

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 112
din 28 .08.2014

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 385 mp, aferent construcției situate pe str. Câmpului, nr. 44, T 105, P 582/1 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, Cadastru și Monitorizare Utilități Publice al Primăriei Municipiului Adjud, cu privire la aprobarea vânzării terenului în suprafață de 385 mp, aferent construcției situate pe str. Câmpului, nr. 44, T 105, P 582/1, 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 bunurile proprietate 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 385 mp, aferent construcției situate pe str. Câmpului, nr. 44, T 105, P 582/1 aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, pe care este edificată o construcție cu destinația de locuință și anexă gospodărească, conform Extrasului de Cartea Funciară nr. 55926, având nr. cadastral 55926 –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 7007 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.

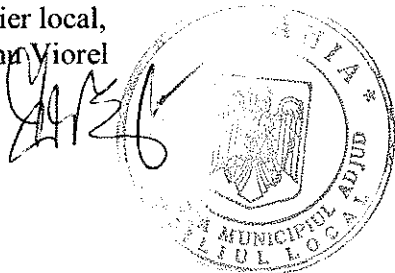
Art.4. Prezentul teren nu face obiectul cererilor de retrocedare conform Legii nr.10/2001 și Legilor Fondului Funciar.

Art.5. În evidențele patrimoniale se va opera corespunzător vânzarea terenului în suprafață de 385 mp, aferent construcției situate pe str. Câmpului, nr. 44, T 105, P 582/1 aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică :

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

PRESEDINTE DE SEDINTĂ,
Consilier local,
Diacon Viorel



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului Adjud,
Jr. Sibîșan Andra Genoveva

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name Andra Genoveva.

Dosarul nr. 16511/20-06-2014

INCHEIERE Nr. 16511

REGISTRATOR Tomei Liliana

ASISTENT REGISTRATOR Fasic Elena

Asupra cererii introduse de SC SCHITE MASURATORI SRL privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.), si in baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. 123/01-11-1998 emis de PRIMARIA ORASULUI ADJUD, act administrativ nr. 4029/19-03-2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD; act administrativ nr. 393/04-06-2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD; act administrativ nr. 8476/17-06-2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD; act administrativ nr. 82/23-06-2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD; act administrativ nr. 65/29-05-2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 60 lei achitat prin documentul de plata:

- chitanta nr. VN150835/20-06-2014 in suma de 60 RON;
pentru serviciul cu codul: 211,242,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 55926, inscris in cartea funciara 55926 UAT Adjud;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **MUNICIPIUL ADJUD- DOMENIU PRIVAT**, sub B.1 din cartea funciara 55926 UAT Adjud;
- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE mod dobandire Conventie in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **VIDRASCU NICUSOR**, sub B.2 din cartea funciara 55926 UAT Adjud;

Prezenta se va comunica partilor:

Vidrascu Nicusor,
Sc Schite Masuratori Srl,
Municipiul Adjud- Domeniu Privat.

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

Data soluționării,
Solutionata
la data de:
11-07-2014

Data eliberării,
/ /

Registrator,
Tomei Liliana

Asistent-registrator,
Fasic Elena

Referent,

TOMEI LILIANA
Registrator

Fasic Elena
Asistent registrator principal



* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata a impozitului prevazut de art. 77¹ din Codul Fiscal.



EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

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

Nr.cerere	16511
Ziua	20
Luna	06
Anul	2014

A. Partea I. (Foaie de avere)

TEREN intravilan

Adresa: Adjud

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	55926	Din acte: 385; Masurata: 385	-

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
16511 / 20.06.2014	
Act administrativ nr. 123, din 01.11.1998, emis de PRIMARIA ORASULUI ADJUD, act administrativ nr. 4029/19-03-2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD; act administrativ nr. 393/04-06-2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD; act administrativ nr. 8476/17-06-2014 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD; act administrativ nr. 82/23-06-2011 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD; act administrativ nr. 65/29-05-2014 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1 MUNICIPIUL ADJUD- DOMENIU PRIVAT	-
B2 Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1
1 VIDRASCU NICUSOR	-

