

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Raportului de Evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 300,00 mp.,
situat în municipiul Fetești strada Promenadei, nr.13 (zona Est, lot 311),
către domnul Iordache Ion și doamna Iordache Zamfira

Consiliul Local Municipal Fetești, județul Ialomița;
Având în vedere:
-Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Fetești;
-Raportul Direcției Tehnice din cadrul Primăriei Municipiului Fetești;
-Rapoartele de avizare ale comisiilor economică și urbanism din cadrul Consiliului Local Municipal Fetești;
-Raportul de evaluare nr.3 din 20.01.2020 întocmit de către Cabinet Expert Evaluator Moșescu Valeriu;
În conformitate cu:
-prevederile H.C.L.nr.130/30.10.2019 privind aprobarea de principiu, a vânzării terenului în suprafață de 300,00 mp. situat în Fetești, strada Promenadei, nr.13 (zona Est, lot 311);
-prevederile H.C.L.nr.205/19.12.2018 privind aprobarea "Regulamentului de vânzare către persoane fizice a unor terenuri/bunuri din inventarul domeniului privat al UAT Municipiul Fetești"
În temeiul art.129 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.b), art.364 alin.(1) și art.139 alin.(2) din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.Se aprobă Raportul de Evaluare al unui teren în suprafață de 300,00 mp. situat în Fetești, strada Promenadei, nr.13 (zona Est, lot 311), înscris în inventar la poz.9, CF 27626, NC 27626, cu o valoare de 31.197,00 lei (suma nu include TVA).

Art.2.Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 300,00 mp. situat în Fetești, strada Promenadei, nr.13 (zona Est, lot 311), înscris în inventar la poz.9, CF 27626, NC 27626, categoria de folosință curți-construcții către domnul Iordache Ion și doamna Iordache Zamfira, având calitatea de concesionari, în baza contractului de concesiune nr.22289/31.05.2019.

Art.3.(1)Prețul de vânzare al terenului este de 31.197,00 lei la care se adaugă TVA în suma de 5.927,00 lei și costul raportului de evaluare în sumă de 500 lei rezultând suma totală de plată de 37.624,00 lei și va fi plătită în rate lunare după cum urmează:

a)suma de 7.425,00 lei reprezentând avans 20% din suma de 37.124,00 lei, la care se adaugă suma de 500 lei costul evaluării, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică;

b) diferența prețului de vânzare de 29.700,00 lei va fi achitată în rate lunare egale, eşalonate pe o perioadă de 60 luni, la care se adaugă dobânda de 3,50% pe an, constituită din nivelul dobânzii de referință a B.N.R. de 2,50%, la care se adaugă 1 (unu) punct procentual și care rămâne neschimbată pe toată perioada derulării contractului.

(2) Ratele se vor achita pentru luna în curs, până cel mai târziu în ultima zi lucrătoare a fiecărei luni.

(3) Cheltuielile notariale ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare vor fi suportate de cumpărător.

Art.4. Transferul dreptului de proprietate asupra terenului se produce după achitarea integrală a valorii de vânzare, cu îndeplinirea formalităților de publicitate prevăzute de lege și sub rezerva înscrierii privilegiului ipotecii în favoarea UAT Municipiul Fetești și a interdicției de înstrăinare până la achitarea prețului total, cheltuielile fiind suportate de cumpărător.

Art.5. Se împuternicește Primarul Municipiului Fetești, domnul Gafițoi Sorin să semneze contractul de vânzare – cumpărare la notar.

Art.6. Primarul municipiului, prin aparatul de specialitate, va aduce la îndeplinire prezenta hotărâre.

Inițiator: PRIMAR,
Sorin Gafițoi



ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL FETEȘTI

RINA SIMTEX
ISO 9001 REGISTERED C.3448.1

Certificat pentru sistemul
de management al calitatii acordat
Primăriei Municipiului Fetesti

Str. Calarasi nr. 505, Bl. CE3, Sc. A Etaj II - IV, Tel. (004) 0243/364410, Fax (004) 0243/361206

Nr. 1283 / 07.06.2020

REFERAT DE APROBARE

Prezentul proiect de hotarare a fost initiat ca urmare a aprobarii de principiu a vanzarii terenului in suprafata de 300,00 mp. situat in Fetesti, strada Promenadei, nr.13 (zona Est, lot 311, prin H.C.L.nr.130/30.10.2019 si a raportului de evaluare intocmit de către "Cabinet Expert Evaluator Moșescu Valeriu" prin care s-a stabilit ca pret al terenului suma de 31.197 lei la care se adauga TVA în suma de 5.927 lei si costul raportului de evaluare în suma de 500 lei rezultând suma totala de plata de 37.624,00 lei.

Conform Regulamentului de vanzare catre persoane fizice a unor terenuri/bunuri din domeniul privat al UAT al Municipiului Fetesti, aprobat prin HCL nr.205/19.12.2018, cumparatorii au posibilitatea de a achita pretul vanzarii in cel mult 60 de rate lunare, cu dobanda legala aferenta, care ramane neschimbata pe toata perioada derularii contractului.

Terenul este concesionat in baza contractului de concesiune nr. 22289/31.05.2019 de catre domnul Iordache Ion si doamna Iordache Zamfira.

Avand in vedere prevederile art.129 alin.(6) lit.b) din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ, în exercitarea atribuțiilor consiliul local hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii, va supunem spre aprobare prezentul proiect de hotarare.

