

HOTARAREA nr. 143
din 29.11.2012

privind aprobarea vânzării suprafeței de 25,14 mp teren situat în Adjud, str.Libertății, zona bl.9, poziția 4,T 68, P 2779, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, pe care este edificată o construcție cu destinația de garaj

Consiliul local al municipiului Adjud, întrunit în ședința ordinară la convocarea Primarului:

- Examinand 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 suprafața de 25,14 mp, situat în Adjud, str.Libertății, zona bl.9, poziția 4,T 68, P 2779, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, pe care este edificată o construcție tip garaj;
- Luând act de avizul Comisiei administrarea domeniului public și privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și turism, agricultură a Consiliului local al municipiului Adjud, precum și de avizul Secretarului municipiului Adjud, examinat în condițiile art.117, lit.a, din Legea administrației publice nr.215/2001 republicată;
- În baza prevederilor art.6 din Legea 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;
- Având în vedere dispozițiile din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- În temeiul prevederilor art.36, alin.(2), lit. c), alin. (5), lit.b), art.45 alin.(3), art.47 și art.123(3) din Legea administrației publice locale nr.215/2001 republicată;

HOTARASTE:

Art.1. Se aprobă vânzarea terenului în suprafața de 25,14 mp situat în Adjud, str. Libertății, zona bl.9, poziția 4, T 68, P 2779, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, identificat prin planul de amplasament-schița anexa 1 la prezenta hotărâre, pe care este edificată o construcție cu destinația de garaj. Proprietarul construcției are un drept de preemțiune (ca privilegiu) asupra terenului în procedura de vânzare, motivat de dispozițiile art.123(3) din Legea 215/2001, republicată.

Art.2. Pretul de vânzare al terenului este cel stabilit prin raportul de evaluare-anexa nr.2 la proiectul de hotărâre, însoțit de Consiliul Local al Municipiului Adjud, respectiv de 25,194 euro/mp, calculati 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 până la data de 31.12.2012, 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;

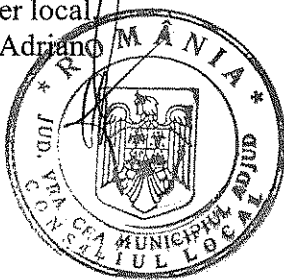
Art.6.Prezenta hotărâre se comunică :

- Instituției Prefectului județului Vrancea
- Primarului municipiului Adjud
- Compartimentului Administrarea Patrimoniului Public și 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 SEDINTA,

