

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 125
din 25.09.2014

Privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 19,12 mp, aferent construcției situate pe str. Salcânilor, zona Stația de salvare, P 1938, T 49, 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 Utilități Publice al Primăriei Municipiului Adjud cu privire la aprobarea vânzării terenului în suprafață de 19,12 mp, aferent construcției situate pe str. Salcânilor, zona Stația de salvare, P 1938, T 49, 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;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 19,12 mp, aferent construcției situate pe str. Salcânilor, zona Stația de salvare, P 1938, T 49, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, pe care este edificată o construcție cu destinația de garaj, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 905, având nr. cadastral 751/0;4 N, –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 28,92 euro/mp, valoarea totală este de 553 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.

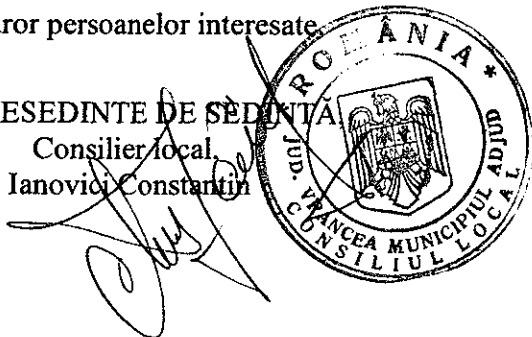
Art.4. Prezentul teren nu face obiectul cererilor de retrocedare conform Legii nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Legilor Fondului Funciar.

Art.5. În evidențele patrimoniale se va opera corespunzător vânzarea terenului în suprafață de 19,12 mp, aferent construcției situate pe str. Salcânilor, zona Stația de salvare, P 1938, T 49, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică :

- Instituției Prefectului județului Vrancea
- Primarului municipiului Adjud
- Serviciului Administrarea Patrimoniului Public si 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 ȘEDINȚĂ
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
DOSAR Nr.19314.... / 24.07.2014

ÎNCHEIERE Nr. 19314

Registrator Damian Ion
Asistent-registrator Fisiș Elena

Asupra cererii introduse de MUNTEANU MARIANA domiciliat în ... Mun. Adjud
..... privind Intabulare în cartea funciară, în baza Contr. vânz-
..... cump. nr. 1625/01.06.1998- BNP Dan Lupu
văzând referatul asistentului - registrator, în sensul că nu există piedici la înscriere, fiind
îndeplinite condițiile prevăzute la art. 48 din Legea nr. 7/1996 cu modificările și completările
ulterioare, tariful achitat în sumă de 0 lei, cu chitanța nr., pentru
serviciul P.I., având codul nr. 211

DISPUNE:

Admiterea cererii cu privire la imobilul ... Garaj cu suprafata utila de 19.12 m.p. str. ...
Salcamilor, zona Statia de Salvare, ... T.49, p.1938
înscris în cartea funciară nr. 905 a (localității) unității administrativ-teritoriale
ADJUD cu numărul cadastral ... 751/0; 4 N

.....
proprietatea lui
.....
de sub B., și să se înscrie : Dreptul de proprietate.

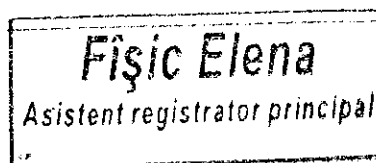
.....
cu titlu de drept cumparare în cotă de 1/1, în favoarea
..... MUNTEANU ION, casatorit cu Munteanu Mariana

.....
Prezenta se va comunica Munteanu Ion, prin PFA Patrascu Ovidiu

.....
Cu drept de reexaminare/plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune
la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Adjud / judecatoria in circumscriptia careia se
afla imobilul, se inscrie în cartea funciara si se solutioneaza de către registratorul-sef/instanta
judecatoreasca competenta
Soluționată la data de 20.08.2014

Registrator,



Asistent – registrator,
Fişic Elena
Asistent registrator principal







Nr. cerere 19314
Ziua 24
Luna 07
Anul 2014

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ VRANCEA
BIROUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ ADJUD
EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
pentru
INFORMARE

Cartea funciară cu nr.905..... Comuna/ Oraș/ Municipiu ADJUD

A. Partea I-a

Nr.crt.	Nr. cadastral	Descrierea imobilului	Suprafața în mp.	Observații
1	751/0;4 N	Garaj, cu suprafata utila de 19,12 m.p. str. Salcamilor, zona Statia de Salvare	97,04 m.p.	