Primarul Municipiului Fetesti,
Sorin GAFIȚOI





ROMANIA
MUNICIPIUL FETEȘTI
JUDEȚUL IALOMIȚA

Str. Calarasi, nr. 595, Bl. CF3, Sc. A Etaj II - IV, Tel. (004) 0243/364410, Fax. (004) 0243/361206

RINA SIMTEX
ISO 9001 REGISTERED C.3448.1

Certificat pentru sistemul
de management al calitatii acordat
Primariei Municipiului Fetesti

Nr. 1284/07.02.2020

APROB,
Primar,

Sorin GAFITOI



REFERAT

pentru aprobarea raportului de evaluare privind vanzarea terenului concesionat de **IORDACHE ION si IORDACHE ZAMFIRA**, aferent construirii de locuinte, situat in municipiul Fetesti, str. Promenadei, nr. 13, Zona Est, Lotul 311 in suprafata de 300,00 mp.

Avand in vedere:

- prevederile art. 129, alin. (6), lit. (b), prevederile art. 364 alin. (1) si alin. (2), din O.U.G. nr. 57 din 03.07.2019, privind Codul administrativ.

„Articolul 364 Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat(1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.“

- H.C.L. Fetesti nr. 130 din 30.10.2019, cu privire la aprobarea de principiu a vanzarii terenului in suprafata de **300,00 mp**, situat in municipiul Fetesti, str. Promenadei, nr. 13, zona Est, Lot 311, catre **Iordache Ion si Zamfira**.

- H.C.L. Fetesti nr. 205 din 19.12.2018, cu privire la aprobarea *„Regulamentului de vanzare catre persoane fizice a unor terenuri bunuri ale inventarului domeniului privat al UAT mun. Fetesti“*

art. 10 *„Pretul de vanzare se stabileste pe baza raportului de evaluare, intocmit de un expert autorizat ANEVAR si aprobat in Consiliul Local al municipiului Fetesti“*

art. 14 *„cumparatorii avand posibilitatea de a achita pretul vanzarii, fie integral fie in rate lunare, achitandu-se un avans de 20% din valoarea rezultata din evaluare, iar diferenta, in cel mult 60 de rate lunare, pret la care se adauga dobanda legala de referinta a B.N.R., valabila la data semnarii contractului de vanzare cumparare, la care se adauga 1 (unu) punct procentual si ramane neschimbata pe toata perioada derularii contractului.“*

- **raportul de evaluare** nr. 3 din 20.01.2020, pentru terenul situat in municipiul Fetesti, str. Promenadei, nr.13, zona Est, Lot 311, prin care s-a stabilit o valoare a terenului in suma de **31.197,00 lei**.

Propunem:

- emiterea unei Hotarari a Consiliului Local, prin care sa se aprobe **raportul de evaluare si vanzarea terenului** situat in municipiul Fetesti, str. Nicolae Iorga, nr. 7, Zona Est, lotul 298, **in suprafata de 300,00 mp.**

Terenul a fost evaluat pentru suma de **31.197,00 lei**, la care se adauga TVA in suma de **5.927,00 lei** si **costul raportului de evaluare** in suma de **500,00 lei**, rezultand o suma totala de plata de **37.624,00 lei**.

Totalul de plata de **37.624,00 lei**, se va achita dupa cum urmeaza:

La data incheierii contractului de vanzare – cumparare

a) un avans de 20% din suma de **37.124,00 lei**, respectiv **7.425,00 lei** la care se adauga contravaloarea raportului de evaluare in suma de **500,00 lei**, rezultand o valoare totala de plata la incheierea contractului in suma de **7.925,00 lei**.

b) suma ramasa de plata se achita in cel mult 60 rate lunare.

c) cheltuielile notariale cu ocazia incheierii contractului de vanzare cumparare vor fi suportate de cumparator.

- Propunem totodata mandatarea in vederea incheierii in forma autentica a contractului de vanzare cumparare a domnului Sorin Gafitai – primar.

Mentionam ca **IORDACHE ION si IORDACHE ZAMFIRA**, detine terenul in baza contractului de concesiune nr. 22289 din 31.05.2019. Terenul este inregistrat in Cartea Funciara nr. 27626, nr. cadastral 27626, a localitatii Fetesti.

Terenul propus pentru vanzare, nu a facut obiectul unei cereri de retrocedare.

Directia Tehnica,
Mugurel Gabriel GABOR

Compartiment Patrimoniu, Supraficii
Ion STEFAN

HOTĂRÂRE

privind aprobarea de principiu, a vânzării terenului în suprafață de 300,00 mp.
situat în Fetești, strada Promenadei, nr.13, (zona Est, lot 311)

Consiliul Local Municipal Fetești, județul Ialomița,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Fetești;
- Raportul Direcției Tehnice din cadrul Primăriei Municipiului Fetești;
- Rapoartele de avizare ale comisiilor economică și urbanism din cadrul Consiliului Local Municipal

Fetești;

-cererea domnului Iordache Ion și a doamnei Iordache Zamfira, înregistrată cu nr.23497/25.09.2019;
În temeiul art.129 alin.2 lit.c), alin.(6) lit.b), art.364 alin.(1) și (2), respectiv art.139 alin.(2) din

O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă, de principiu, vânzarea terenului intravilan situat în Fetești, str.Promenadei, nr.13 (zona Est, lot 311) în suprafață de 300,00 mp., categoria de folosință curți-construcții, proprietate privată a municipiului Fetești, înscris în inventar la poziția nr.9, Carte funciară nr.27626, NC 27626, pe care este amplasată o construcție cu destinația de locuință, urmând a se iniția procedura de evaluare a prețului.

