

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 78
din 26.06.2014

Privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 118,5 mp, aferent construcției situate în str. Gării, nr.33, T 138, P 1660, 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 118,5 mp, aferent construcției situate în str. Gării, nr.33, T 138, P 1660, 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 intravilan, în suprafață de 118,5 mp, aferent construcției situate în str. Gării, nr.33, T 138, P 1660, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, pe care este edificată o construcție cu destinația de spațiu comercial, 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 proiectul de hotărâre, însușit de Consiliul Local al Municipiului Adjud, respectiv de 35 euro/mp, valoarea totală este de 4148 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.

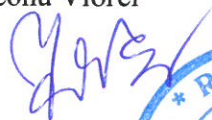
Art.4. Prezentul teren nu face obiectul cererilor de retrocedare conform Legii nr.10/2001 și Legilor Fondului Funciar.

Art.5. În evidențele patrimoniale se va opera corespunzător vânzarea terenului în suprafață de terenului în suprafață de 118,5 mp, aferent construcției situate în str. Gării, nr.33, T 138, P 1660, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică :

- Instituției Prefectului județului Vrancea
- Primarului municipiului Adjud
- Compartimentului Administrarea Patrimoniului Public si Privat 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,
Diaconu Viorel



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului Adjud,
Jr. Sibișan Andra Genoveva

Cc



BLOC 128

strada Teiului

strada Garii



teren propus pentru vinzare
Steren = 118,50 mp mp

VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr.	data:
Primaria Adjud, jud. Vrancea Serviciul administrare patrimoniu public si privat, cadastru monitorizare utilitati publice				-Anexa la HCL nr. din mai 2014	Proiect nr
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:300	Vinzare teren in suprafata de St=118,50 mp Amplasament: -Adjud, strada Garii nr.33, jud. Vrancea, T38, P1660	Faza
Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru		Data: iunie 2014	Titlu plansa: -plan de situatie	Plansa nr.2
Desenat	ing. Ciula-Martis Alexandru				



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr.	data:
Primaria Adjud.jud.Vrancea Serviciul administrare patrimoniu public si privat, cadastru monitorizare utilitati publice				-Anexa la HCL nr. din mai 2014	Proiect nr
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:300	Vinzare teren in suprafata de St=118,50 mp Amplasament:	Faza
Intocmit	ing.Ciula-Martis Alexandru			-Adjud,strada Garii nr.33,jud.Vrancea, T38,P1660	
Desenat	ing.Ciula-Martis Alexandru		Data: Iunie 2014	Titlu plansa: -plan de amplasare in zona	Plansa nr.1

RAPORT
de evaluare pentru Teren str.D-dul Gării .

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 in vederea vânzării.

1.3. Identificarea imobilului evaluat.

Terenul supus evaluării apartine domeniului privat al municipiului Adjud, si este situat in intravilanul municipiului Adjud str.D-dul Gării,concesionat de SC Romlan SRL.

Terenul evaluat are suprafata de:

118,5 mp.

Amplasamentul este situat in zona intravilană cu urmatoarele vecinatati:

N str.Teiului
V str construcție privată
S teren primărie
E b-dul Gării

1.4. Ipoteze si conditii 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 deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator.
- d) se admite ca proprietatea este conformă cu toate reglementările si restrictiile urbanistice
- e) toate autorizatiile si certificatele de funcționare sint reānoite pentru oricare utilizare pe care se bazeaza estimările valorii din cadrul raportului.
- f) utilizarea terenului corespunde cu granițele proprietății si nu exista nici servitute în afara celor descrise in raport.

Acest raport a fost elaborat in următoarele condiții general limitative:

- a) orice estimare a valorilor din acest raport se aplică proprietății considerate in intregime conform structurii prezentată in raport si orice diviziune in elemente sau drepturi parțiale ar anula această 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 exprimările de exploatare conținute in raport sânt bazate pe condițiile actuale ale pieții aceste previziuni se pot schimba in funcție de condițiile viitoare.

1.5. Definirea valorii si data estimării.

Datorita faptului ca imobilul este evaluat pentru a stabili valoarea de piată la un moment dat, tipul de valoare adecvat " valoare de piată" este stabilit in condițiile definiției IVS 103 "Raportarea evaluării" .

Valoarea de piată este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării intre un cumpărător deschis si un vânzător hotărât intr-o tranzacție cu preț determinat abiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzătoare , in care părțile implicate au acționat in cunoștință de cauză, prudent si fără constrângere.

Menționez că in orice raport de evaluare prin care se concretizează procesul de evaluare trebuie dată definiția valorii de piată, dacă scopul evaluării este estimarea acestui tip de evaluare. Inspecția si data estimării s-a făcut la data de 19.06.2014.

