

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 149
din 16 OCTOMBRIE 2015

Privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 235 mp, aferent construcției situate pe str. Siret, nr.16 A, zona bl.28, P 1499, T 34, 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 235 mp, aferent construcției situate pe str. Siret, nr.16 A, zona bl.28, P 1499, T 34, 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 235 mp, aferent construcției situate pe str. Siret, nr.16 A, zona bl.28, P 1499, T 34, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, pe care este edificată o construcție cu destinația de spațiu comercial, conform Extrasului de Carte Funciară sub nr. 51243 având nr. cadastral 3985 –anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Proprietarul construcției are un drept de preemțiune (ca privilegiu) 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 de comisia pentru administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură și este de 35 euro/mp, valoarea totală este de 8225 euro, sumă ce va fi achitată 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.

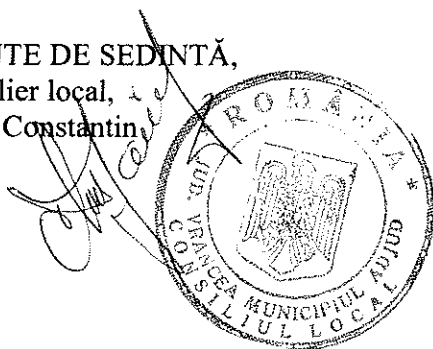
Se împuternicește Primarul municipiului Adjud, pentru semnarea actelor de translație a dreptului de proprietate.

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

Art.5. În evidențele patrimoniale se va opera corespunzător vânzarea terenului în suprafață de 235 mp, aferent construcției situate pe str. Siret, nr.16 A, zona bl.28, P 1499, T 34, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

Art.6. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului județului Vrancea și tuturor persoanelor interesate de către Serviciul de Administrarea Domeniului Public, Cadastru și Utilități Publice al Primăriei Municipiului Adjud.

PRESEDINTE DE SEDINȚĂ,
Consilier local,
Ianovici Constantin



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului Adjud,
Jr. Sibișan Andra Genoveva

PRIMĂRIA ADJUD

ANEXA NR.....149
la H.C.L.NR.....

RAPORT

de evaluare pentru proprietăți imobiliare
Teren Siret/Popa

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
- Adresa: Popa Costică
str.Siret nr.16 A, zona bloc 28
N- str.Siret
S- blocuri de locuințe
E-spații verzi
V- alee acces
- 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.Siret nr.16 A,BL.28

4. VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII.
- stabilită prin metoda: **costurilor**
- | | |
|--------------|--------------|
| Total euro = | 5776 |
| Total lei = | 25482 |

- 5.BAZA DE EVALUARE:
Valoarea de piață.
- Scopul evaluării Vânzare
- Data inspecției 06.10.2014
- Data întocmirii raportului de evaluare 07.10.2014
- Curs de schimb BNR la data întocmirii raportului 1 euro= 4,4114 lei.

6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE
- Temei contractual
- | | |
|-----------------------|--------|
| Drept de proprietate: | deplin |
| Nr.cadastral | 3985 |
| Carte funciară | 51243 |

7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ
Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Suprafața înregistrată în documentația cadastrală **235 mp**

8. UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII
Construcție comercială

9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE
- Intervalul de preț pentru calcul (euro/mp)
- Zona de amplasare(centru/periferie)
- Artere importante de circulație în apropiere str.Siret
- Calitatea rețelelor de transport:

- 1) - drum asfaltat
- Caracterul edilitar al zonei:
Tipul zonei: piața agroalimentară
În zonă se află:
- 2) - rețea de transport în apropiere

Sursa informare	Munteanu	Gospodaru
	24-39	20-25
zonă mediană	39	25
da	0	0
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	nu	-1,25	-0,42
11)	ambiant liniștit	da	0	0
12)	teren inundabil	nu		
- concluzie privind amplasamentul			37,75	24,58

zonă de referință centrală, amplasare favorabilă
dotări și rețele edilitare bune.
zonă liniștită
ambiant necivilizat

10. DESCRIEREA TERENULUI.

- Teren liber asfaltat
- Suprafață 235 mp
- CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL
zonă centrală, utilități complete

11. ANALIZA PIEȚEI IMC IMOBILIARE

- DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI
Piața terenurilor pentru vânzare
- NATURA ZONEI
Zonă centrală și comercială
Edilitar: zonă în construcție
Economic: zonă în creștere
- OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE
Staționară
- CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE
În creștere
- ECHILIBRUL PIEȚEI
Dezechilibru în favoarea cererii
- PREȚUL ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE
Conform grilei de prețuri
- CONCESIUNI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE
Minim 0,48 EURO/mp/an
Maxim 4,67 EURO/mp/an
- CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII
 - 1) Dezechilibru în favoarea cererii
 - 2) Tendință de creștere în favoarea cererii
 - 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 de periferie cu toate utilitățile 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 12 puncte de exigență

rezultă următoarea valoare pentru fiecare punct:

39	-	24	=	15 euro
15	/	12	=	1,25 euro
Numărul de puncte nesatisfăcătoare: 1				
-1,25	*	1	=	-1,25 euro
39,00	+	-1,25	=	37,75 euro
Prețul de calcul după metoda Munteanu este de:				
235	*	37,75	=	8871 euro.
8871	*	4,4114	=	39135 lei.

Avind in vedere ca amplasamentul este situat in zona C a grilei de prețuri aferentă municipiului Adjud pentru care Agenția imobiliară Gospodaru apreciază un preț de 25 euro/mp pentru zonă de periferie cu toate utilitățile și 30 euro/mp pentru zonă centrală cu toate utilitățile. În condițiile în care diferența de preț este de 5 euro/mp și corespunde celor 12 puncte de exigență rezultă următoarea valoare pentru fiecare punct:

25	-	20	=	5
5	/	12	=	0,42
25	-	20	=	5 euro.
5	/	12	=	0,42 euro.
Numărul de puncte nesatisfăcătoare: 1				
-0,42	x	1	=	-0,42
25	+	-0,42	=	24,58
Prețul de calcul după metoda Gospodaru este de:				
235	*	24,58	=	5776 euro
5776	*	4,4114	=	25482 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.61 din 2005	394 lei/an.	25 ani	9870 lei.
2) Contract nr.16 din 01.07.2000	432 lei/an.	25 ani	10800 lei.
3) Contract nr.18 din 01.07.2000	93 lei/an.	25 ani	2325 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 deplina 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.

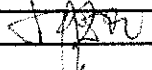

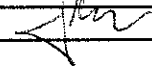
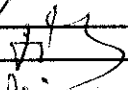
14. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.

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

- 1) Prețul concesiunilor este subevaluat.
- 2) Valoarea stabilită prin metoda Munteanu este inadecvat deoarece nu tratează opțiunile din zona mediană.
- 3) Valoarea stabilită prin metoda Gospodaru are 2(două) puncte tari:
 - a) zonarea terenurilor permite utilizarea unei grile a prețurilor.
 - b) prețurile de calcul o adecvare la zona mrdiană.

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: **25482 lei.**

Lazăr	Anton		Tacu	Aurel	
Udrescu	Dănuț		Podaru	Ionica	
			Donciu	Gheorghe	