Consilier local

Badiu Adrian



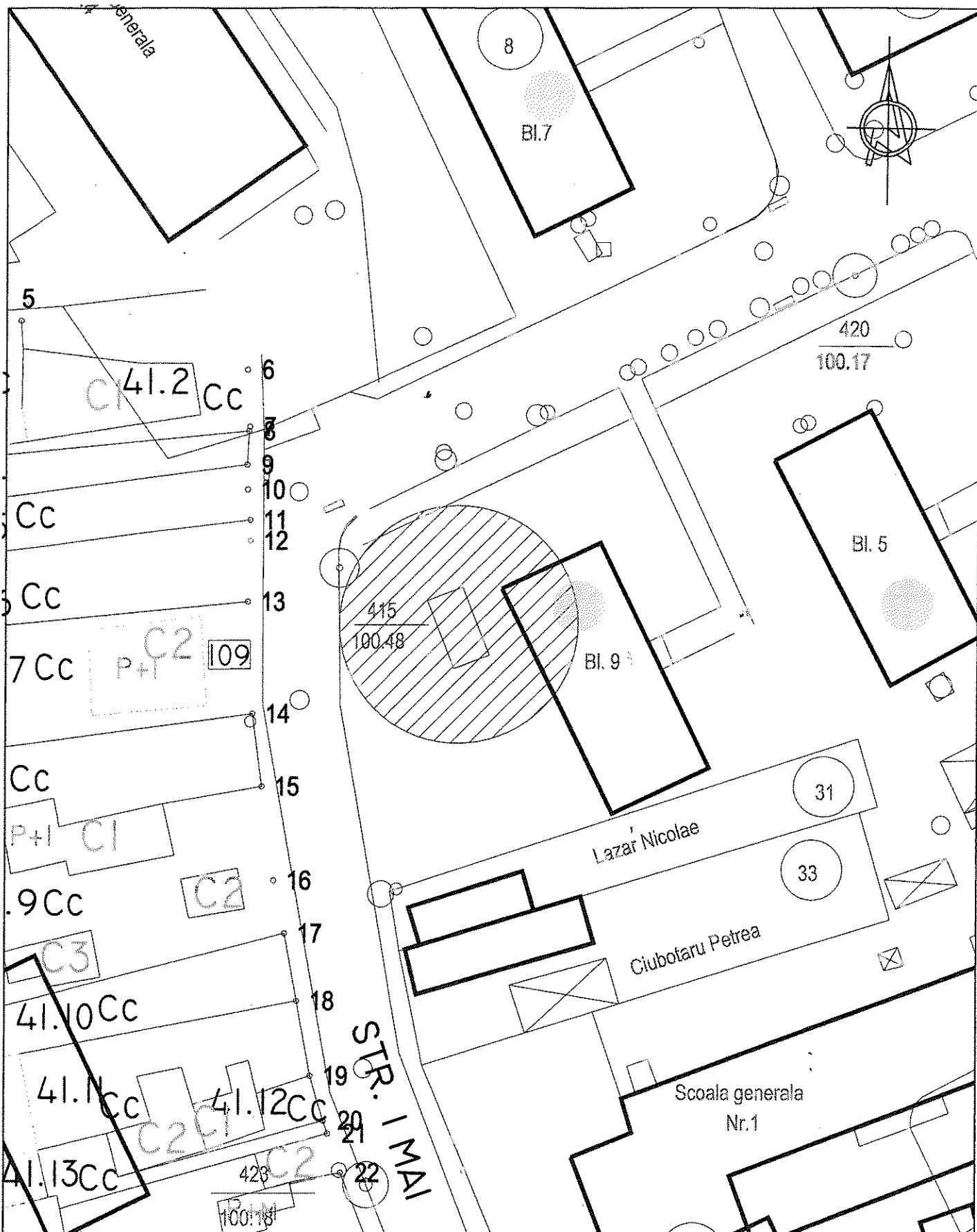
CONTRASEMNEAZA,

Secretarul municipiului Adjud,

Sibisan Andra Genoveva



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNTURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr.	data:
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD Adjud, str. Stadionului nr.2, jud. Vrancea			C.I.F. 28025471	Proprietar: Municipiul Adjud-domeniul privat Adjud, strada Stadionului nr.2 jud. Vrancea	Proiect nr
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTURA	Scara:	Titlu proiect: Vinzare teren aferent garaj Suprafata =25,14 mp Amplasament: -Adjud, str. Libertatii, zona bloc 9	Faza
Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru		1:1000	Titlu plansa:	Plansa nr. 1
			Data: nov. 2012	-plan de amplasare in zona	



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNAURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr.	data:
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD Adjud, str. Stadionului nr. 2, jud. Vrancea			C.I.F. 28025471	Proprietar: Municipiul Adjud-domeniul privat Adjud, strada Stadionului nr. 2 jud. Vrancea	Proiect nr
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: Vinzare teren aferent garaj Suprafata = 25,14 mp Amplasament: -Adjud, str. Libertatii, zona bloc 9	Faza
Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru				
			Data: nov. 2012	Titlu plansa: -plan de situatie	Plansa nr. 2

Primaria Adjude

Anexa nr. 2
la H.C.L nr.

RAPORT
de evaluare pentru Teren str.Libertatii
zona bloc 9,poz.4

CAPITOLUL I. PREMISELE EVALUARII.

1.1 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 conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice .
- e) toate autorizatiile si certificatele de functionare sint reinoite pentru oricare utilizare pe care se bazeaza estimarile valorii din cadrul raportului.
- f) utilizarea terenului corespunde cu granitele proprietatii si nu exista nici o servitute in afara celor descrise in raport.

Acest raport a fost elaborat in urmatoarele conditii general limitative:

- a) orice estimare a valorilor din acest raport se aplica proprietatii considerata in intregime conform structurii prezentata in raport si orice diviziune in elemente sau drepturi partiale ar anula aceasta evaluare.
- b) terenul a fost inspectat vizual de catre comisia de evaluare stabilita conform deciziei 3410/03.12.2009.
- c) 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.

