

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 126
din 25.09.2014

Privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 21,75 mp, aferent construcției situate pe str. I. Roată, zona CT 9, poziția 2, 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 21,75 mp, aferent construcției situate pe str. I. Roată, zona CT 9, poziția 2, 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;

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 21,75 mp, aferent construcției situate pe str. I. Roată, zona CT 9, poziția 2, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, pe care este edificată o construcție cu destinația de garaj, conform schiței –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 23,63 euro/mp, valoarea totală este de 514 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 21,75 mp, aferent construcției situate pe str. I. Roată, zona CT 9, poziția 2, 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. Sibișan Andrei Genoveva

PRIMĂRIA ADJUD

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

RAPORT

de evaluare pentru proprietăți imobiliare
TEREN

1. EVALUATOR: Comisia de evaluare a Primăriei Adj. Adjud.
- Autorizație: Decizia primarului nr.310 din 03.12.2009.
- Adresa evaluatorului: Primăria Adj. str.Stadionului nr.2 Adj. Adjud.
Telefon:0237641908
2. CLIENT **Ciula Martiș Alexandru**
- Adresa: str.Ion Roată,bloc 76,ap.9
- Destinatarii raportului: Persoană juridică:Consiliul Local al municipiului Adj. Adjud.

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ
- Domeniu privat,intravilan compus din: **TEREN**
- Proprietar Persoană juridică : Primăria Municipiului Adj. Adjud.
- Adresa proprietății: **Adj. Adjud str.Ion Roată,zona CT9,poz.2.**

4. VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII.

- stabilită prin metoda "costurilor"
- | | |
|--------------|-------------|
| Total euro = | 514 |
| Total lei = | 2276 |

5.BAZA DE EVALUARE:

- Valoarea de piață. Vânzare
- Scopul evaluării
- Data inspecției 11.09.2014
- Data întocmirii raportului de evaluare 12.09.2014
- Curs de schimb BNR la data întocmirii raportului 1 euro= 4,4287 lei.

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE

- Temei contractual
- Drept de proprietate: deplin
- Număr cadastral T,25,intravilan
- Carte funciară nr. 8939

7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului 174879
- Suprafața înregistrată în documentația cadastrală **21,75 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
centru 39 euro

2) Agenția imobiliară Gospodaru

periferie 20 euro
mediană 22,5 euro
centru 25 euro

- Zona de amplasare(centru/mediană/periferie)

- Artere importante de circulație în apropiere

str. Ion Roată

Calitatea rețelelor de transport:

- 1) - drum asfaltat

Caracteristici	Munteanu	Gospodaru
24 euro		
31,5 euro	31,5	
39 euro		
20 euro		
22,5 euro		22,5
25 euro		
mediană		
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	nu	-2,6	-1,88
4) - unități de învățământ în apropiere	da	0	0
5) - unități medicale în apropiere	nu	-2,6	-1,88
- 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) ambient liniștit	nu	-2,6	-1,88
12) zonă inundabilă	nu	0	0
- concluzie privind amplasamentul		23,7	16,86

zonă de referință mediană, amplasare favorabilă
 dotări și rețele bune.
 poluare redusă
 ambient civilizat

10. DESCRIEREA TERENULUI.

- Teren cu construcție tip garaj

- Suprafață 19,82 mp

CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL

zonă mediană, utilități complete

11. ANALIZA PIETEI IMMOBILIARE

- DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI

Piața terenurilor pentru vânzare

- NATURA ZONEI

Zonă mediană, blocuri locuințe

Edilitar: zonă în stagnare

Economic: zonă în stagnare

- OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE

În creștere

- CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

În creștere

- ECHILIBRUL PIETEI

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:	=	-3
2,6	X	-3	=	-7,9
31,5	+	-7,9	=	23,6 euro/mp
		Prețul de calcul după metoda Munteanu este de:		
21,75	X	23,625	=	514 euro.
514		4,4287	=	2276 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:	=	-3
1,88	X	-3	=	-5,63
22,5	+	-5,63	=	16,9
		Prețul de calcul după metoda Gospodaru este de:		
21,75	X	16,9	=	367 euro.
367	X	4,4287	=	1625 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.33 din 1997/17,82	24 lei/an.	25 ani	600 lei.
2) Contract nr.30 din 1997/17,82 mp	24 lei/an.	25 ani	600 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 de cele 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 cau: ;

Mentionez ca in orice raport de evaluare prin care se concreti-zeaza 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.

Nu se poate conta pe metoda comparației vânzărilor.

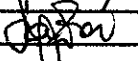

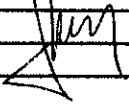

2) Valoarea stabilită prin metoda Munteanu stabilește un preț adecvat tendinței de creștere a prețurilor în zona de cumpărare a terenurilor pe care se află garaje.

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:

2276 lei.

Lazăr	Anton		Tacu	Aurei	
Udrescu	Dănuț		Podaru	Ionica	
			Donciu	Gheorghe	