

ROMÂNIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA NR. 144
din 29.11.2012

privind aprobarea vânzării terenului aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, aferent boxei proprietate Zară Aurel, situat pe str.Libertății, zona bl.3,4 si 16, poziția 2, T 66, P 2573, în suprafață de 9 mp

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

-Examinand Expunerea de motive a Primarului municipiului Adjud cu privire la aprobarea vânzării terenului aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, aferent boxei proprietate Zară Aurel situat pe str.Libertății zona bl.3,4 si 16, poziția 2, T66, P2573, în suprafață de 9 mp, precum si raportul Serviciului de Administrare a Domeniului Public si Privat al Adjud al aparatului de specialitate al Primarului municipiului Adjud cu privire la proiectul de hotărâre;

-Luand act de avizul Comisiei pentru administrarea domeniului public si privat, amenajarea teritoriului, urbanism, protectia mediului si turism, agricultură al municipiului Adjud, precum si de avizul Secretarului municipiului Adjud, exprimat in condițiile art.117, lit."a", din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicata;

-In baza prevederilor art.6 din Legea 52/2003 privind transparenta decizională in administrația publică;

-Avand in vedere dispozițiile din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;

-In temeiul prevederilor art.36 alin.(2), lit.c), alin.(5), lit.b), art.45 alin(3), art.47 si art.123(3) din Legea administratiei publice locale nr.215/2001 privind administrația publica locala, republicată;

HOTARASTE:

Art.1.Se aprobă vânzarea terenului aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, aferent boxei proprietate Zară Aurel situat pe str.Libertății, zona bl.3,4 si 16, poziția 2, T 66, P 2573, în suprafață de 9 mp, așa cum este identificat in schița - anexa nr.1 la prezenta hotărâre.

Proprietarul construcției are un drept de preemțiune (ca privilegiu) asupra terenului in procedura de vânzare, motivat de dispozițiile art.123(3) din Legea 215/2001, republicata.

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, in total 226,75 euro calculați in lei la cursul BNR din ziua plății.

Art.3.Contractul de vânzare-cumpărare se va încheia in formă autentică la Biroul notarului public până la data de 31.12.2012, taxele aferente urmând a fi suportate de cumpărător.

Se imputernicește 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 si Legilor Fondului Funciar.

Art.5.In evidentele patrimoniale se va opera corespunzător vânzarea terenului.

Art.6.Prezenta hotărâre se comunica :