1.2. Scopul si utilizarea evaluarii:

Scopul intocmirii acestui raport de evaluare este de a stabili o valoare de piata in vederea vanzarii.

1.3. Definirea valorii si data estimarii.

Datorita faptului ca terenul este evaluat pentru a stabili valoarea de piata la un moment dat, tipul de valoare adecvat " abordare prin piata" este stabilit in conditiile definitiei IVS 103 cadrul general.

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, prudent si fara constringere.

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.

1.4. Modul de exprimare a valorii.

Valoarea estimata este exprimata in euro.

1.5. Drepturile de proprietate evaluate.

A fost evaluat dreptul de proprietate, terenul in suprafata de 25,14 mp.

CAPITOLUL II - PREZENTAREA DATELOR.

2.1. Identificarea proprietatii - descriere juridica.

Prezentarea detaliata si determinarea valorilor tehnice de calculatie actualizate este facuta in capitolul -metode de evaluare-

Dreptul de proprietate asupra terenului din municipiul Adjud este probat de Consilul Local al municipiului Adjud fiind in domeniul privat.

2.2. Tipul proprietatii.

Amplasamentul este in zona intravilana pe strada Libertatii.

2.3. Informatii despre zona.

Terenul este ocupat de o boxa, constructie care da amplasamentului o mai buna utilizare.

Echilibrul cerere-oferata :

- a) piata in stagnare
- b) cerere potentiala: in stagnare.
- c) oferta potentiala : competitiva

Oferta vinzarilor poate fi tentanta nu numai pentru investitori.

In zona exista terenuri disponibile pentru vinzare, pretul in acest sector de piata se incadreaza in zona C conform grilei de mai jos:

Grila pret terenuri

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

Amplasamentul se situiaza in zona C de seismicitate asimilata

gradului VII-VIII.

Evolutionismul nu are cunostinte de existenta unor factori nocivi semnificativi care poluiază mediul, atmosfera , apele de suprafata sau subterane.

2.4. Informatii despre ampasament, situat juridica.

Amplasamentul este situat in zona intravilana cu urmatoarele vecinatati:

N - str.Libertatii

S - alee acces la Est

E- teren proprietate Vilhem Lucian

V - str. 1 Mai

CAPITOLUL III - ANALIZA DATELOR

3.1. Cea mai buna utilizare.

Cea mai buna utilizare este un concept de piata.

Aplicind acest concept se poate identifica utilizarea cea mai profitabila a proprietatii.

Cea mai buna utilizare se poate defini ca utilizarea cea mai profitabila a unei proprietati , posibila din punct de vedere fizic, permisiva din punct de vedere legal, fezabila financiar, justificata corespunzator si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii supusa evaluarii- definitie data conform Standardelor Grupului European al Evaluatorilor de Active (TEGOVA)

Cea mai buna utilizare a terenurilor este legata de utilizarea ce ar trebui data acestor terenuri prin constructiile ce s-ar putea realiza pe ele.

Utilizarea care maximizeaza valoarea unei proprietati in functie de rata de fructificare pe termen lung si riscul asociat este cea mai buna utilizare a terenului daca este utilizat pentru constructii.

3.2. Modul de abordare a valorii.

In procesul de evaluare sint cunoscute trei metode de abordare a valorii:

- a) abordare prin cost
- b) abordare prin piata
- c) abordare prin venit

In situatia terenului supus evaluarii consideram ca putem aborda metoda prin piata conform grilei si a capitalizarii veniturilor.

Abordarea prin cost conform IVS 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare presupune construirea sau achizitionarea unei noi proprietati cu aceeasi utilitate si acelasi pret, metoda indicata mai mult la imobilizarile de tip constructii.

Deci valoarea de piata poate fi calculata in urma studierii preturilor de piata ale proprietatilor competitive pe segmentul respectiv.

Abordarea prin piata precizeaza ca atunci cind sint informatii disponibile abordarea prin comparatia vinzarilor este cea mai potrivita si directa metoda si sistematica abordare pentru estimarea valorii.

