

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ADJUD

HOTĂRÂREA nr. 173
din 27.11.2014

Privind aprobarea vânzării terenului în suprafață de 80 mp, aferent construcției situate în str. Gării, nr.33, T 38, 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, Cadastru și Utilități Publice al Primăriei Municipiului Adjud, cu privire la aprobarea vânzării terenului în suprafață de 80 mp, aferent construcției situate în str. Gării, nr.33, T 38, 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 Studiul de oportunitate conform anexei nr.1 care face parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea terenului intravilan, în suprafață de 80 mp, aferent construcției situate în str. Gării, nr.33, T 38, P 1660, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud, pe care este edificată o construcție cu destinația de spațiu comercial, conform schiței—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 al 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, valoarea totală este de 2800 euro, calculați în lei la cursul B.N.R. 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.

Se împuternicește Primarul municipiului Adjud, pentru semnarea actelor de translație 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 80 mp, aferent construcției situate în str. Gării, nr.33, T 38, P 1660, aparținând domeniului privat al municipiului Adjud.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică :

- Instituției Prefectului județului Vrancea
- Primarului municipiului Adjud
- Compartimentului Administrarea Patrimoniului Public și Privat Cadastru și Utilități Publice 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 SEDINȚĂ,
Consilier local,
Ianovici Constantin



CONTRASEMNEAZĂ,
Secretarul municipiului Adjud,
Jr. Sibișan Andra Genoveva

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
PRIMARIA MUNICIPIULUI ADJUD

Anexa nr. 1 la HCL nr. 173/2014

STUDIU D E OPORTUNITATE

Privind vânzarea terenului în suprafață de 80 mp situat în intravilanul Municipiului Adjud, str. Gării, nr.33

1.Date generale al studiului de oportunitate

Primăria municipiului Adjud împreună cu Consiliul Local intenționează să vândă terenul în suprafață de 80 mp, situat în intravilanul municipiului Adjud, str. Gării, nr.33 T 38, P 1660, prin organizarea unei proceduri de licitație publică, cu drept de preemțiune și a fost concesionat de SC Viviandri SA în baza contractului de concesiune nr. 47/01.09.1999, în vederea construirii unui spațiului comercial.

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.

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 privind bunul imobil

Elemente juridice

-Denumirea și categoria din care face parte:

Teren situat în municipiul Adjud, str. Gării, nr.33 T 38, P 1660 jud. Vrancea, și aparține domeniului privat al municipiului Adjud, în scopul vânzării.

-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. Gării, nr.33 are o suprafață de 80 mp identificat cu T 38, P 1660 .

-Adresa: municipiul Adjud, str. Gării, nr.33 jud. Vrancea.

-Vecinătăți:

- la est- str.Teiului
- la vest- bl.128
- la sud- Primaria Adjud
- la nord- proprietati private

-Date și condiții urbanistice:

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Adjud. .

-Activitățile - Terenul este concesionat de SC VIVIANDRI SRL, si a fost concesionat în vederea construirii unui spatiu comercial.

Elemente economice

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea:

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social si de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei extinderi economice solide a municipiului Adjud.
- dezvoltarea investițiilor locale prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;
- atragerea la bugetul local al municipiului Adjud de venituri;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum si ridicarea gradului de civilizație si confort al acestora.

4.Prețul vânzării și date referitoare la procedura de vânzare

Prețul vânzării terenului este de 35 euro/ mp, si a fost stabilit prin raportul de evaluare. Valoarea totala este in sumă de 2800 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.

5.Date referitoare la procedura de vânzare

Terenul propus spre vânzare care face obiectul prezentei hotărâri, a fost concesionat de SC Viviani SA în baza contractului de concesiune nr. 47/01.09.1999, în vederea construirii unui spațiului comercial.