Art.2. Prețul de vânzare va fi stabilit prin raportul de evaluare întocmit conform prevederilor legale și va fi aprobat de Consiliul Local.

Art.3. Cheltuielile ocazionate de efectuarea evaluării și cheltuielile notariale vor fi incluse în prețul de vânzare și vor fi în sarcina cumpărătorului.

Art.4. Prezenta hotărâre va fi adusă la îndeplinire de primarul municipiului prin aparatul de specialitate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

★ Șoldan Gheorghe



Contrasemnează,

SECRETAR,

Jr.Dicianu Nicu

Nr.3/20.01.2020

RAPORT DE EVALUARE

Imobile din patrimoniul privat



CLIENT:

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL FETEȘTI

BENEFICIAR :

CONSILIUL MUNICIPAL FETEȘTI

EXECUTANT:

MOȘESCU VALERIU CABINET EXPERT EVALUATOR

mun. SLOBOZIA, jud. IALOMIȚA

ianuarie 2020

I.1. Cuprins

Cap. I. INTRODUCERE

- I.1. Pagina de titlu
- I.2. Cuprinsul
- I.3. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante
- I.4. Certificarea evaluatorului. Semnătura

Cap. II. PREMISELE EVALUĂRII

- II.1. Ipoteze speciale și condiții limitative.
- II.2. Obiectul și scopul evaluării
- II.3. Drepturile de proprietate evaluate
- II.4. Tipul valorii estimate – valoare de piață
- II.5. Data estimării valorii
- II.6. Moneda raportului
- II.7. Modalități de plată
- II.8. Inspekția proprietății
- II.9. Sursele de informații utilizate
- II.10. Clauza de nepublicare. Clauze speciale

Cap. III. PREZENTAREA DATELOR

- III.1. Identificarea proprietății. Aspecte juridice
- III.2. Descrierea amplasamentului
- III.3. Descrierea activității desfășurate și a pieții specifice

Cap. IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

- A. Abordare prin comparația vânzărilor pentru terenuri (V_1)
- B. Concluzii și opinia evaluatorului (V)

ANEXE

Fotografii;

Fișe de evaluare;

Încheiere și Extras de C.F. nr.64215/02.07.2019, Teren intravilan, str. Promenadei nr.13;

Încheiere și Extras de C.F. nr.11386/07.02.2019, Teren intravilan, str. N. Iorga nr.7;

Încheiere și Extras de C.F. nr.19649/04.03.2019, Teren intravilan, str. Mărășești nr.20;

Încheiere și Extras de C.F. nr.19436/20.03.2019, Teren intravilan, str. N. Titulescu nr.30;

Comparabile cu proprietatea evaluată – oferte de vânzare terenuri intravilan.

1.2. Sinteza evaluării. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

1. Tipul proprietății: *Imobile din patrimoniul privat al U.A.T. Municipiul Fetești;*
2. Localizare: *Intravilan, mun. Fetești;*
3. Proprietarul imobilelor: *U.A.T. Municipiul Fetești;*
4. Denumirea imobilelor: *Terenuri intravilan;*
5. Clientul: *UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL FETEȘTI*
6. Beneficiarul: *CONSILIUL MUNICIPAL FETEȘTI*
7. Scopul evaluării: *Estimarea « valorilor de piață »;*
8. Baza evaluării: *Standardele de evaluare a bunurilor 2018, editate de ANEVAR
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;*
9. Dreptul evaluat: *Dreptul real principal;*
10. Data evaluării: *20 ianuarie 2020;*
11. Cursul de schimb oficial la data evaluării: *4,7788 lei/euro*
12. Opinia evaluatorului. Reconcilierea rezultatelor:

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în cadrul raportului au fost obținute următoarele valori de piață:

Nr. crt	Denumirea bunului imobil	Suprafața m ²	Abordare prin venit lei	Abordare prin comparații lei	Valoarea de piață lei
1	Teren intravilan, str. Promenadei nr.13	300	-	31.200	31.200
2	Teren intravilan, str. Nicolae Iorga nr.7	300	-	31.200	31.200
3	Teren intravilan, str. Mărășești nr.20	325	-	30.730	30.730
4	Teren intravilan, str. Nicolae Titulescu nr.30	600	-	59.680	59.680
	Total				152.810



ajustate vânzările/ofertele de vânzare și alte date pentru proprietăți similare, în scopul identificării unui nivel de evaluare pentru imobilele evaluate. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemanările și deosebirile între comparabile.

Analiza pe perechi de date este o tehnică cantitativă, în care, două sau mai multe oferte de vânzare sau tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație despre dimensiunea unei singure corecții, ce se referă la o singură caracteristică.

Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare site-urile de specialitate și de publicațiile de profil. În urma consultării acestor surse de informații, au putut fi selectate comparabile, prezentate în anexă la raportul de evaluare.

Pe baza acestor oferte, a informațiilor suplimentare culese despre comparabilele analizate și a unei marje de negociere de 5%, s-a întocmit o grilă de piață cu elemente de comparație ce vor fi utilizate în analiza comparativă.