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

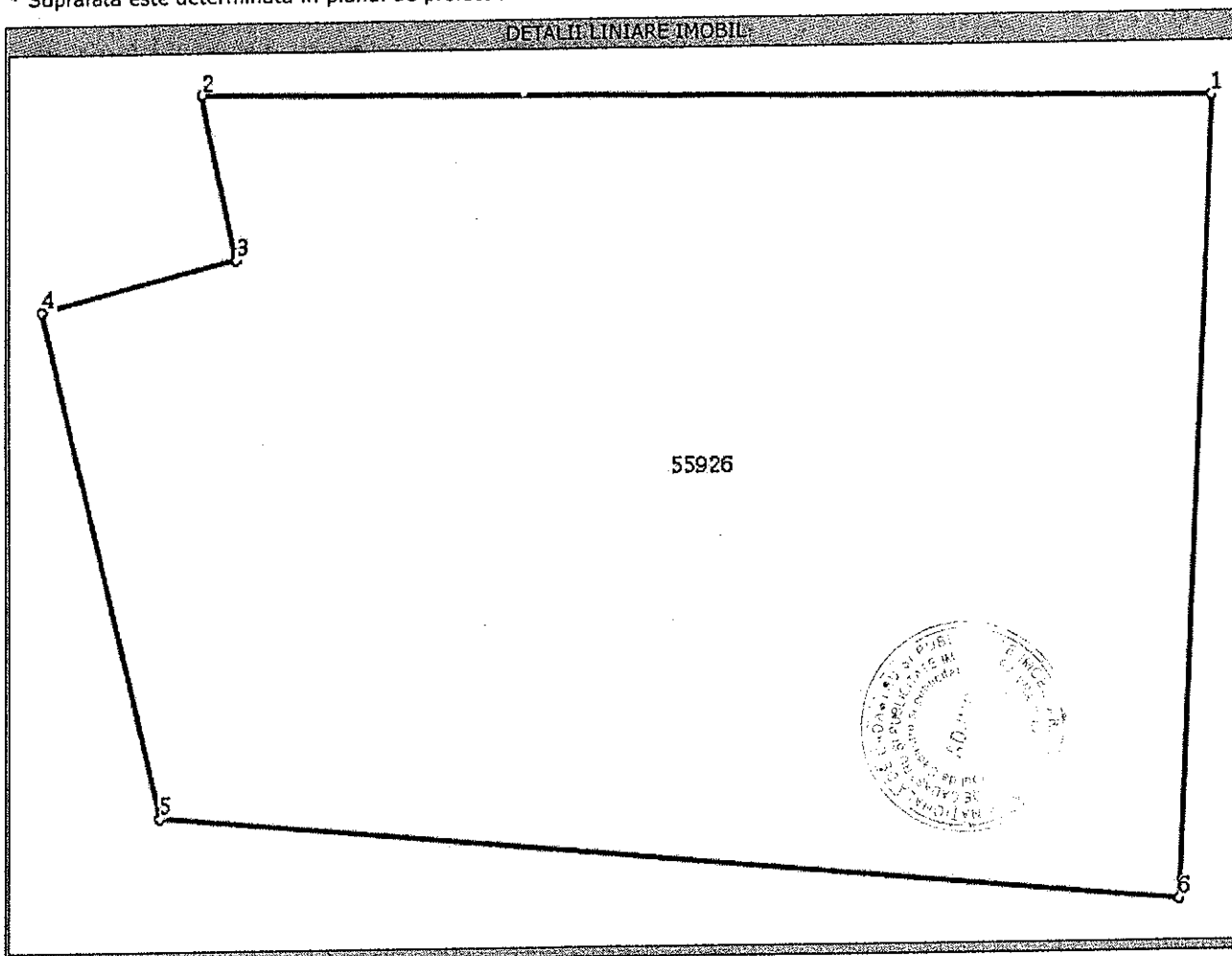
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN intravilan

Adresa: Adjud

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
55926	385	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	Din acte:-; Masurata:385	105	582/1	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	19,9
2	3	4,1
3	4	4,0
4	5	12,4
5	6	20,2
6	1	19,3

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, chitanța nr. VN150835/20-06-2014, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,242,

Data soluționării,
11/07/2014

Asistent-registrator,
ELENA FASIC

Referent,


Data eliberării,
/ /

(semnătura)

(parafa și semnătura)

Fișic Elena
Asistent registrator principal

PRIMĂRIA ADJUD

ANEXA NR. 
la H.C.L.NR.