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:

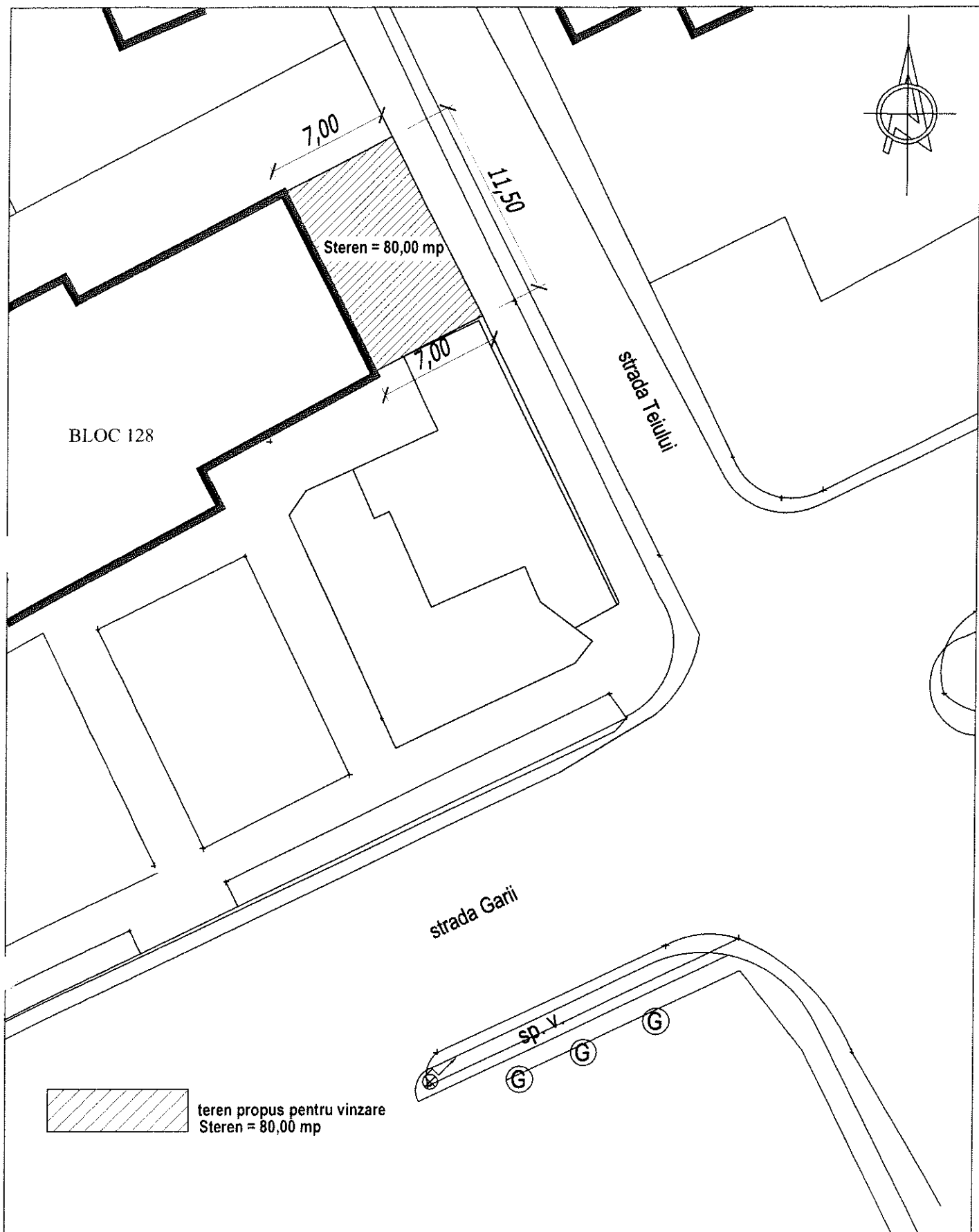
la alin. (2) Vânzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.

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.