Pe baza comparabilelor alese, în anexe sunt prezentate grila cu analiza comparativă pe perechi de date. În cadrul acestor analize au fost luate în considerare următoarele elemente **Drepturi de proprietate transmise.** Atât proprietățile subiect cât și proprietățile comparabile, prin vânzare vor transmite dreptul de proprietate integral, motiv pentru care nu s-au făcut corecții.

Condiții de finanțare. Nu s-au făcut corecții, deoarece s-au considerat condițiile de finanțare similare atât pentru proprietățile analizate cât și pentru comparabile.

Condiții de vânzare. Nu s-au făcut corecții, deoarece s-au considerat condițiile de vânzare similare atât pentru proprietățile analizate cât și pentru comparabile.

Condiții de piață. Nu s-au făcut corecții pentru comparabile, deoarece condițiile de piață sunt aceleași.

Suprafața. Corecțiile s-au aplicat la diferențele (+/-) de arie ale comparabilelor față de ariile proprietăților subiect.

Localizare/Orientare. Din analiza pieței imobiliare, s-a constatat că sunt importante aspectele legate de accesul în zonă în care se află amplasat imobilul și vecinătățile acestuia, aspectul civilizat, accesibilități la zone comerciale, de agrement și la servicii.

Având în vedere amplasarea comparabilelor față de proprietatea analizată s-au acordat corecții deoarece comparabilele sunt situate în zone diferite cu cea a proprietăților de evaluat.

Utilități. S-au acordate corecții poz/neg în concordanță cu dotările fiecărui amplasament.

Categoria de folosință. În cazul de față au fost acordate corecții (+/-) în funcție de starea comparabilelor analizate.

Zonare în PUG. S-au acordate corecții poz/neg în concordanță amplasamentul terenurilor în teritoriul municipiului.

Deoarece în lucrarea prezentă se cere exprimarea unei singure valori și nu a unui interval de valori, pentru reconcilierea celor patru valori, evaluatorul a ales oferta comparabilei cu cele mai puține și mai mici corecții brute în valoare absolută.

Aplicarea metodei, analiza pe perechi de date, pentru terenurile analizate este prezentată în Fișele de evaluare, anexate la prezentul raport.

B. Concluzii și opinia evaluatorului

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate în cadrul raportului au fost obținute următoarele valori de piață:

Nr. crt	Denumirea bunului imobil	Suprafața m ²	Abordare prin venit lei	Abordare prin comparații lei	Valoarea de piață lei
1	Teren intravilan, str. Promenadei nr.13	300	-	31.200	31.200
2	Teren intravilan, str. Nicolae Iorga nr.7	300	-	31.200	31.200
3	Teren intravilan, str. Mărășești nr.20	325	-	30.730	30.730
4	Teren intravilan, str. Nicolae Titulescu nr.30	600	-	59.680	59.680
	Total				152.810

Evaluator autorizat,
Moșescu Valeriu



Teren intravilan, St = 300 mp, str. Promenadei nr.13, N.C. 27626, C.F. nr. 27626 mun. Fetesti

TEREN - VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE - OFERTE

CRITERIU si ELEMENTE COMPARATIE	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
CRITERIUL DE COMPARATIE:				
PRET OFERTE		Lei/mp		
MARJA DE NEGOCIERE	Lei	66.903	81.240	37.752
PRET LA VANZARE	-5%	-5%	-5%	-5%
ELEMENTE DE COMPARATIE	Lei	63.558	77.178	35.864
1. DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (lei)		0	0	0
Pret corectat (lei)		63.558	77.178	35.864
2. CONDITII DE FINANTARE	Numerar/ Credit	Similar	Similar	Similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (lei)		0	0	0
Pret corectat (lei)		63.558	77.178	35.864
3. CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (lei)		0	0	0
Pret corectat (lei)		63.558	77.178	35.864
4. CONDITII DE PLATA	ian. 2020	ian. 2020	ian. 2020	ian. 2020
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (lei)		0	0	0
Pret corectat (lei)		63.558	77.178	35.864
5. SUPRAFATA, mp	300,00	978	800	1.082
Corectie (%)		-44.062	-48.236	-25.920
Pret corectat (lei)		19.496	28.942	9.944
6. LOCALIZARE/ ORIENTARE	str. Promenadei nr.13	str. Costache Negri nr.17 cart. Colonisti	str. Calarasi nr. 350 (vis-a-vis Muzeu, bibliotecă) Fetesti oras	str. Independentei nr.5 cart. Colonisti
Corectie (%)		15%	15%	15%
Valoarea corectiei (lei)		2.924	4.341	1.492
Pret corectat (lei)		22.421	33.283	11.436
7. UTILITATI	e.e., apă-canal, gaze	apă, e.e., la gard	apă-canal, e.e. la gard,	e.e., apă în zonă
Corectie (%)		15%	15%	50%
Valoarea corectiei (lei)		3.363	4.992	5.718
Pret corectat (lei)		25.784	38.275	17.153
8. ACCES LA DRUM STRADAL	asfalt	pietruit	asfalt	asfalt
Corectie (%)		10%	0%	0%
Valoarea corectiei (lei)		2.578	0	0
Pret corectat (lei)		28.362	38.275	17.153
9. CATEGORIA DE FOLOSINTA	curti-construcții ocupat	arabil liber	arabil liber	curti-construcții liber
Corectie (%)		10%	10%	10%
Valoarea corectiei (lei)		2.836	3.828	1.715
Pret corectat (lei)		31.198	42.103	18.869
10. ZONARE PUG	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (lei)		0	0	0
Pret final corectat (lei)		31.198	42.103	18.869
TOTAL CORECTIE NETA (lei)		-	-	-
TOTAL CORECTIE NETA (%)		-	-	-
TOTAL CORECTIE BRUTA (lei)		-35.705	-39.137	-18.883
TOTAL CORECTIE BRUTA (%)		47%	52%	50%
Valoarea adoptata: COMPARABILA 1 valoarea cu cele mai mici corectii brute				
Curs valutar la data evaluarii (20.01.2020)	LEI / 1 EUR		4,7788	
V adoptat	Lei	31.198	echivalent Euro	6.530
VALOARE PROPRIETATE	Lei		31.200	
	Euro		6.530	
			104,00 Lei/mp	
			21,76 Euro/mp	