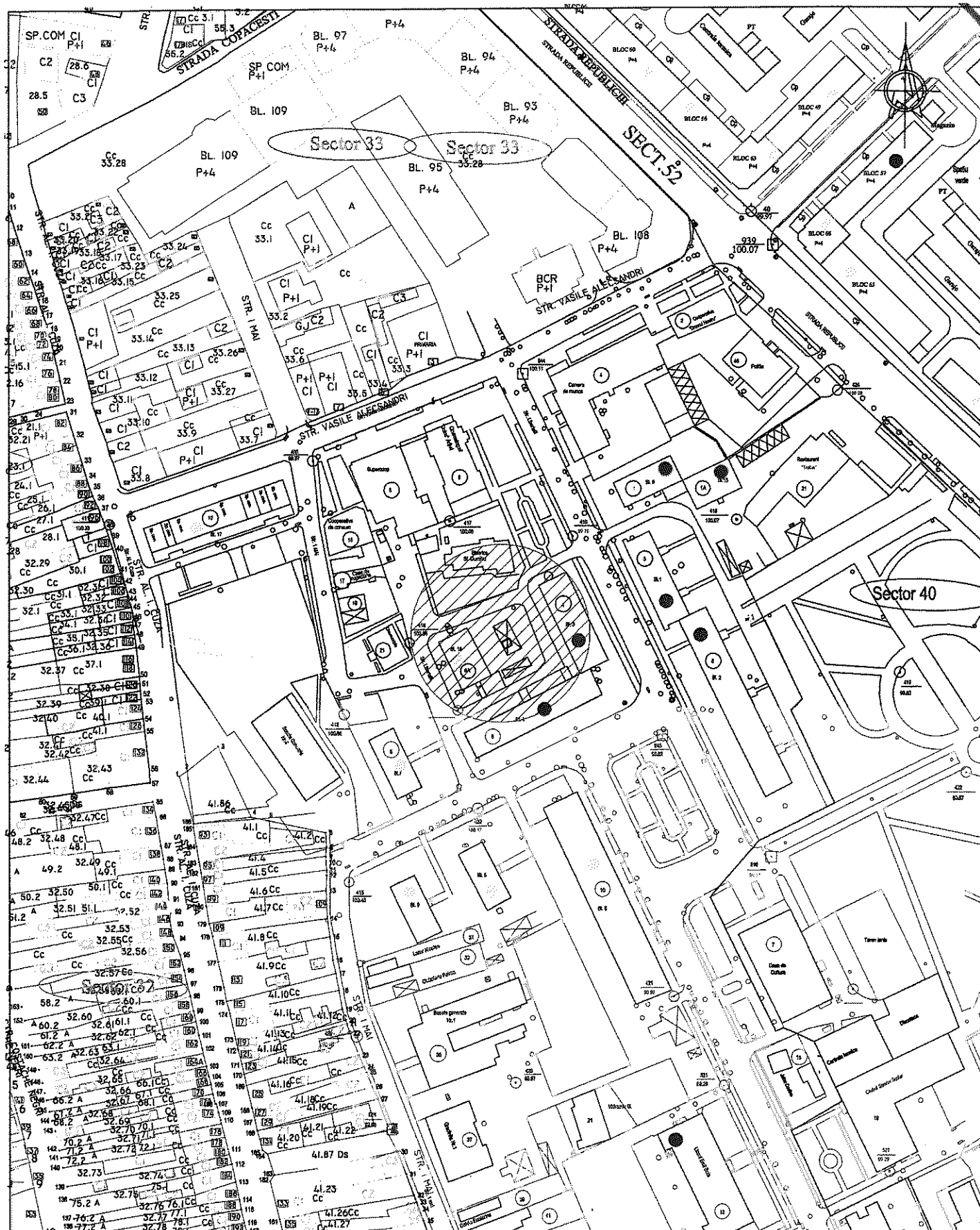
- Instituției Prefectului județului Vrancea
- Primarului municipiului Adjud
- Serviciului de Administrare a Domeniului Public si Privat
- Direcției Economice
- Tuturor persoanelor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚA,