3.2.1. Abordarea prin piata.

Aceasta metoda este utila daca exista elemente de comparatie.

Aceasta metoda permite ca preturile si toate informatiile referitoare la loturi similare sa fie analizate, comparate si corectate in functie de asemanari si deosebiri.

Elementele de comparatie sint drepturile de proprietate, data vinzarii, localizarea, caracteristicile fizice, suprafata , utilitati disponibile zonarea si cea mai buna utilizare.

Zona strazii Libertatii in care se gaseste terenul analizat se afla in zona C conform grilei de mai sus cu preturi intre 20-25 euro/mp.

Avind in vedere ca terenul este pozitionat in vecinatatea blocurilor de locuinte implicit este conectat la toate accesoriile de utilitati publice si pretul din grila il consideram a fi 25 eur/mp.

Calcul:

	$V = S \times P$	si		
		25,14	25	628,50
curs euro 21.09.12 =	4,53	lei.		euro.
Calcul in lei:		628,50	4,53	2.847,11

lei.

3.2.2. Abordarea prin capitalizarea veniturilor.

In ce priveste metoda capitalizarii veniturilor aceasta se poate defini avind in vedere IVS 103.

Valoarea este creata de asteptarile de beneficii viitoare (fluxuri de venit)

Capitalizarea venitului utilizeaza procese care calculeaza valoarea actualizata a beneficiilor viitoare anticipate.

Aceasta metoda este folosita de evaluatori deoarece printr-un ansamblu de procedee si formule matematice se poate analiza capacitatea beneficiara a unei proprietati imobiliare de a transforma cistigurile rentiere viitoare in valori prezente conform IVS 103.

Capitalizarea directa este o metoda de randament , in evaluare prin care se transforma cistigul estimat intr-un an intr-o estimare a valorii proprietatii.

Transformarea se face intr-o singura etapa, fie divizind venitul estimat printr-o rata adecvata de capitalizare, fie multiplicind venitul respectiv cu un factor corespunzator.

Capitalizarea directa se bazeaza pe venitul brut potential, venitul brut efectiv, venitul net din operare, profitul net sau venitul generat de cladiri.

Se aplica urmatoarea formula:

$$V = Vne/Rc \text{ unde:}$$

V = Valoare teren

Vne=Venit net din capitalizare

Rc = Rata de capitalizare

Rata de capitalizare este o rata a venitului pentru intrega proprietate ce reflecta relatia dintre venitul net asteptat de exploatare pe un an si pretul intregii proprietati.

Au fost identificate tranzactii in zona din informatiile de la doua birouri notariale si a unei agentii imobiliare de notorietate in oras respectiv agentia imobiliara ,Gospodaru, si serviciul notarial Munteanu Simona.

Mod ca calcul:

Apreciind ca se concesioneaza pe o perioada de 25 ani si valoarea de piata stabilita prin metoda comparatiei in momentul evaluarii se recupereaza in aceasta perioada rezulta o redeventa lunara de 0,104 eur cu o rata de capitalizare de 4 % conform calculului de mai jos:

VBP - 5%

VBE*15%

VBE-CH

Indicator	suprafata	redev./mp/luna/eur	valoare	
VBP(redeventa anuala)	25,14	0,104	31,37	eur
Pierderi posibile	31,37	*	1,57	eur
VBE	31,37	-	29,81	eur
CH	29,81	*	4,47	eur
VNE(valoare reziduala)	29,81	-	25,34	eur
Rata capital			0,04	
Valoare teren	25,34	/	633,38	eur

unde:

VBP = Venit brut posibil

Pierderi = din neplata sau plata cu intirziere

VBE = Venit brut efectiv

CH = Chelt.pt.intretinere,impozite,asigurari.

VNE = Venit net din exploatare

1 eur =	4,53 lei.	rezulta:	4,53	2.869,20
Valoare teren =		633,38		lei.

Din concilierea celor doua metode de evaluare tinind cont
ca terenul a fost evaluat pentru vinzare comisia considera ca valoarea terenului este

2.869,20
lei.

data raport: 21.11.2012

COMISIA:	Lazar	Anton		Tacu	Aurel	
	Udrescu	Danut		Podaru	Ionica	
				Donciu	Gheorghe	