CAPITOLUL II - PREZENTAREA DATELOR.

2.1. Identificarea proprietatii - descriere juridica.

Prezentarea detaliată și determinarea valorilor tehnice de calculație actualizate este facută in capitolul -metode de evaluare-

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

Proprietatea imobiliara supusa evaluarii este identificată juridic cu urmatoarele acte:

a) Balanta de verificare si situatia mijloacelor fixe din evidenta contabilă a Primăriei Adjud.

b) Contracte de inchiriere sau de concesiune.

2.2. Informații despre zonă.

Echilibrul cerere-oferata :

a) piața in stagnare

b) cerere potențială: in stagnare.

c) oferta potentială : competitivă

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

Evoluționismul nu are cunostințe de existenta unor factori nocivi semnificativi care poluiază mediul, atmosfera , apele de suprafață sau subterane.

CAPITOLUL III - ANALIZA DATELOR

3.1. Cea mai bună utilizare.

Cea mai buna utilizare este un concept de piata.

Aplicind 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 comparatia vinzarilor

e) abordare prin capitalizarea veniturilor

3.3. Abordarea prin cost.

Având in vedere ca amplasamentul este situat in zona A, str.B-dul Gării zona a municipiului Adjud pentru care cabinet notarial Munteanu apreciază 39 euro/mp pentru existența tuturor utilităților, iar agentia imobiliara Gospodaru apreciază pentru zona A prețul în intervalul 35-40 euro, adică 40 euro pentru zonă cu toate utilitățile și 35 euro pentru zonă parțial dotată cu utilități , comisia ia în calcul prețul de 35 euro deoarece în zonă exista facilități si acces la toate utilitățile publice și terenul evaluat se află în zona Gării și Autogării.

Pretul se inscrie grilei de mai jos:

Grila pret terenuri

zona A	35-40	EUR	zona B	25-30	EUR/mp
zona C	20-25	EUR	zona D	15-20	EUR/mp
zona A	categ. V			5	EUR/mp
Intravilan inundabil					EUR/mp
CCH,Costache Negri				2-3	EUR/mp
Grila Preturi Terenuri ocupate de Constructii/2012					
zona A	35-40	EUR	zona B	25-30	EUR/mp
zona C	20-25	EUR	zona D	15-20	EUR/mp
zona A	categ. V			5	EUR/mp
Intravilan inundabil					EUR/mp
CCH,Costache Negri				2-3	EUR/mp

Rezulta urmatoarele preturi pentru teren:

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

Valoarea terenului in euro este:

118,5 x 35 = 4148 euro.

Valoarea terenului in lei este:

4148 x 4,4 = 18249 lei.

3.4. Abordarea prin metoda capitalizării veniturilor.

Această metodă este folosită de evaluatori deoarece printr-un ansamblu de procedee si formule matematice se poate analiza capacitatea beneficiară a unei proprietăți imobiliare de a transforma câstigurile rentiere

viitoare in valori prezente.

Capitalizarea directa este o metodă de randament , in evaluare prin care se transformă câștigul estimat într-un an într-o estimare a valorii proprietății.

Transformarea se face într-o singură etapa, fie divizind venitul estimat printr-o rata adecvată de capitalizare, fie multiplicând venitul respectiv cu un factor corespunzător.

Capitalizarea directă se bazează pe venitul brut potential, venitul brut efectiv, venitul net din operare, profitul net sau venitul generat de clădiri.

Se aplică următoarea formulă:

$V = Vne/Rc$ unde:

V = Valoare imobil

Vne=Venit net din capitalizare

Re = Rată de capitalizare

Rata de capitalizare este o rată a veniturii pentru întreaga proprietate ce reflectă relația dintre venitul net așteptat de exploatare pe un an și prețul întregii proprietăți.

Considerând că terenul se concesionează pe o perioadă de 25 ani și că redevența lunară este de 2 lei iar rata de capitalizare de 3,2% rezultă:

Indicator	suprafata mp	redeventa/ lei/mp/luna	nr.luni	valoare
				$VBE = VBP - 5\%$
				$CH = VBE - 15\%$
				$VNE = VBE - CH$
VBP	31	2,00	12,00	732,00
Pierderi posibile	732,00	X	0,05	36,60
VBE	732,00	-	36,60	695,40
CH	695,40	X	0,15	104,31
VNE	695	-	104	591,09
Rata capital				0,032
Valoare teren	591,09	/	0,032	18300

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:

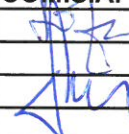

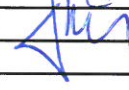

valoarea terenului este de:

4148 euro.

data raport:

19.06.2014

COMISIA:

Lazar	Anton		Tacu	Aurel	
Udrescu	Danut		Podaru	Ionica	
			Donciu	Gheorghe	