Teren intravilan, St = 300 mp, str. Nicolae Iorga nr.7, N.C. 27331, C.F. nr. 27331 mun. Fetesti

TEREN - VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE - OFERTE

CRITERIU si ELEMENTE COMPARATIE	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
CRITERIUL DE COMPARATIE:				
PRET OFERTE		Lei/mp		
MARJA DE NEGOCIERE	Lei	66.903	81.240	37.752
PRET LA VANZARE	-5%	-5%	-5%	-5%
ELEMENTE DE COMPARATIE	Lei	63.558	77.178	35.864
1. DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (lei)		0	0	0
Pret corectat (lei)		63.558	77.178	35.864
2. CONDITII DE FINANȚARE	Numerar/ Credit	Similar	Similar	Similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (lei)		0	0	0
Pret corectat (lei)		63.558	77.178	35.864
3. CONDITII DE VANZARE	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (lei)		0	0	0
Pret corectat (lei)		63.558	77.178	35.864
4. CONDITII DE PLATĂ	ian. 2020	ian. 2020	ian. 2020	ian. 2020
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (lei)		0	0	0
Pret corectat (lei)		63.558	77.178	35.864
5. SI PRAFATA, mp	300,00	978	800	1.082
Corectie (%)		-44,062	-48,236	-25,920
Pret corectat (lei)		19,496	28,942	9,944
6. LOCALIZARE/ ORIENTARE	str. Nicolae Iorga nr.7	str. Costache Negri nr.17 cart. Colonisti	str. Calărăsi nr. 350 (vis-a-vis Muzeu, bibliotecă) Fetesti oras	str. Independentei nr.5 cart. Colonisti
Corectie (%)		15%	15%	15%
Valoarea corectiei (lei)		2,924	4,341	1,492
Pret corectat (lei)		22,421	33,283	11,436
7. UTILITĂȚI	e.e., apă-canal, gaze	apă, e.e., la gard	apă-canal, e.e. la gard,	e.e., apă în zonă
Corectie (%)		15%	15%	50%
Valoarea corectiei (lei)		3,363	4,992	5,718
Pret corectat (lei)		25,784	38,275	17,153
8. ACCES LA DRUM STRADAL	asfalt	pietruit	asfalt	asfalt
Corectie (%)		10%	0%	0%
Valoarea corectiei (lei)		2,578	0	0
Pret corectat (lei)		28,362	38,275	17,153
9. CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	curți-construcții ocupat	arabil liber	arabil liber	curți-construcții liber
Corectie (%)		10%	10%	10%
Valoarea corectiei (lei)		2,836	3,828	1,715
Pret corectat (lei)		31,198	42,103	18,869
10. ZONARE PUG	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (lei)		0	0	0
Pret final corectat (lei)		31.198	42.103	18.869
TOTAL CORECTIE NETA (lei)		-	-	-
TOTAL CORECTIE NETA (%)		-	-	-
TOTAL CORECTIE BRUTA (lei)		-35,705	-39,137	-18,883
TOTAL CORECTIE BRUTA (%)		47%	52%	50%
Valoarea adoptata: COMPARABILA 1 valoarea cu cele mai mici corectii brute				
Curs valutar la data evaluarii (20.01.2020)	LEI / 1 EUR		4,7788	
V adoptat	Lei	31.198	echivalent Euro	6.530
VALOARE PROPRIETATE	Lei		31.200	
	Euro		6.530	
			104,00 Lei/mp	
			21,76 Euro/mp	



Teren intravilan, St = 325 mp, str. Mărășești nr.20 nr.7, N.C. 27341, C.F. nr. 27341 mun. Fetesti