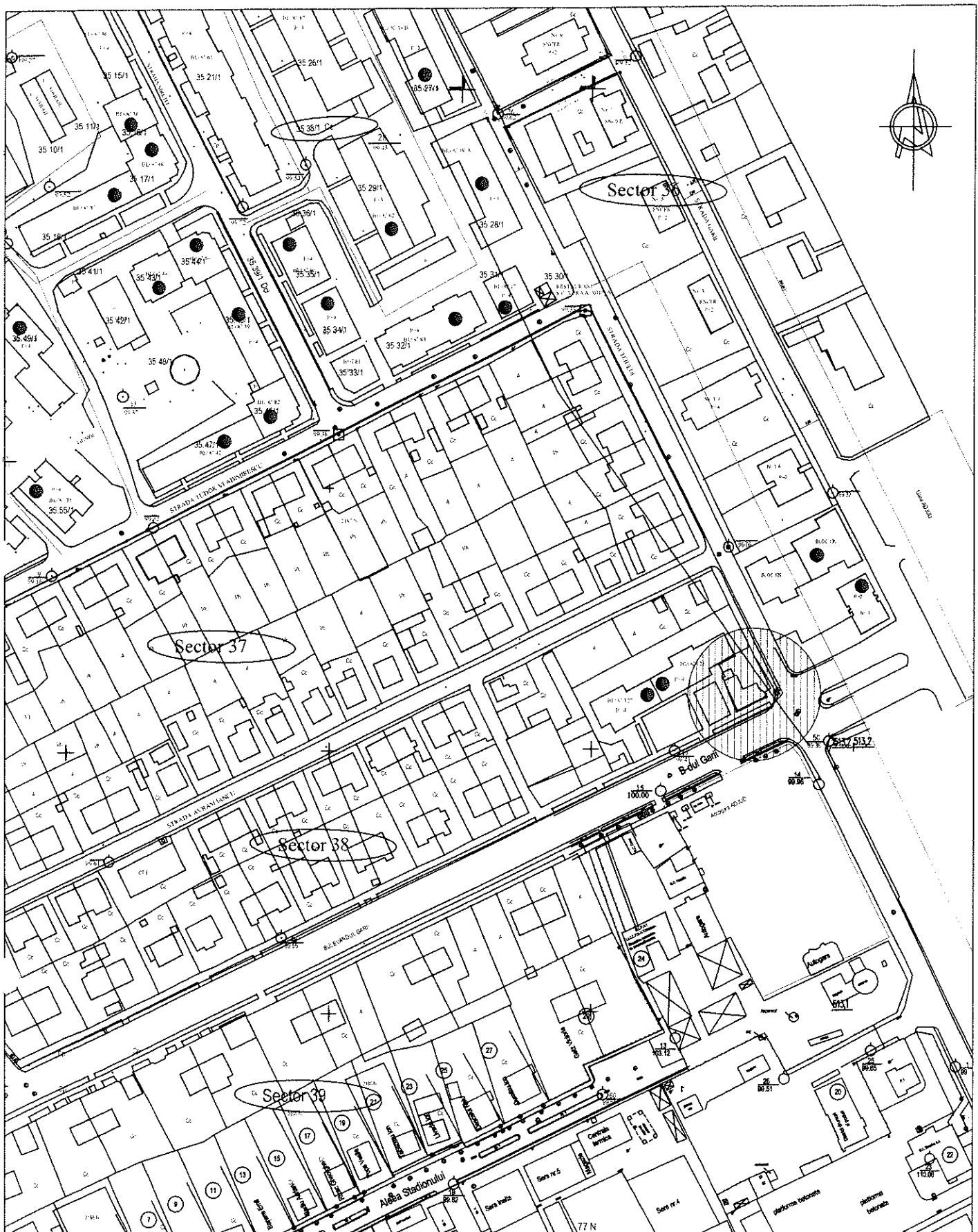
- Cumpărătorul va achita prețul integral la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare;
- Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea terenului se vor suporta de cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare.

PRESEDINTE,
Consilier local
Ianovici Constantin

Contrasemnează:
SECRETAR AL MUNICIPIULUI ADJUD
Jr. Sibișan Andra Genoveva



VERIFICATOR / EXPERT	NUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA nr.	data:
Primăria Adj. jud. Vrancea Serviciul administrare patrimoniu public si privat, cadastru monitorizare utilitati publice				-Anexa la HCL nr. <u>173</u> din <u>27</u> nov. 2014	Proiect nr
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:300	Vinzare teren in suprafata de St=80,00 mp Amplasament: -Adj. strada Garii nr.33, jud. Vrancea, T38, P1660	Faza
Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru				
			Data: nov. 2014	Titlu plansa: -plan de situatie	Plansa nr.2
Desenat	ing. Ciula-Martis Alexandru				



