

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 187
din 17.12.2015

Privind aprobarea vânzării directe a terenului în suprafață de 23 mp, aferent construcției situate pe str. T.Vladimirescu, zona bl.19 CFR, poziția 9, T 28, P 1470, 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 Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare, Utilități Publice și Unități Subordonate, cu privire la aprobarea vânzării directe a terenului în suprafață de 23 mp, aferent construcției situate pe str. T.Vladimirescu, zona bl.19 CFR, poziția 9, T 28, P 1470 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 ;
- Având în vedere cererea dnei. Gherasim Liliana înregistrată la Primăria municipiului Adjud, sub nr.20266/03.12.2015, contractul de concesiune nr.47/15.11.2003 și modificat de actul adițional nr.1/23.09.2015;
- 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, art.117 lit. a) 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 Studiul de oportunitate conform anexei nr.1 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea directă a terenului în suprafață de 23 mp, aferent construcției situate pe str. T. Vladimirescu, zona bl.19 CFR, poziția 9, T 28, P 1470, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, pe care este edificată o construcție cu destinația de garaj, conform Extrasului de Carte Funciară nr.56218--anexa nr.2 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.3.Prețul de vânzare a terenului este cel stabilit prin raportul de evaluare -anexa nr.3 la proiectul de hotărâre, însoțit de Consiliul Local al Municipiului Adjud, respectiv de 35 euro/mp, cu o valoarea totală este de 805 euro, sumă ce va fi achitată în lei la cursul euro BNR din ziua plății.

Art.4. Contractul de vânzare - cumpărare se va încheia în formă autentică la Biroul notarului public, taxele aferente urmând a fi suportate de cumpărător. Achitarea integrală a contravalorii terenului se va face la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare.

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

Art.5. Prezentul teren nu face obiectul cererilor de retrocedare conform Legii nr.10/2001 și Legilor Fondului Funciar.

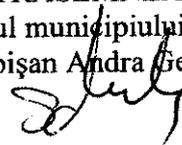
Art.6. În evidențele patrimoniale se va opera corespunzător vânzarea terenului în suprafață de terenului în suprafață de 23 mp, aferent construcției situate pe str. T.Vladimirescu, zona bl.19 CFR, poziția 9, T 28, P 1470, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

Art.7. Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului județului Vrancea și tuturor persoanelor interesate de către Serviciul Administrarea Domeniului Public și Privat, Cadastru, Fond Locativ, Monitorizare Utilități Publice și Instituții Publice Subordonate, al Primăriei Municipiului Adjud.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Consilier local,
Stanciu Dinu-Dănuț



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului Adjud,
Jr. Sibişan Andra Genoveva



ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr. 1 la HCL nr. 184/17.12.2015

STUDIU DE OPORTUNITATE
din 17.12.2015

La proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe a terenului în suprafață de 23 mp, aferent construcției situate pe str. T.Vladimirescu, zona bl.19 CFR, poziția 9, T 28, P 1470, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud

1.Date generale al studiului de oportunitate

Primăria municipiului Adjud împreună cu Consiliul Local intenționează să vândă terenul aferent construcției, în suprafață de 23 mp, aferent construcției situate pe str. T.Vladimirescu, zona bl.19 CFR, poziția 9, T 28, P 1470, cu drept de preemțiune în procedura de vânzare, care a fost concesionat în baza contractului de concesiune nr.47/15.11.2015, și modificat de actul adițional nr. 1/23.09.2015, de dna. Gherasim Liliana, în vederea construirii unui garaj. Această construcție a fost edificată în baza Autorizației de construire nr.95/21.06.2004, și este înscris în CF nr.56218-C1 având nr. cadastral 56218-C1.

Potrivit art.123, alin. (3), din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local al municipiului Adjud, hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al municipiului, pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință, beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

2.Scopul elaborării studiului de oportunitate

Prezentare generala

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează municipiului Adjud stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții private ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create.

3.Elemente juridice, tehnice și economice

Elemente juridice

-Denumirea și categoria din care face parte:

Teren situat în municipiul Adjud, str. T.Vladimirescu, zona bl.19 CFR, poziția 9, T 28, P 1470, jud. Vrancea, și aparține domeniului privat al municipiului Adjud și are categoria de curți construcții.

-Persoana juridică care îl administrează:

Terenul care se propune a fi vândut se află în administrarea directă a Consiliului Local al municipiului Adjud.

Elemente tehnice

Terenul situat în intravilanul municipiului Adjud, str. T.Vladimirescu, zona bl.19 CFR, poziția 9, T 28, P 1470, și are o suprafață de 23 mp, conform CF nr. 56218-C1.

-Adresa: municipiul Adjud, str. T.Vladimirescu, zona bl.19 CFR, jud. Vrancea

- Vecinătăți:
- la est-str.Teiului
- la vest- bl.62
- la sud- str.T.Vladimirescu
- la nord- bl.28 CFR

- Date și condiții urbanistice:

- Activitățile
- Terenul este concesionat în baza contractului de concesiune nr.47/15.11.2003, și modificat de actul adițional nr. 1/23.09.2015 încheiat cu dna. Gherasim Liliana în vederea construirii unui garaj, construcție edificată cu Autorizația de construire nr.95/21.06.2004. Acest imobil este înscris în CF nr. 56218-C1 cu nr. cadastral 56218-C1.