RAPORT

de evaluare pentru proprietăți imobiliare
str.Câmpului nr.44

1. EVALUATOR: Comisia de evaluare a Primăriei Adjud.
- Autorizație: Decizia primarului nr.310 din 03.12.2009.
- Adresa evaluatorului: Primăria Adjud str.Stadionului nr.2 Adjud.
Telefon:0237641908
2. CLIENT Persoană fizică: Vidrașcu Nicușor
- Adresa: str.Câmpului nr.44
- Destinatarul raportului: Persoană juridică:Consiliul Local al municipiului Adjud.
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ
Proprietate privată compusă din:
teren = 385 mp
- Proprietar Persoană juridică : Primăria Municipiului Adjud.
- Adresa proprietății: Adjud str.Câmpului nr.44.
4. VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII- stabilită prin metoda costurilor.
- stabilită prin metoda "comparația vânzărilor"
Total euro = **7007**
Total lei = **31091**
- 5.BAZA DE EVALUARE:
Valoarea de piață.
- Scopul evaluării Vânzare
- Data inspecției 15.07.2014
- Data întocmirii raportului de evaluare 18.08.2014
- Curs de schimb BNR la data întocmirii raportului 1 euro= 4,4372 lei.
6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE
- Temei contractual HG 908/22.08.2002
Drept de proprietate: deplin
Număr cadastral 55926
Contract de concesiune nr.123/01.11.1998 și 10/04.06.2014
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ
Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Suprafața înregistrată în documentația cadastrală 385 mp
8. UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII
Contract de concesiune
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE

	Munteanu	Gospodaru
	24-39	15-20

 - Intervalul de preț pentru calcul (euro/mp)
 - Zona de amplasare(centru/periferie) periferie 39 20
 - Artere importante de circulație în apropiere str. Câmpului

Calitatea rețelelor de transport:

 - 1) - drum asfaltat nu -1,36 -0,45
 - Caracterul edilitar al zonei:
Tipul zonei: case de locuit
În zonă se află:
 - 2) - rețea de transport în apropiere da 0 0
 - 3) - unități comerciale în apropiere nu -1,36 -0,45
 - 4) - unități de învățământ în apropiere nu -1,36 -0,45

5)	- unități medicale în apropiere	da	0	0
	- Unități edilitare			
6)	rețea urbană de energie electrică	da	0	0
7)	rețea urbană de apă	da	0	0
8)	rețea urbană de gaze	da	0	0
9)	rețea urbană de canalizare	da	0	0
10)	gradul de poluare scăzut (stație de epurare)	nu	-1,36	-0,45
11)	ambiant liniștit	da	0	0
- concluzie privind amplasamentul			33,56	18,20

zonă de referință periferică, amplasare nefavorabilă
 dotări și rețele edilitare satisfăcătoare.
 poluare redusă
 ambiant necivilizat

10. DESCRIEREA TERENULUI.

- Curte și casă de locuit

- Suprafață 385 mp

CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL

- Aspect neîngrijit, utilități incomplete.

11. ANALIZA PIEȚEI IMMOBILIARE

- DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI

Piața terenurilor pentru vânzare

- NATURA ZONEI

Zonă periferică, case de locuit

Edilitar: zonă în stagnare

Economic: zonă în stagnare

- OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMMOBILIARE SIMILARE

În stagnare

- CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

În scădere

- ECHILIBRUL PIEȚEI

Dezechilibru în favoarea ofertei

- PREȚUL ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE

Inexistent

- CONCESIUNI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE

Minim 0,12 EURO/mp/an

Maxim 0,47 EURO/mp/an

- CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII

1) Dezechilibru în favoarea ofertei

2) Tendință de creștere în favoarea ofertei

3) Rezultatul cercetării: posibilitatea scăderii prețurilor

4) Greu vandabil

12. EVALUARE

- REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL

STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE

- IVS 103 "Raportarea evaluării"

- MODUL DE ABORDARE A EVALUĂRII

12.1 Abordare prin cost

12.2 Abordare prin comparația vânzărilor

12.3 Abordare prin capitalizarea veniturilor

12.1 ABORDAREA PRIN COST.

Avind în vedere ca amplasamentul este situat în zona D a grilei de prețuri aferentă municipiului Adjud pentru care cabinet notarial Munteanu apreciază 24 euro/mp pentru zonă de periferie (cu utilități parțiale) și 39 euro/mp pentru zonă centrală cu toate utilitățile. În condițiile în care diferența de preț este de 15 euro/mp și corespunde celor 11 puncte de exigență rezultă următoarea valoare pentru fiecare punct:

39

24 =

15 euro

15	/	11	=	1,36 euro
Numărul de puncte nesatisfăcătoare:				4
-1,36	*	4	=	-5,44
39,00	+	-5,44	=	33,56 euro/mp
Prețul de calcul după metoda Munteanu este de:				
385	*	33,56	=	12921 euro
12921	*	4,4372	=	57331 lei.

