

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 123
din 25.09.2014

Privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 21,18 mp, aferent construcției situate pe str. 1 Mai, bl.17, poziția 2, P 62, T 2514, 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 Serviciului Administrarea Patrimoniului Public și Privat, Cadastru și Monitorizare Utilități Publice al Primăriei Municipiului Adjud cu privire la aprobarea vânzării terenului în suprafață de 21,18 mp, aferent construcției situate pe str. 1 Mai, bl.17, poziția 2, P 62, T 2514, 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 publice 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;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 21,18 mp, aferent construcției situate pe str. 1 Mai, bl.17, poziția 2, P 62, T 2514, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, pe care este edificată o construcție cu destinația de garaj, conform Extrasului de Carte Funciară nr.53471-C1, având nr. cadastral 1265 N- C1 –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 prezenta hotărâre, însușit de Consiliul Local al Municipiului Adjud, respectiv de 31,5 euro/mp, valoarea totală este de 667 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 translație a dreptului de proprietate.

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

Art.5. În evidențele patrimoniale se va opera corespunzător vânzarea terenului în suprafață de 21,18 mp, aferent construcției situate pe str. 1 Mai, bl.17, poziția 2, P 62, T 2514, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică :

- Instituției Prefectului județului Vrancea
- Primarului municipiului Adjud
- Serviciului 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 SEDINȚĂ,
Consilier local,
Ianovici Constantin



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului Adjud,
Jr. Sibîșan Andra Genoveva

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

Dosarul nr. 14279/14-11-2012

INCHEIERE Nr. 14279

REGISTRATOR Tomei Liliana

ASISTENT REGISTRATOR Fasic Elena

Asupra cererii introduse de NP MUNTEANU SIMONA DANIELA privind Intabulare sau inscriere provizorie, si in baza documentelor atasate:

- act notarial nr. 3167/13-11-2012 emis de MUNTEANU SIMONA DANIELA;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 60 lei achitat prin documentul de plata:

- chitanta nr. VN0150310/13-11-2012 in suma de 60 RON;

pentru serviciul cu codul: 232,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 1265 N-C1, inscris in cartea funciara 53471-C1 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 2957) UAT Adjud avand proprietarii: Vintila Danut, Vintila Maricela in cota de 1/1 de sub B.1;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE cumparare mod dobandire Conventie in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **PREDA NECULAI casatorit cu Grosu Nicoleta Georgeta**, sub B.2 din cartea funciara 53471-C1 (provenita din cartea funciara de pe hartie cu numarul 2957) UAT Adjud;

Prezenta se va comunica partilor:

Munteanu Simona Daniela.

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:
22-11-2012

Data eliberării,
/ /

Registrator,
Tomei Liliana



(semnătura)

Asistent-registrator,
Fasic Elena



(semnătura)

Referent,

BOSIUG ADRIAN COSTEL
referent

(parafa, semnătura și
stampila BCPI)

TOMEI LILIANA
Registrator

Fâșic Elena
Asistent registrator principal

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



Nr. cerere	14279
Ziua	14
Luna	11
Anul	2012

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 53471-C1
Comuna/Oras/Municipiu: Adjud
Nr. CF vechi: Nr. 2957

(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 2957)

CONSTRUCTII

Nr. Cr.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1	Cad: 1265 N- C1 Top: -	Adjud, Strada 1 Mai	GARAJ 21,18 m.p.

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 53471-C1
Comuna/Oras/Municipiu: Adjud

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
14279 / 14.11.2012		
Act notarial nr. 3167, din 13.11.2012, emis de MUNTEANU SIMONA DANIELA		
2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1 / 1	A1
1	PEDA NECULAI, casatorit cu Grosu Nicoleta Georgeta	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 53471-C1
Comuna/Oras/Municipiu: Adjud

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 53471-C1
Comuna/Oras/Municipiu: Adjud

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Suprafata (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinte
A1	CAD: 1265 N- C1 Top: -	constructii anexa	21	Cu acte	GARAJ 21,18 m.p.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in 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 informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 60 RON, chitanta nr. VN0150310/13-11-2012, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 232,

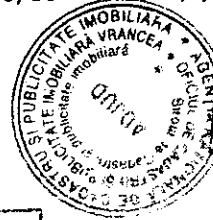
Data soluționării,
22/11/2012

Data eliberării,
/ /

**Asistent-registrator,
ELENA FASIC**

(semnătura)

Fîsic Elena
Asistent-registrator principal



Referent,

BUCIOG ADRIAN COSTEL
referent

(parafa și semnătura)

