, alin.(2), lit. c), alin. (5), lit. b), art.45 alin.(3), art.47 și art.123 alin. (3) din Legea administrației publice locale nr.215/2001 republicată cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 503 mp, situat pe str. Islaz, nr. 80, T 1, P 25 și P 26, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, pe care este edificată o construcție cu destinația de locuință conform Planului de Amplasament și delimitare a imobilului –anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

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

Art.2.Prețul de vânzare al terenului este cel stabilit prin raportul de evaluare-anexa nr.2 la proiectul de hotărâre, însușit de Consiliul Local al Municipiului Adjud, respectiv de 10 euro/mp, valoarea totală este de 5030 euro, calculați în lei la cursul B.N.R. din ziua plății.

Art.3.Contractul de vânzare cumpărare se va încheia în formă autentică la Biroul notarului public, taxele aferente urmând a fi suportate de cumpărător.

Se împuternicește Primarul municipiului Adjud, pentru semnarea actelor de translare a dreptului de proprietate.

Art.4. Prezentul teren nu face obiectul cererilor de retrocedare conform Legii nr.10/2001 și Legilor Fondului Funciar.

Art.5. În evidențele patrimoniale se va opera corespunzător vânzarea terenului în suprafață de 503 mp, aferent construcției situate pe str. Islaz, nr. 80, T 1, P 25 și P 26, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

Art.6. Prezenta hotărâre se va comunica tuturor persoanelor interesate de către Serviciul administrare patrimoniu public și privat, cadastru și monitorizare utilități publice, și va fi folosită în scopul obținerii documentațiilor specifice execuției lucrărilor aprobate la art.1 al prezentei hotărâri și publicității imobiliare.

PRESEDINTE DE SEDINTĂ,
Consilier local,
Diaconu Viorel



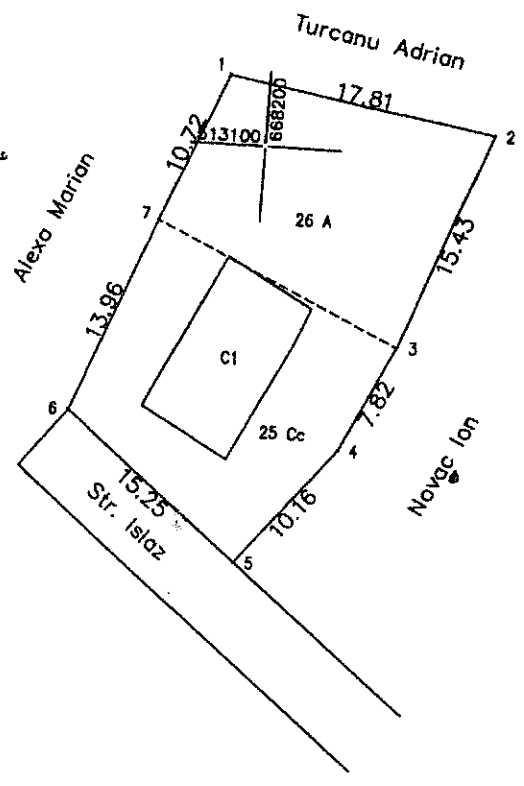
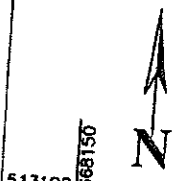
CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului Adjud,
Jr. Sibișan Andra Genoveva

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1: 500

ANEXA NR.11

12

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	503 mp	Str Islaz nr 80, T 1, P 25, 26
Cartea Funciara nr.	UAT	Adjud



513100	668150
513050	668150

513050	668200
--------	--------

INVENTAR DE COORDONATE
"Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	513104.630	668197.347
2	513101.617	668214.903
3	513087.106	668209.670
4	513080.067	668206.259
5	513072.160	668199.885
6	513081.770	668188.041
7	513094.726	668193.248

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Valoarea de impozitare [lei]	Mentiiuni
25	Cc	271	11382	
26	A	232	9744	Terenul este imprejmuit
Total		503	21126	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la soi [mp]	Valoarea de impozitare [lei]	Mentiiuni
C1	77	25872	Suprafata constr. desfas= 77mp, locuinta
Total			

Executant:
Patrascu Ovidiu

Receptionat:

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Suprafata masurata = 503 mp
Suprafata din act = mp

Data: 11.06.09

RAPORT

de evaluare pentru Teren str. Islaz nr.80 T1,P25,26.