Avind in vedere ca amplasamentul este situat in zona D a grilei de prețuri aferentă municipiului Adjud pentru care Agenția imobiliară Gospodaru apreciază un preț de 15 euro/mp pentru zonă de periferie (cu utilități parțiale) și 20 euro/mp pentru zonă centrală cu toate utilitățile. În condițiile în care diferența de preț este de 5 euro/mp și corespunde celor 11 puncte de exigență rezultă următoarea valoare pentru fiecare punct:

Prețul de calcul după metoda Gospodaru este de:				
20	-	15	=	5 euro.
5	/	11	=	0,45 euro
Numărul de puncte nesatisfăcătoare:				
-0,45	x	4	=	-1,80
20	+	-1,8	=	18,20
385	*	18,20	=	7007 euro
7007	*	4,4372	=	31091 lei.

12.2 ABORDAREA PRIN METODA COMPARAȚIEI.

comparație Această metodă se utilizează în situațiile când există criterii de

- 1) Există prețuri pentru concesiuni în vecinătate.
- 2) Contract nr.1 din 01.01.2000 Vidrașcu Nicușor 1,17 lei/mp/an.
- 3) Contract nr. 79 din 01.11.1998 1,06 lei/mp/an.
- 4) Contract nr.47 din 01.07.2000 1,81 lei/mp/an.
- Contract nr. 79 din 01.11.1998 2,10 lei/mp/an.

Dacă se calculează valoarea terenului pentru vânzare ținând cont de prețul din contractul de concesiune nr.1/2000 Vidrașcu Gina pentru 25 ani se obține următoarea valoare.

1,17	X	385	X	25	=	11261
11261	/	4,4372	=	2538	EURO.	lei.

13. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE.

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

- a) proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini deoarece nu s-a specificat altfel.
- b) fisa bunului mobil care face parte din documentatia cadastrala, cuprinde datele referitoare la dimensiuni si suprafete.
- c) se considera ca proprietatea este in deptina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator.
- d) se admite ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice
- e) toate autorizatiile si certificatele de functionare sint reinoite pentru oricare utilizare pe care se bazeaza estimarile valorii din cadrul raportului.
- f) utilizarea terenului corespunde cu granitele proprietatii si nu exista nici servitute in afara celor descrise in raport.

Acest raport a fost elaborat in urmatoarele conditii general limitative:

- a) orice estimare a valorilor din acest raport se aplica proprietatii considerate in intregime conform structurii prezentata in raport si orice diviziune in elemente sau drepturi parțiale ar anula aceasta evaluare.
- b) imobilul a fost inspectat vizual de catre comisia de evaluare constituita prin decizia primarului nr.310 din 03.12.2009.
- c) previziunile sau exprimarile de exploatare continute in raport sint bazate pe conditiile actuale ale pietii aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare.

13.1 Definirea valorii si data estimarii.

Datorita faptului ca imobilul este evaluat pentru a stabili valoarea de piata la un moment dat, tipul de valoare adecvat " valoare de piata" este stabilit in conditiile definitiei IVS 103 "Raportarea evaluarii" .

Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata la data evaluarii intre un cumparator deschis si un vinzator hotarit intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare , in care partile implicate au actionat in cunosti-nta de cau. ;

Mentionez ca in orice raport de evaluare prin care se concretizeaza procesul de evaluare trebuie data definitia valorii de piata, daca scopul evaluarii este estimarea acestui tip de evaluare.

13.2. Sursa de informare.

Agentia imobiliara Gospodaru

Cabinet notarial Munteanu

Contracte de concesiune in zona.

14. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.

Din studiul metodelor de evaluare comisia de evaluare emite urmatoarele concluzii:

1) Prețul concesiunilor este subevaluat

2) Valoarea stabilită prin metoda Munteanu stabilește un preț raportat la zona centru/periferie și nu este cel mai adecvat.

3) Valoarea stabilită prin metoda Gospodaru are 2(două) avantaje certe:

a) zonarea terenurilor este mult diversificată față de metoda Munteanu

b) prețurile de calcul sânt actualizate în funcție de prețul de piață.

Comisia de inventariere consideră că valoarea stabilită prin metoda costului la metoda Gospodaru este cea selectată pentru aprecierea valorii terenului la vânzare.

Această valoare este de:

31091 lei.

data raport:

18.08.2014

	Anton		Tacu	Aurel
Lazar				
	Danut		Podaru	Ionica
Udrescu				
			Donciu	Gheorghe