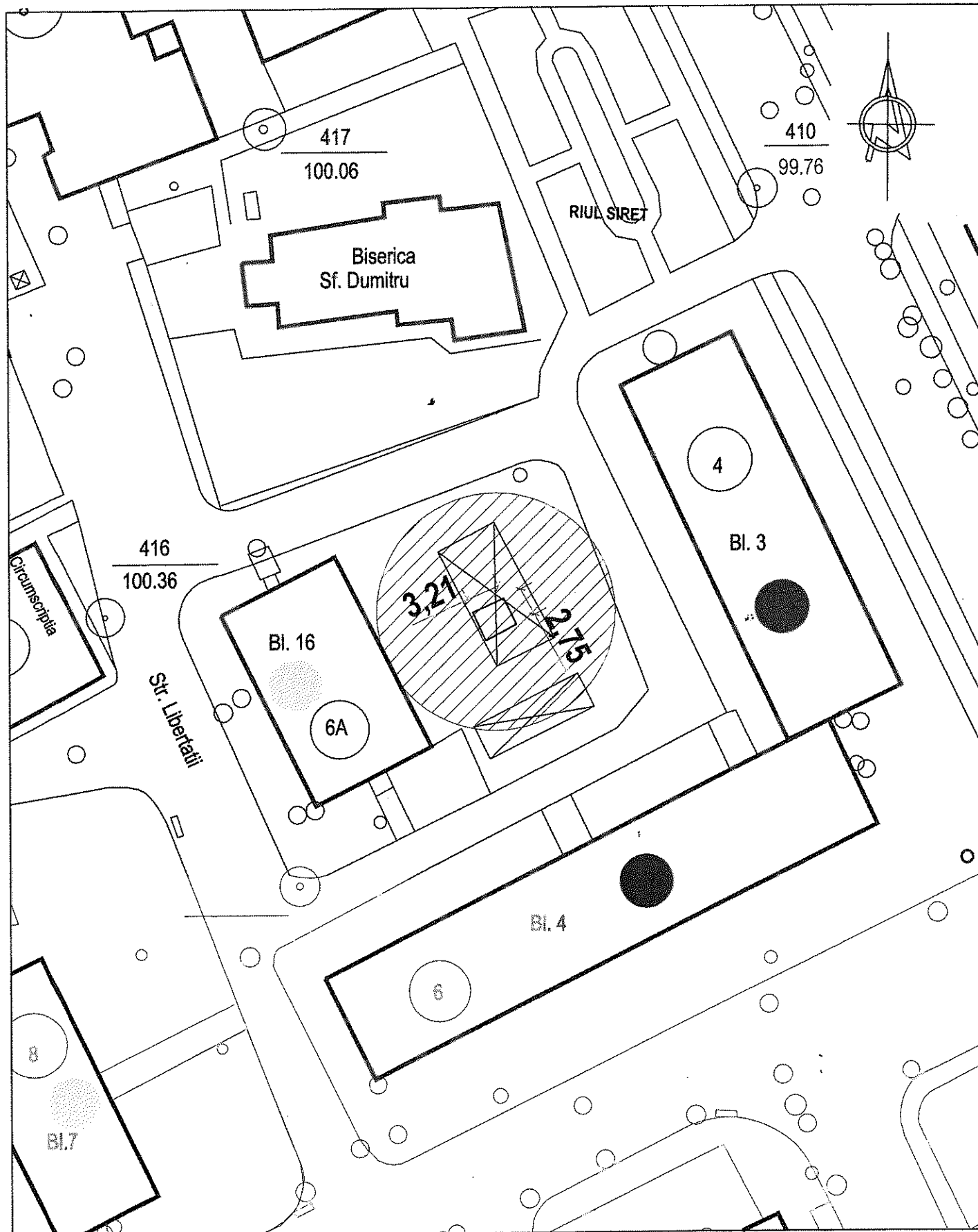
Consilier,
Badiu Adrian



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar al municipiului Adjud
Jr.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 Intocmit	NUME ing. Ciula-Martis Alexandru	SEMNTURA 	Scara: 1:1000 Data: nov. 2012	Titlu proiect: Vinzare teren aferent boxa Suprafata =9 mp Amplasament: -Adjud, str. Libertatii, zona bloc 3,4 si 16	Faza Plansa nr. 1
				Titlu plansa: -plan de amplasare in zona	



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	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	SEMNAȚURA	Scara: 1:500	Titlu proiect: Vinzare teren aferent boxa Suprafata =9 mp Amplasament: -Adjud, str. Libertatii, zona bloc 3,4 si 16	Faza
Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru			Titlu plansa:	Plansa nr. 2
			Data: august 2012	-plan de situatie	

Primaria Adjud

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

RAPORT

de evaluare pentru Teren str.Libertatii
zona bloc 3,4,16

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 cunosti-nta 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 9 mp.

CAPITOLUL II - PREZENTAREA DATELOR.

2.1. Identificarea proprietatii - descriere juridica.

Prezentarea detaliata si determinarea valorilor tehnice de calculatie actualizate este facuta in capitoul -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 intravilan pe strada Libertatii.

2.3. Informatii despre zona.

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

Echilibrul cerere-oferata :

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

Bloc 3
Bloc 4
Bloc 16

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 achizionarea 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:

$$V = S \times P \quad \text{si}$$

		9	25	225,00	
curs euro 21.09.12 =	4,53	lei.		euro.	
Calcul in lei:		225,00	4,53	1.019,25	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:

$V = Vne/Rc$ 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)	9,00	0,104	11,23	eur
Pierderi posibile	11,23	*	0,56	eur
VBE	11,23	-	10,67	eur
CH	10,67	*	1,60	eur
VNE(valoare reziduala)	10,67	-	9,07	eur
Rata capital			0,04	
Valoare teren	9,07	/	226,75	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:	
Valoare teren =		226,75	4,53	1.027,16 lei.

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

1.027,16
lei.

data raport: 21.11.2012

COMISIA:

Lazar Anton

Tacu

Aurel

Udrescu Danut

Podaru

Ionica

Donciu

Gheorghe