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

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

1.2. Scopul evaluării.

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

1.3. Identificarea imobilului evaluat.

Terenul supus evaluării aparține domeniului privat al municipiului Adjud, și este situat în intravilanul municipiului Adjud, str. Islaz nr.80 coordonate cadastrale T1,P25,26.

Pe suprafața respectivă se află o casă de locuit tip vilă în curs de construcție.

În zonă nu există ca și utilități decât curent electric.

Strada Islaz în zonă este neasfaltată.

Terenul evaluat are suprafața de:

503 mp.

Amplasamentul este situat în zona intravilană cu următoarele vecinătăți:

N proprietate privată
V proprietate privată
S str. Islaz
E proprietate privată

1.4. Ipoteze și condiții limitative.

Raportul de evaluare al proprietății a fost elaborat în următoarele ipoteze:

a) proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini deoarece nu s-a specificat altfel.

b) fișa bunului mobil care face parte din documentația cadastrală, cuprinde datele referitoare la dimensiuni și suprafețe.

c) se consideră ca proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător.

d) se admite ca proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice

e) toate autorizațiile și certificatele de funcționare sunt reînnoite pentru oricare utilizare pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului.

f) utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății și nu există nici servitute în afara celor descrise în raport.

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții general limitative:

a) orice estimare a valorilor din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime conform structurii prezentată în raport și orice diviziune în elemente sau drepturi parțiale ar anula această evaluare.

b) imobilul a fost inspectat vizual de către comisia de evaluare constituită prin decizia primarului nr.310 din 03.12.2009.

c) previziunile sau exprimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

1.5. Definierea valorii și data estimării.

Datorită faptului că imobilul este evaluat pentru a stabili valoarea de piață la un moment dat, tipul de valoare adecvat " valoare de piață" este stabilit în condițiile definiției IVS 103 "Raportarea evaluării" .

Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării între un cumpărător deschis și un vânzător hotărât într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Menționez că în orice raport de evaluare prin care se concretizează procesul de evaluare trebuie dată definiția valorii de piață, dacă scopul evaluării este estimarea acestui tip de evaluare.

Inspecția și data estimării s-a făcut la data de 10.07.2014.

CAPITOLUL II - PREZENTAREA DATELOR.**2.1. Identificarea proprietății - descriere juridică.**

Prezentarea detaliată și determinarea valorilor tehnice de calcula-

ție actualizate este făcută în capitolul -metode de evaluare-

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

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este identificată juridic cu următoarele acte:

a) Balanța de verificare și situația mijloacelor fixe din evidența contabilă a Primăriei Adjud.

b) Contracte de închiriere sau de concesiune.

2.2. Informații despre zonă.

Echilibrul cerere-ofertă :

a) piața în stagnare

b) cerere potențială: în stagnare.

c) oferta potențială : competitivă

Amplasamentul se situează în zona C de seismicitate asimilată gradului VII-VIII.

Evoluționismul nu are cunoștințe de existența unor factori nocivi semnificativi care poluează mediul, atmosfera, apele de suprafață sau subterane.

Proprietatea evaluată conține un spațiu construit dar evaluarea se face pentru teren.