TEREN - VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE - OFERTE

CRITERIU si ELEMENTE COMPARATIE	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
CRITERIUL DE COMPARATIE:				
PRET OFERTE	Lei	Lei/mp		
MARJA DE NEGOCIERE	-5%	66.903	81.240	37.752
PRET LA VANZARE	-5%	-5%	-5%	-5%
ELEMENTE DE COMPARATIE	Lei	63.558	77.178	35.864
1. DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (lei)		0	0	0
Pret corectat (lei)		63.558	77.178	35.864
2. CONDITII DE FINANTARE	Numerar/ Credit	Similar	Similar	Similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (lei)		0	0	0
Pret corectat (lei)		63.558	77.178	35.864
3. CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (lei)		0	0	0
Pret corectat (lei)		63.558	77.178	35.864
4. CONDITII DE PIATA	ian. 2020	ian. 2020	ian. 2020	ian. 2020
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (lei)		0	0	0
Pret corectat (lei)		63.558	77.178	35.864
5. SUPRAFATA, mp	325,00	978	800	1.082
Corectie (%)		-42.437	-45.824	-25.092
Pret corectat (lei)		21.121	31.354	10.773
6. LOCALIZARE/ ORIENTARE	str. Mărășești nr.20	str. Costache Negri nr.17 cart. Colonisti	str. Călărași nr. 350 (vis-a-vis Muzeu, bibliotecă) Fetesti oras	str. Independenței nr.5 cart. Colonisti
Corectie (%)		15%	15%	15%
Valoarea corectiei (lei)		3.168	4.703	1.616
Pret corectat (lei)		24.289	36.057	12.388
7. UTILITATI	e.e., apă-canal, gaze	apă, e.e., la gard	apă-canal, e.e. la gard.	e.e., apă în zonă
Corectie (%)		15%	15%	50%
Valoarea corectiei (lei)		3.643	5.408	6.194
Pret corectat (lei)		27.932	41.465	18.583
8. ACCES LA DRUM STRADAL	pietruit	pietruit	asfalt	asfalt
Corectie (%)		0%	-10%	-10%
Valoarea corectiei (lei)		0	-4.147	-1.858
Pret corectat (lei)		27.932	37.319	16.724
9. CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	curți-construcții ocupat	arabil liber	arabil liber	curți-construcții liber
Corectie (%)		10%	10%	10%
Valoarea corectiei (lei)		2.793	3.732	1.672
Pret corectat (lei)		30.726	41.050	18.397
10. ZONARE PUG	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (lei)		0	0	0
Pret final corectat (lei)		30.726	41.050	18.397
TOTAL CORECTIE NETA (lei)		-	-	-
TOTAL CORECTIE NETA (%)		-	-	-
TOTAL CORECTIE BRUTA (lei)		-36.177	-40.190	-19.355
TOTAL CORECTIE BRUTA (%)		46%	51%	49%
Valoarea adoptata: COMPARABILA 1 valoarea cu cele mai mici corectii brute				
Curs valutar la data evaluării (20.01.2020)	LEI / 1 EUR		4,7788	
V adoptat	Lei	30.726	echivalent Euro	6.430
VALOARE PROPRIETATE	Lei		30.730	
	Euro		6.430	
				95,00 Lei/mp
				19,88 Euro/mp



Teren intravilan, St = 600 mp, str. N. Titulescu nr.30 nr.7, N.C. 26278, C.F. nr. 26278 mun. Fetesti

TEREN - VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE - OFERTE

CRITERIU si ELEMENTE COMPARATIE	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
CRITERIUL DE COMPARATIE:		Lei/mp		
PRET OFERTE	Lei	66.903	81.240	37.752
MARJA DE NEGOCIERE	-5%	-5%	-5%	-5%
PRET LA VANZARE	Lei	63.558	77.178	35.864
ELEMENTE DE COMPARATIE				
1. DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (lei)		0	0	0
Pret corectat (lei)		63.558	77.178	35.864
2. CONDITII DE FINANȚARE	Numerar / Credit	Similar	Similar	Similar
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (lei)		0	0	0
Pret corectat (lei)		63.558	77.178	35.864
3. CONDITII DE VANZARE	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (lei)		0	0	0
Pret corectat (lei)		63.558	77.178	35.864
4. CONDITII DE PIATA	ian. 2020	ian. 2020	ian. 2020	ian. 2020
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (lei)		0	0	0
Pret corectat (lei)		63.558	77.178	35.864
5. SUPRAFATA, mp	600,00	978	800	1.082
Corectie (%)		-24,565	-19,295	-15,977
Pret corectat (lei)		38.993	57.884	19.888
6. LOCALIZARE/ ORIENTARE	str. Nicolae Titulescu nr.30	str. Costache Negri nr.17 cart. Colonisti	str. Călărași nr. 350 (vis-a-vis Muzeu, bibliotecă) Fetesti oras	str. Independenței nr.5 cart. Colonisti
Corectie (%)		10%	10%	10%
Valoarea corectiei (lei)		3.899	5.788	1.989
Pret corectat (lei)		42.892	63.672	21.877
7. UTILITATI	e.e., apă-canal, gaze	apă, e.e., la gard	apă-canal, e.e. la gard,	e.e., apă în zonă
Corectie (%)		15%	15%	50%
Valoarea corectiei (lei)		6.434	9.551	10.938
Pret corectat (lei)		49.326	73.223	32.815
8. ACCES LA DRUM STRADAL	asfalt	pietruit	asfalt	asfalt
Corectie (%)		10%	0%	0%
Valoarea corectiei (lei)		4.933	0	0
Pret corectat (lei)		54.258	73.223	32.815
9. CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	curți-construcții ocupat	arabil liber	arabil liber	curți-construcții liber
Corectie (%)		10%	10%	10%
Valoarea corectiei (lei)		5.426	7.322	3.281
Pret corectat (lei)		59.684	80.545	36.096
10. ZONARE PLG	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Corectie (%)		0%	0%	0%
Valoarea corectiei (lei)		0	0	0
Pret final corectat (lei)		59.684	80.545	36.096
TOTAL CORECTIE NETA (lei)		-	-	-
TOTAL CORECTIE NETA (%)		-	-	-
TOTAL CORECTIE BRUTA (lei)		-7.219	-695	-1.656
TOTAL CORECTIE BRUTA (%)		89%	99%	96%
Valoarea adoptata: COMPARABILA 1 valoarea cu cele mai mici corectii brute				
Curs valutar la data evaluării (20.01.2020)	LEI / 1 EUR		4,7788	
V adoptat	Lei	59.684	echivalent Euro	12.490
VALOARE PROPRIETATE	Lei	59.680		
	Euro		12.490	
			99,00 Lei/mp	
			20,72 Euro/mp	



HOTĂRÂRE

pentru aprobarea Regulamentului privind procedura de vânzare către persoane fizice a unor bunuri-terenuri proprietate privată a municipiului Fetești care fac obiectul unor contracte de concesiune/închiriere

Consiliul Local Municipal Fetești, județul Ialomița.