VERIFICATOR / EXPERT		NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA	REFERAT / EXPERTIZA nr. data:	
Primăria Adj. jud. Vrancea Serviciul administrare patrimoniu public si privat, cadastru monitorizare utilitati publice					-Anexa la HCL nr. 173 din 27 nov. 2014	Proiect nr
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	Scara: 1:2000		Vinzare teren in suprafata de St=80,00 mp Amplasament: -Adj. strada Garii nr.33, jud. Vrancea, T38, P1660	Faza
Intocmit	ing. Ciula-Martis Alexandru					
Desenat	ing. Ciula-Martis Alexandru		Data: nov. 2014		Titlu plansa: -plan de amplasare in zona	Plansa nr.1

PRIMĂRIA ADJUD

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

RAPORT

de evaluare pentru proprietăți imobiliare
TEREN str.Gării nr.33

1. EVALUATOR: Comisia de evaluare a Primăriei Adj. Jud.
- Autorizație: Decizia primarului nr.310 din 03.12.2009.
- Adresa evaluatorului: Primăria Adj. Jud str.Stadionului nr.2 Adj. Jud.
Telefon:0237641908
2. CLIENT **SC Viviandri SRL**
- Adresa: str.Gării nr.33
- Destinatarul raportului: Persoană juridică:Consiliul Local al municipiului Adj. Jud.
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ
Domeniu privat compus din: **TEREN**
- Proprietar Persoană juridică : Primăria Municipiului Adj. Jud.
- **Adresa proprietății: Adj. Jud str. Gării 33.**
4. VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ A PROPRIETĂȚII.
- stabilită prin metoda "prin piață"
Total euro = **2800**
Total lei = **12402**
- 5.BAZA DE EVALUARE:
Valoarea de piață.
- Scopul evaluării Vânzare
- Data inspecției 15.11.2014
- Data întocmirii raportului de evaluare 16.11.2014
- Curs de schimb BNR la data întocmirii raportului 1 euro= 4,4293 lei.
6. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE
- Temei contractual
Drept de proprietate: deplin
Număr cadastral
Carte funciară nr.
7. DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ
Plan de amplasament și delimitare a imobilului T38,P1660
Suprafața înregistrată în documentația cadastrală **80** mp.
8. UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII
Teren cu construcție depozit materiale.
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE

Munteanu	Gospodaru
puncte slabe	puncte slabe

 - Intervalul de preț pentru calcul (euro/mp)
 - 1) Cabinet notarial Munteanu:

periferie	24 euro	
mediană	31,5 euro	31,50
centru	39 euro	
 - 2) Agenția imobiliară Gospodaru

periferie	20 euro	
mediană	22,5 euro	22,50
centru	25 euro	
 - Zona de amplasare(centru/mediană/periferie) mediană
 - Artere importante de circulație în apropiere
B-dul Gării
Calitatea rețelelor de transport:

1)	- drum asfaltat	da	0	0
2)	- linie ferată			
- Caracterul edilitar al zonei:				
Tipul zonei: rezidențială				
În zonă se află:				
2)	- rețea de transport în apropiere	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	nu	-1	-1
- 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	da	0	0
11)	ambiant liniștit	nu	-1	-1
12)	zonă inundabilă	nu	0	0
- concluzie privind amplasamentul			-2,00	-2,00

zonă de referință mediană, amplasare favorabilă

dotări și rețele bune.

poluare redusă

ambiant civilizat

10. DESCRIEREA TERENULUI.

- Teren depozit materiale de construcție

CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL

zonă mediană, utilități complete

11. ANALIZA PIEȚEI IMMOBILIARE

- DEFINIREA PIEȚEI ȘI SUBPIEȚEI

Piața terenurilor pentru vânzare

- NATURA ZONEI

Zonă mediană, zonă rezidențială

Edilitar: zonă în stagnare

Economic: zonă în stagnare

- OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMMOBILIARE SIMILARE

Stagnare

- CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE

În creștere

- ECHILIBRUL PIEȚEI

Dezechilibru în favoarea cererii

- PREȚUL ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE

Conform grila

- CONCESIUNI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE

- 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. 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-

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.

13. EVALUARE.

STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE

- IVS 103 "Raportarea evaluării"

- MODUL DE ABORDARE A EVALUĂRII

12.1 Abordare prin cost

12.2 Abordare prin piață

12.3 Abordare prin capitalizarea veniturilor

12.1 ABORDAREA PRIN COST.

Suprafața supusă evaluării cabinet notarial Munteanu apreciaza 24 euro/mp pentru zonă periferie, 31,5 euro pentru zonă de mediană și 39 euro/mp pentru zonă centrală cu toate utilitățile.