CAPITOLUL III - ANALIZA DATELOR

3.1. Cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare este un concept de piață.

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

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

3.2. Modul de abordare a valorii.

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

- a) abordare prin cost
- b) abordare prin comparația vinzarilor
- e) abordare prin capitalizarea veniturilor

3.3. Abordarea prin cost.

Având în vedere că amplasamentul este situat în zona D, str. Islaz a municipiului Adjud pentru care cabinetul notarial Munteanu apreciază 39 euro/mp, pentru zonă centrală și 24 euro/mp pentru zonă periferică iar agenția imobiliară Gospodaru apreciază pentru zona D 15-20 euro zona periferică și aici se poate nuanța că prețul de 20 euro se aplică pentru existența tuturor utilităților și prețul de 15 euro pentru existența parțială a utilităților.

Terenul supus evaluării se află la capătul străzii Izlaz, în zonă de luncă, cu risc de inundații.

În grila de prețuri așa cum se vede la agenția imobiliară Gospodaru intervalele de prețuri pentru zona intravilană variază cu 5 euro funcție de punctele tari sau punctele slabe ale obiectului evaluat.

În grila de prețuri atât la agenția imobiliară Gospodaru cât și la cabinetul notarial Munteanu nu se fac precizări despre existența unor puncte slabe suplimentare față de alte imobilizări surprinse în zona respectivă.

Astfel comisia consideră că existența unei zone de luncă cu risc de inundații este un punct slab care trebuie amendat cu -5 euro față de prețul de 15 euro/mp, respectiv în cazul de față se ia în calcul prețul de 10 euro.

Rezultă următoarele prețuri pentru teren:

La data raportului : 1 EUR = 4,392 lei.

Valoarea terenului în euro este:

503 x 10 = 5030 euro.

Valoarea terenului în lei este:

5030 x 4,392 = 22092 lei.

3.4. Abordarea prin metoda capitalizării veniturilor.

Această metodă este folosită de evaluatori deoarece printr-un ansamblu de procedee și formule matematice se poate analiza capacitatea beneficiară a unei proprietăți imobiliare de a transforma costurile rentiere viitoare în valori prezente.

Capitalizarea directă este o metodă de randament, în evaluare

prin care se transforma cistigul estimat intr-un an intr-o estimare a valorii proprietatii.

Transformarea se face intr-o singura etapa, fie divizind venitul estimat printr-o rata adecvata de capitalizare, fie multiplicind venitul respectiv cu un factor corespunzator.

Capitalizarea directa se bazeaza pe venitul brut potential, venitul brut efectiv, venitul net din operare, profitul net sau venitul generat de cladiri.

Se aplica urmatoarea formula:

$V = Vne/Rc$ unde:

V = Valoare imobil

Vne=Venit net din capitalizare

Rc = Rata de capitalizare

Rata de capitalizare este o rata a veniturii pentru intrega proprietate ce reflecta relatia dintre venitul net asteptat de exploatare pe un an si pretul intregii proprietati.

Terenul este concesionat si redevența anuală este de 1805 lei conform contract de de concesiune iar rata de capitalizare de 6,6% anual rezulta:

VBE = VBP-5%
CH = VBE*15%
VNE = VBE-CH
CH = VBE-15%
VNE = VBE-CH

Indicator	suprafata mp	chirie/ lei/mp/luna	nr.luni	valoare
VBP	130	1,157	12	1805
Pierderi posibile	1804,92		0,05	90
VBE	1804,92	-	90,246	1715
CH	1714,674		0,15	257
VNE	1714,674	-	257,2011	1457
Rata capital				6,60%
Valoare imobil	1457,47	/	0,066	22083

unde:

VBP = Venit brut posibil

Pierderi = neplata sau plata cu intirziere

VBE = Venit brut efectiv

CH = chelt.pt.intretinere,impozite,asigurari.

VNE = Venit net din exploatare

3.5. Rezultatele evaluării ,concilierea rezultatelor.

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

valoarea terenului este de:

22092 lei.

data raport:

10.07.2014

COMISIA:

Lazar	Anton		Tacu	Aurel	
Udrescu	Danut		Podaru	Ionica	
			Donciu	Gheorghe	