Având în vedere:

-Expunerea de motive a Primarului Municipiului Fetești;

-Raportul Direcției Tehnice din cadrul Primăriei Municipiului Fetești;

-Rapoartele de avizare ale comisiilor economică, juridică și urbanism din cadrul Consiliului

Local Municipal Fetești;

În conformitate cu:

-prevederile art.7 alin.(1)-(12) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.36 alin.(2) litera, alin.(5) lit.b), art. 123 alin.(1) și (3) și art.45 alin.(1) din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1.Aprobă Regulamentul privind procedura de vânzare către persoane fizice a unor bunuri-terenuri proprietate privată a municipiului Fetești care fac obiectul unor contracte de concesiune/închiriere, conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2Prezenta hotărâre va fi adusă la îndeplinire de primarul municipiului prin serviciile subordonate

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ghiță Florinel

Contrasemnează,
SECRETAR,
Jr.Dicianu Nicu

CAPITOLUL II

Proceduri prealabile vanzarii

Art. 7. Persoanele din cadrul Compartimentului Patrimoniu – Supercificii din cadrul Directiei Tehnice vor centraliza cererile si documentatiile aferente si vor avea urmatoarele atributii:

- a) primesc si centralizeaza cererile, impreuna cu actele depuse;
- b) verifica situatia juridica a terenului, respectiv daca acesta este sau nu in litigiu sau daca face obiectul unor revendicari/notificari in baza legilor fondului funciar in vigoare;
- c) analizeaza daca sunt indeplinite conditiile cerute prin prezentul regulament in vederea efectuarii procedurii de vanzare, respectiv verifica documentatia depusa;
- d) intocmesc un raport privind fiecare cerere in parte, pe care il inainteaza, Primarului municipiului Fetesti, in vederea initierii unui proiect de hotarare de consiliu local pentru aprobarea/respingerea vanzarii de principiu, dupa care se face evaluarea terenului, rezultand un raport de evaluare intocmit de un expert atestat ANEVAR. Ulterior se initiaza un proiect de hotarare de consiliu local pentru aprobarea/respingerea raportului de evaluare.

Art. 8. Cererile impreuna cu documentatiile aferente vor fi depuse la registratura Primariei municipiului Fetesti, care le va repartiza catre persoanele desemnate conform art. 7 in vederea centralizarii si demararii procedurilor mai sus mentionate;

CAPITOLUL III

Procedura de vanzare a terenurilor

Art. 9. In cazul solicitarii de cumparare a terenurilor aflate in proprietatea privata a municipiului Fetesti pe care sunt ridicate constructii cu destinatia de locuinte si anexe gospodaresti si care fac obiectul unor contracte de concesiune, constructorii (cumparatorii constructiilor) de buna-credinta ai acestora beneficiaza de dreptul de a cumpara terenul atribuit si cel aferent constructiilor.

Art. 10. Pretul de vanzare se stabileste pe baza raportului de evaluare intocmit de un expert atestat ANEVAR si aprobat de Consiliul Local al municipiului Fetesti, dar care nu poate fi mai mic decat valoarea expertizata la Camera Notarilor Publici Ialomita in vederea impozitarii.

Art. 11. Proprietarii constructiilor sunt notificati in termen de 20 zile de la data adoptarii hotararii de consiliu local privind aprobarea vanzarii si a raportului de evaluare intocmit si isi pot exprima optiunea de cumparare in termen de 20 zile de la primirea notificarii.

Art. 12. Titularul terenului, solicitat, care nu-si exprima optiunea de cumparare in termenul mai sus aratat, nu isi mai poate exercita acest drept cu privire la oferta ce i-a fost propusa.

Art. 13. In cazul acceptarii ofertei, in termen de maxim 30 de zile, se incheie contractul de vanzare-cumparare. Primarul municipiului Fetesti, in calitate de reprezentant legal al municipiului, va semna contractul de vanzare-cumparare incheiat intre Municipiul Fetesti, in calitate de vanzator si cumparator. Contractul va fi autentificat de un notar public.

CAPITOLUL IV

Dispozitii tranzitorii si finale

Art. 14. Toate cheltuielile si taxele aferente tranzactiei de vanzare-cumparare a terenului vor fi suportate de catre cumparator. Pretul de vanzare al terenurilor va fi achitat la Directia Economica din cadrul Primariei municipiului Fetesti, cumparatorii avand posibilitatea de a achita pretul vanzarii, fie integral, fie in rate lunare, achitandu-se un avans de 20% din valoarea rezultata din evaluare, iar diferenta, in cel mult 60 de rate lunare, pret la care se adauga dobanda legala calculata la nivelul dobanzii de referinta a B.N.R., valabila la data semnarii contractului de vanzare cumparare, la care se adauga 1 (unu) punct procentual, si ramane neschimbata pe toata perioada derularii contractului. In acest caz, dreptul de proprietate se transfera la achitarea ultimei rate de catre cumparator.