Motivația pentru componenta financiară privind vânzarea terenului aferent construcției este următoarea:

- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe și impozite, etc.;

4. Prețul vânzării

- Prețul vânzării terenului este de 32 euro/ mp, și a fost stabilit prin raportul de evaluare, întocmit de un evaluator din cadrul Primăriei municipiului Adjud. Valoarea totală este în sumă de 736 euro ce va fi achitată în lei la cursul BNR din ziua plății.
- Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică la Biroul notarului public, taxele aferente urmând a fi suportate de cumpărător;
- Cumpărătorul va achita prețul integral la data încheierii contractului de vânzare –cumpărare;
- Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionale cu vânzarea terenului se vor suporta de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare.

5. Procedura de vânzare este justificată și susținută din punct de vedere legal, de prevederile art. 123, alin. (3) și alin. (4) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare,

Terenul propus spre vânzare care face obiectul prezentei hotărâri, a fost concesionat de dna. Gherasim Liliana, în baza contractului de concesiune nr. 47/15.11.2015, și modificat de actul adițional nr. 1/23.09.2015, în vederea construirii unui garaj, construcție edificată cu Autorizația de construire nr.95/21.06.2004. Acest imobil este înscris în CF nr.56218-C1 având nr. cadastral 56218-C1.

Proprietarul construcției are drept de preemțiune (ca privilegiu) asupra terenului în procedura de vânzare, pe care poate să îl exercite în termen de 15 zile de la data comunicării hotărârii, motivat de dispozițiile art.123 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 republicată cu modificările și completările ulterioare, care prevede:

la alin. (2) Vânzarea, concesiunea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

și la alin.(3) Prin derogare de la prevederile alin. (2), în cazul în care consiliile locale sau județene hotărăsc vânzarea unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință, beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

Întocmit,
Insp.Sandru Elena

Șef Serviciu,
Ing.Ciula Martis Alexandru

Documentație tehnico-economică
pentru stabilirea valorii juste a terenului
 Situat în Adjud, Județul Vrancea, str. T.Vladimirescu
 Zona bloc 19 CFR

Obiectul documentației tehnico-economice.

Estimarea valorii juste.

Inspekția.

Proprietatea a fost inspectată de Lazăr Anton, la data de 27.11.2015.

Proprietar. Primăria mun. Adjud.**Tipul proprietății/Suprafețe.**

Proprietatea evaluată este teren intravilan

Suprafață teren: 23 mp

Drepturile de proprietate deținute și evaluate sunt libere de sarcini și sunt în proprietatea deplină a proprietarului, conform extrasului de carte funciară.

Tipul valorii estimat:

Tipul de valoare adecvat și agreat de acesta este **valoarea justă**.

Cadrul legal:

-Legea contabilității nr.82/1991

-O.G. nr. 81/2003

-Ordinul M.F. nr. 3471 din 25/11/2008:

Data evaluării. 27.11.2015.

Metoda comparației directe.

Preț piață = 736 euro.

Analiza ofertei.

Oferta depășește cererea pentru toate tipurile de teren.

Din analiza proprietăților în care este încadrata proprietatea subiect, ce face obiectul acestei evaluări am contatat următoarele fapte curente:

- Evaluare teren 2015, str.Siret poz.7 suprafață 21 mp, preț 31,7/ euro/mp euro, Adjud.
- Evaluare teren 2015 str. T.Vladimirescu T28, P1479 suprafața 7 mp, preț 32 euro/mp, Adjud.
- Evaluare teren 2015, str.T.Vladimirescu T31,P1492 suprafață 7 mp, preț 32 euro/mp, Adjud.

Evaluarea proprietății.**Comparația directă.**

Cea mai adecvată abordare pentru evaluarea proprietății subiect este abordarea prin piață, deoarece există comparabile.

În evaluarea proprietății subiect în această lucrare se prezintă patru comparabile: 1,2,3

Localizare comparabile.

Denumire comparabilă	Aria de piață	Zona	Adresa	Proprietar
Comparabila-1	str. Siret,poz.7		cartier Adjud	
Comparabila-2	str. T.Vladimirescu		cartier Adjud	
Comparabila-3	str. T.Vladimirescu		cartier Adjud	

Comparabila I.

Teren localizat în municipiul Adjud, str.Siret. Are o suprafață de 21 și a fost evaluat pentru prețul de 31,7 euro/mp în anul 2015.

Comparabila II.

Teren localizat în municipiul Adjud, str. T.Vladimirescu. Are o suprafață de 7 m și a fost

evaluat ca teren cu valoare naturală pentru **prețul** de 32 euro/mp.