Considerăm că prețurile respective sânt compuse din 12 puncte de exigență.

31,5	/	12	=	2,6 euro.
		Numărul de puncte slabe:	=	-2,00
2,6	X	-2	=	-5,3
31,50	+	-5,25	=	26,25 euro/mp
Prețul de calcul după metoda Munteanu este de:				
80	X	26,25	=	2100 euro.
2100		4,4293	=	9302 lei.
9302	/	25	=	372 lei/an
372	/	80	=	4,65 lei/mp/an

Avind in vedere ca amplasamentul este situat in zona C a grilei de prețuri aferentă municipiului Adjud pentru care Agenția imobiliară Gospodaru apreciază:

Suprafața supusă evaluării agenției imobiliare Gospodaru apreciaza 20 euro/mp pentru zonă periferie, 22,5 euro pentru zonă de mediană și 25 euro/mp pentru zonă centrală cu toate utilitățile.

Considerăm că prețurile respective sânt compuse din 12 puncte de exigență.

Prețul de calcul după metoda Gospodaru este de:

22,50	/	12	=	1,88
		Numărul de puncte slabe:	=	-2,00
1,88	X	-2	=	-3,75
22,5	+	-3,75	=	18,8
Prețul de calcul după metoda Gospodaru este de:				
80	X	18,8	=	1500 euro.
1500	X	4,4293	=	6644 lei.
6644	/	25	=	266 lei/an
266	/	80	=	3,32 lei/mp/an

12.2. Abordarea prin piață.

Abordarea prin piață este posibilă dacă există criterii de comparație.

În zonă există o vânzare în apropiere (vecină) cu proprietatea subiect.

Contract vânzare nr. Din 2014 SC Romlan srl 35,00 euro/mp

Valoare contract: 2800,00 euro

Valoare contract: 12402,04

12.3. Abordarea prin metoda capitalizării veniturilor.

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.

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 imobil

Vne=Venit net din capitalizare

Re = 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.

Terenul este concesionat pe o perioada de 25 ani și redevența anuală este de 286 lei iar rata de capitalizare de 4%.

Valoarea terenului este calculată prin metoda capitalizării,deoarece în zonă nu sânt vânzări concludente pentru aplicarea metodei de piață.

$$VBE = VBP - 5\%$$

$$CH = VBE * 15\%$$

$$VNE = VBE - CH$$

$$CH = VBE - 15\%$$

$$VNE = VBE - CH$$

Indicator	suprafata mp	chirie/ lei/mp/luna	nr.luni	valoare
VBP	80,00	0,298	12	286,08
Pierderi posibile	286,08	*	0,05	14,30
VBE	286,08	-	14,30	271,78
CH	271,78	*	0,15	40,77
VNE	271,78	-	40,77	231,01
Rata capital				4%
V-teren	231,01	/	0,04	5775,24

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

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:

- a) 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.
- b) imobilul a fost inspectat vizual de catre comisia de evaluare constituita prin decizia primarului nr.310 din 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.

13.1 Definirea valorii si data estimarii.

Datorita faptului ca imobilul este evaluat pentru a stabili valoarea de piață 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 dată definitia valorii de piata, daca scopul evaluarii este estimarea acestui tip de evaluare.

13.2. Sursa de informare.

Agentia imobiliară Gospodaru
Cabinet notarial Munteanu
Contracte de concesiune în zonă.

14. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE.

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

- 1) Din metoda capitalizării veniturilor rezultă o subevaluare a terenului.
- 2) Valoarea stabilită prin metoda Munteanu stabilește un preț adecvat tendinței de creștere a prețurilor în zona de cumpărare a terenurilor.
- 3) Metoda comparației(prin piață) este cea mai relevantă.

Comisia de inventariere consideră că valoarea stabilită prin metoda de piață este cea selectată pentru aprecierea valorii terenului la vânzare.

Această valoare este de: **12402 lei.**

Lazăr	Anton	Tacu	Aurel
Udrescu	Dănuț	Podaru	Ionica
		Donciu	Gheorghe