Art. 15. Compartimentele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului sunt obligate sa puna la dispozitia celor implicati, sa elaboreze si sa execute acele lucrari care sunt necesare pentru buna desfasurare a activitatii acesteia.

Art. 16. Depunerea cererii de cumparare a terenului nu duce automat la obligativitatea autoritatii locale de a vinde terenul.

Primar,
Sorin Gafitoi

Secretar,
Nicu Dicianu

Directia Economica,
Gheorghe Tutuianu

Serviciul Juridic,
Georgeta Serban

Directia Tehnica,
Mugurel Gabriel Gabor

Rd 11.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Ghiță Florinel

SECRETAR,
Jr. Dicianu Nicu

PRIMARIA MUNICIPIULUI FETESTI

IORDACHE ION si ZAMFIRA
Str. Promenadei, nr. 13, Zona Est, Lotul 311

GRAFICplata rate vanzare teren concesionat

Suprafata mp	300
Pret Euro/mp	21,76
Curs Euro/Ron	4,7788
Pret Ron/mp	104
Valoare	31.197
TVA 19 %	5.927
Total valoare	37.124
Avans %	20
Avans suma	7.425
Rest de -plata	29.700
Nr rate lunare	60

nr. crt.	data platii	dobanda %/an	dobanda datorata	rata principala	rest de achitat	suma datorata
					29.700,00	
1	01.03.2020	3,50	86,63	451,38	29.248,63	538,00
2		3,50	85,31	452,69	28.795,93	538,00
3		3,50	83,99	454,01	28.341,92	538,00
4		3,50	82,66	455,34	27.886,59	538,00
5		3,50	81,34	456,66	27.429,92	538,00
6		3,50	80,00	458,00	26.971,93	538,00
7		3,50	78,67	459,33	26.512,59	538,00
8		3,50	77,33	460,67	26.051,92	538,00
9		3,50	75,98	462,02	25.589,91	538,00
10		3,50	74,64	463,36	25.126,54	538,00
11	01,01,2021	3,50	73,29	464,71	24.661,83	538,00
12		3,50	71,93	466,07	24.195,76	538,00
13		3,50	70,57	467,43	23.728,33	538,00
14		3,50	69,21	468,79	23.259,54	538,00
15		3,50	67,84	470,16	22.789,38	538,00
16		3,50	66,47	471,53	22.317,85	538,00
17		3,50	65,09	472,91	21.844,94	538,00
18		3,50	63,71	474,29	21.370,66	538,00
19		3,50	62,33	475,67	20.894,99	538,00
20		3,50	60,94	477,06	20.417,93	538,00
21		3,50	59,55	478,45	19.939,48	538,00

22		3,50	58,16	479,84	19.459,64	538,00
23	01,01,2022	3,50	56,76	481,24	18.978,40	538,00
24		3,50	55,35	482,65	18.495,75	538,00
25		3,50	53,95	484,05	18.011,70	538,00
26		3,50	52,53	485,47	17.526,23	538,00
27		3,50	51,12	486,88	17.039,35	538,00
28		3,50	49,70	488,30	16.551,05	538,00
29		3,50	48,27	489,73	16.061,32	538,00
30		3,50	46,85	491,15	15.570,17	538,00
31		3,50	45,41	492,59	15.077,58	538,00
32		3,50	43,98	494,02	14.583,56	538,00
33		3,50	42,54	495,46	14.088,09	538,00
34		3,50	41,09	496,91	13.591,18	538,00
35	01,01,2023	3,50	39,64	498,36	13.092,82	538,00
36		3,50	38,19	499,81	12.593,01	538,00
37		3,50	36,73	501,27	12.091,74	538,00
38		3,50	35,27	502,73	11.589,01	538,00
39		3,50	33,80	504,20	11.084,81	538,00
40		3,50	32,33	505,67	10.579,14	538,00
41		3,50	30,86	507,14	10.071,99	538,00
42		3,50	29,38	508,62	9.563,37	538,00
43		3,50	27,89	510,11	9.053,26	538,00
44		3,50	26,41	511,59	8.541,67	538,00
45		3,50	24,91	513,09	8.028,58	538,00
46		3,50	23,42	514,58	7.514,00	538,00
47	01,01,2024	3,50	21,92	516,08	6.997,92	538,00
48		3,50	20,41	517,59	6.480,33	538,00
49		3,50	18,90	519,10	5.961,23	538,00
50		3,50	17,39	520,61	5.440,61	538,00
51		3,50	15,87	522,13	4.918,48	538,00
52		3,50	14,35	523,65	4.394,83	538,00
53		3,50	12,82	525,18	3.869,65	538,00
54		3,50	11,29	526,71	3.342,93	538,00
55		3,50	9,75	528,25	2.814,68	538,00
56		3,50	8,21	529,79	2.284,89	538,00
57		3,50	6,66	531,34	1.753,56	538,00
58		3,50	5,11	532,89	1.220,67	538,00
59	01,01,2025	3,50	3,56	534,44	686,23	538,00
60		3,50	2,00	536,00	150,23	538,00
		3,50	0,44	150,23	0,00	150,67
	Total		2.730,67	29.700,00		32.430,67

Vanzator

Cumparator