Se află la distanța de 300 mp de proprietatea subiect, și este racordat la toate utilitățile.

Comparabila III.

Teren localizat în municipiul Adjud, str. T.Vladimirescu Are o **suprafață** de 7 mp și a fost evaluat ca și teren cu valoare naturală pentru **prețul** de 32 euro/mp.

Se află la distanță 700 de mp de proprietatea subiect, și este ofertat pentru 32 euro/mp.

Ajustare pentru deschidere.

Se pleacă de la raționamentul că un raport între laturi de 1/4 sau 1/3 este optim.

Se face diferența între raportul laturilor proprietății subiect și a fiecărei comparabile

Apoi se acordă un procent de 4% pentru fiecare întreg rezultat din diferențe.

Proprietatea subiect are o deschidere de 3,6 m și rezultă adâncimea de $21/4=6$ m.

Raportul între deschidere(față) și adâncime este de $4/6=0,7$ întregi.

Comparabila-1 are o deschidere de 20 m și rezultă un raport între laturi de:

$$L=621/20=31 \text{ și } 20/31=0,64.$$

$0,47 - 0,64 = +0,17$ și pentru fiecare întreg diferență se acordă un procent de 4%.

$$\text{Rezultă: } -0,17 \times 4\% = +0,7\%$$

Comparabila-2 are o deschidere de 2 m și rezultă un raport între laturi de:

$$L=7/2=3,5 \text{ și } 2/3,5=0,57$$

$$0,47-0,57=-0,10 \times 4\%= +0,4\%$$

Comparabila-3 are o deschidere de 2 m și rezultă un raport între laturi de:

$$L=7m/2m=3,5m \text{ și } 2/3,5=0,57.$$

$$0,47-0,57=-0,10 \times 4\%= +0,4\%$$

GRILA COMPARAȚIILOR DE PIAȚĂ

Elemente de Comparație	Proprietate subiect	Comparabilă 1	Comparabilă 2	Comparabilă 3
Preț ofertă(euro/mp)		31,7	32	32
Corecție(%)		0%	0%	0%
Corecție(euro/mp)		0	0	0
Preț corectat – eur/mp		31,7	32	32
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corecție(%)		0%	0%	0%
Corecție(eur/mp)		0	0	0
Preț corectat – eur/mp		31,7	32	32
Condiții de finanțare	proprii	proprii	proprii	proprii
Corecție(%)		0%	0%	0%
Corecție(eur/mp)		0	0	0
Preț corectat – eur/mp		31,7	32	32
Condiții de vânzare		Liber	liber	liber
Corecție(%)		0%	0%	0%
Corecție(eur/mp)		0	0	0
Preț corectat – eur/mp		31,7	32	32
Condiții de piață(data vânzării)	curent	curent	curent	curent
Corecție(%)		0%	0%	0%
Corecție(eur/mp)		0	0	0
Preț corectat – eur/mp		31,7	32	32
Localizare	Str. T.Vladimirescu	Str. Siret	Str. T.Vladimirescu	Str. T.Vladimirescu
Corecție (%)		+0%	+0%	0%
Corecție(eur/mp)		0	0	0
Preț corectat – eur/mp		31,7	32	32
Suprafața(mp)	23	21	7	7
Corecție(%) -		0%	0%	0%
Corecție(eur/mp)		0	0	0
Preț corectat – eur/mp		31,7	32	32
Deschidere(m)	3,3	3,6	2	2
Raport laturi	$3,3/7=0,47$	0,64	0,57	0,57
Corecție(%)		+0,7%	+0,4%	+0,4%
Valoarea corecției		+0,22	+0,13	-+0,13
Preț corectat – eur/mp		32	32	32
Utilități	Toate	Toate	Toate	Toate
Corecții(%)		0%	0%	0%
Corecții(eur/mp)		0	0	0
Preț corectat(eur/mp)		32	32	32
Acces la proprietate	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Corecții(%)		0%	0%	0%
Corecții(eur/mp)		0	0	0
Preț corectat(eur/mp)		32	32	32

Ajustare totală brută absolută (lei)	0,22	0,13	0,13
Număr corecții	1	1	1
Valoare proprietății subiect (rotunjită) euro	736 Euro.		

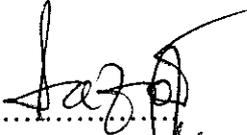
Comparabila-3 este cea mai adecvată. Sunt 3 corecții, și ajustare totală brută cea mai mică de 1,05 euro.

Valoarea proprietății subiect este: 23 mp X 32 euro = **736 euro** X 4,44 = 3.268 lei.

Comisia:

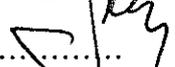
Președinte:

Lazăr Anton



Membri:

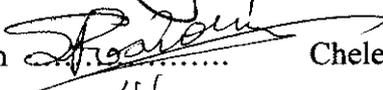
Udrescu Dănuț



Jelea Niculina



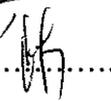
Roșioru Sorin



Chele Felicia



Tacu Aurel



Răileanu Andreea Monica