PRIMĂRIA ADJUD

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

RAPORT
de evaluare pentru proprietăți imobiliare
TEREN

1. EVALUATOR: Comisia de evaluare a Primăriei Adj. Jud.
- Autorizație: Decizia primarului nr.310 din 03.12.2009.
- Adresa evaluatorului: Primăria Adj. Jud. str.Stadionului nr.2 Adj. Jud.
Telefon:0237641908
2. CLIENT Preda Neculai
- Adresa: str.1 Mai,bl.17
- Destinatarul raportului: Persoană juridică: Consiliul Local al municipiului Adj. Jud.
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ Domeniu privat compus din: **TEREN**
- Proprietar Persoană juridică : Primăria Municipiului Adj. Jud.
- Adresa proprietății: Adj. Jud. str. 1 Mai, BL. 17 poziția 2.
4. VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII.
- stabilită prin metoda "costurilor"
Total euro = 667
Total lei = 2940
5. BAZA DE EVALUARE:
Valoarea de piață.
- Scopul evaluării Vânzare
- Data inspecției 01.09.2014
- Data întocmirii raportului de evaluare 03.09.2014
- Curs de schimb BNR la data întocmirii raportului 1 euro= 4,406 lei.
6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE
- Temei contractual
Drept de proprietate: deplin
Număr cadastral 1265
Carte funciară nr. 53471-C1
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ
Plan de amplasament și delimitare a imobilului 1265 N-C1
Suprafața înregistrată în documentația cadastrală 21,18 mp.
8. UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII
Teren cu construcție garaj.
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE
- | | |
|----------|-----------|
| Munteanu | Gospodaru |
|----------|-----------|
- Intervalul de preț pentru calcul (euro/mp)
- 1) Cabinet notarial Munteanu:
- | | | |
|-----------|-----------|------|
| periferie | 24 euro | |
| mediană | 31,5 euro | 31,5 |
| centru | 39 euro | |
- 2) Agenția imobiliară Gospodaru
- | | | |
|-----------|-----------|------|
| periferie | 20 euro | |
| mediană | 22,5 euro | 22,5 |
| centru | 25 euro | |
- Zona de amplasare (centru/mediană/periferie) mediană
- Artere importante de circulație în apropiere
str. 1 Mai zona C
Calitatea rețelelor de transport:
- 1) - drum asfaltat da 0 0

- 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	da	0	0
4)	- unități de învățământ în apropiere	da	0	0
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	da	0	0
11)	ambiant liniștit	da	0	0
12)	zonă inundabilă	nu	0	0

- concluzie privind amplasamentul			31,5	22,50
-----------------------------------	--	--	------	-------

zonă de referință mediană, amplasare favorabilă

dotări și rețele bune.

poluare redusă

ambiant civilizat

10. DESCRIEREA TERENULUI.

- Teren cu construcție tip garaj

- Suprafață 21,18 mp

CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL

zonă mediană, utilități complete

11. ANALIZA PIEȚEI IMMOBILIARE

- DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI

Piața terenurilor pentru vânzare

- NATURA ZONEI

Zonă mediană, case de locuit

Edilitar: zonă în stagnare

Economic: zonă în stagnare

- OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE

În creștere

- CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

În creștere

- ECHILIBRUL PIEȚEI

Dezechilibru în favoarea cererii

- PREȚUL ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE

Inexistent

- CONCESIUNI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE

Minim 0,39 EURO/mp/an

Maxim 0,61 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 creșterii prețurilor

4) 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.

Suprafața supusă evaluării cabinet notarial Munteanu apreciaza 24 euro/mp pentru zonă periferie, 31,5 euro pentru zonă de mediană și 39 euro/mp pentru zonă centrală cu toate utilitățile.

Considerăm că prețurile respective sânt compuse din 12 puncte de exigență.

31,5	/	12	=	2,6 euro.
2,6	X	0	=	0
31,5	+	0	=	31,5 euro/mp
21,18	X	31,5	=	667 euro.
667		4,406	=	2940 lei.

Avind in vedere ca amplasamentul este situat in zona C a grilei de prețuri aferentă municipiului Adjud pentru care Agenția imobiliară Gospodaru apreciază:

Suprafața supusă evaluării agenției imobiliare Gospodaru apreciaza 20 euro/mp pentru zonă periferie, 22,5 euro pentru zonă de mediană și 25 euro/mp pentru zonă centrală cu toate utilitățile.

Considerăm că prețurile respective sânt compuse din 12 puncte de exigență.

Prețul de calcul după metoda Gospodaru este de:

22,5	/	12	=	1,88
1,88	X	0	=	0
22,5	+	0	=	22,5
21,18	X	22,5	=	477 euro.
477	X	4,406	=	2100 lei.

12.2 ABORDAREA PRIN METODA COMPARAȚIEI.

Această metodă se utilizează în situațiile când există criterii de comparație.

Există prețuri pentru concesiuni în vecinătate.

1) Contract nr.34 din 15.06.1999	68 lei/an.	25 ani	1700 lei.
2) Contract nr.30 din 15.06.1999	64 lei/an.	25 ani	1600 lei.
3) Contract nr.19 din 15.06.2004	8,2 euro/an.	25 ani	205 euro.

13. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE.

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

- proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini deoarece nu s-a specificat altfel.
- fisa bunului mobil care face parte din documentatia cadastrala, cuprinde datele referitoare la dimensiuni si suprafete.
- se considera ca proprietatea este in deptina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator.
- se admite ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice
- toate autorizatiile si certificatele de functionare sint reinoite pentru oricare utilizare pe care se bazeaza estimarile valorii din cadrul raportului.
- 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:

- 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.
- imobilul a fost inspectat vizual de catre comisia de evaluare constituita prin decizia primarului nr.310 din 03.12.2009.
- 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 cauz ;

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:

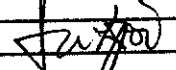
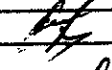
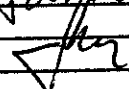
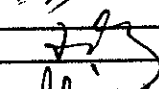
- 1) Prețul concesiunilor este subevaluat.
- 2) Valoarea stabilită prin metoda Munteanu stabilește un preț adecvat tendinței de creștere a prețurilor în zona de cumpărare a terenurilor pe care se află garaje.
- 3) Prețurile de calcul sânt actualizate în funcție de prețul de piață.

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

Această valoare este de: **2940 lei.**

data raport:

03.09.2014

Lazăr	Anton		Tacu	Aurel	
Udrescu	Dănuț		Podaru	Ionica	
			Donciu	Gheorghe	