B. Partea a II-a

Nr.crt	Înscrieri privitoare la proprietate	Observații
1	MUNICIPIUL ADJUD - pentru teren Incheiere 580/08.05.2001 MUNTEANU ION, casatorit cu Munteanu Mariana, pentru constructie Contract de vanzare-cumparare 1625/01.06.1998 Incheiere nr. 19314/24.07.2014	

C. Partea a III- a

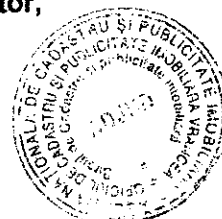
Nr.crt.	Înscrieri privitoare la sarcini	Observații
	Incheiere 580/08.05.2001 Drept de concesiune in favoarea: Asandei Danu si Asandei Danu Violeta	

Certific ca prezentul extras corespunde intru totul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, din prezenta eliberarii acestui, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara poate fi utilizat, conform cererii, la si NU este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public. S-a achitat tariful de lei prin chitanta nr. /2014....., pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr.

Asistent-registrator,

Fîșic Elena
Asistent registrator principal



PRIMĂRIA ADJUD

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

RAPORT

de evaluare pentru proprietăți imobiliare
TEREN

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 **Munteanu Ion**
 - Adresa: str.Salcânilor,zona stația de salvare
 - Destinatarul raportului: Persoană juridică:Consiliul Local al municipiului Adjud.
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ
 Domeniu privat compus din: **TEREN**
 - Proprietar Persoană juridică : Primăria Municipiului Adjud.
 - Adresa proprietății: **Adjud str.Salcânilor, zona stația de salvare.**
4. VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII.
 - stabilită prin metoda "costurilor"
 Total euro = **553**
 Total lei = **2436**
- 5.BAZA DE EVALUARE:
 Valoarea de piață.
 - Scopul evaluării Vânzare
 - Data inspecției 08.09.2014
 - Data întocmirii raportului de evaluare 09.09.2014
 - Curs de schimb BNR la data întocmirii raportului 1 euro= 4,4085 lei.
6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE
 - Temei contractual
 Drept de proprietate: deplin
 Număr cadastral 751/0;4 N
 Carte funciară nr. 905
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ
 Plan de amplasament și delimitare a imobilului 19314/28.07.2014
 Suprafața înregistrată în documentația cadastrală 19,12 mp.
8. UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII
 Teren cu construcție garaj.
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE
 - 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. Salcânilor
 Calitatea rețelelor de transport:
 1) - drum asfaltat da 0 0

Munteanu	Gospodaru
----------	-----------

- 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	nu	-2,6	-1,88
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			28,9	20,62

zonă de referință mediană, amplasare favorabilă

dotări și rețele bune.

poluare redusă

ambiant civilizat

10. DESCRIEREA TERENULUI.

- Teren cu construcție tip garaj

- Suprafață 19,12 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

Conform grila

- CONCESIUNI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE

Minim 0,22 euro/mp/an

Maxim 1,13 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.
		Numărul de puncte nesatisfăcătoare:	=	-1
2,6	X	-1	=	-2,6
31,5	+	-2,6	=	28,9 euro/mp
		Prețul de calcul după metoda Munteanu este de:		
19,12	X	28,9	=	553 euro.
553		4,4085	=	2436 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
		Numărul de puncte nesatisfăcătoare:	=	-1
1,88	X	-1	=	-1,88
22,5	+	-1,88	=	20,6
		Prețul de calcul după metoda Gospodaru este de:		
19,12	X	20,6	=	394 euro.
394	X	4,4085	=	1738 lei.

12.2 ABORDAREA PRIN METODA COMPARAȚIEI.

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

Există prețuri pentru concesiuni în vecinătate.

1) Contract nr.41 din 1997/19,04	95 lei/an.	25 ani	2375 lei.
2) Contract nr.35 din 1997/19,04 mp	95 lei/an.	25 ani	2375 lei.
3) Contract nr.46 din 1997/324,4 mp	316 lei/an/	25 ani	7900 lei.

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 partiale 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 cunostinta de cauza ;

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.

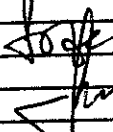

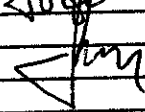

2) Valoarea stabilită prin metoda Munteanu stabilește un preț adecvat tendinței de creștere a prețurilor în zona de cumpărare a terenurilor pe care se află garaje.

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:

2436 lei.

Lazăr	Anton		Tacu	Aurel	
Udrescu	Dănuț		Podaru	Ionica	
			Donciu	Gheorghe	