

ROMANIA
JUDETUL BUZAU
COMUNA CISLAU
„CONSILIUL LOCAL”
HOTĂRÂRE

PROIECT nr 24/21.06.2018

Privind aprobarea vânzării terenului intravilan, proprietate privată a comunei Cislau, însuprafață de 122 mp, înscris în CF 1255 Cislau, nr. cadastral 4246, sat Gura Bîscei, com. Cislau, T2, p536

Consiliul Local al comunei Cislau, județul Buzau;

Având în vedere

- cererea domnului Mihai Constantin nr. 720/23.02.2016
 - expunerea de motive nr. / a primarului comunei Cislau, cu privire la aprobarea vânzării terenului intravilan, proprietate privată a comunei Cislau, însuprafață de 122 mp, înscris în CF 1255 Cislau, nr. cadastral 4246, către Mihai Constantin, cu drept de folosire în baza Contractului de concesiune nr 2712 din 11.09.1997.
 - certificatul de atestare fiscală eliberat de Primăria comunei Cislau nr. 3236/14.06.2018
 - raportul de expertiză tehnică de evaluare a terenului în suprafața de 122 mp din domeniul privat al localității Cislau
 - raportul de specialitate al compartimentului agricol înregistrat la nr. / ,
 - avizele favorabile ale comisiilor de specialitate înregistrate la nr., /
- În conformitate art.121 alin. (2), art.123, alin (1) și (3), art. 36 alin. (5), lit.”b” și ale art. 45, alin. (3), din Legea administrației publice locale nr. 215/ 2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aproba vânzarea terenului intravilan, proprietate privată a comunei Cislau, sat Gura Bîscei, Parcela 536, Tarla 2, înscris în cartea funciara nr.1255 Cislau, nr.cadastral 4246, în suprafață de 122 mp, către Mihai Constantin domiciliat în satul Gura Bîscei, comuna Cislau, județul Buzau.

Art. 2. Consiliul local al comunei Cislau își însușește raportul de evaluare a terenului, executat de către expert evaluator Marin Petrica .

Art. 3. Vânzarea terenului în suprafața de 122 mp se face la prețul de 3.091 lei , pret stabilit de evaluatorul autorizat ANEVAR –GN1 Marin Petrica la data încheierii contractului de cumpărare vânzare .

Art.4 . Se imputernicește domnul Mitroiu Dumitru , primarul comunei Cislau, să semneze contractul de vânzare - cumpărare în forma autentică, iar cumpărătorul va suporta cheltuielile ocazionate de autentificarea actului de instrinare a terenului .

Art .5 La data încheierii contractului de vânzare- cumpărare contractul de concesiune nr.2712/11.09.1997 își încetează valabilitatea.

Art.6 Secretarul comunei Cislau va asigura transmiterea prezentei hotărâri persoanelor, instituțiilor și autorităților interesate.

CISLAU

29.06.2018



Contrasemneaza
Secretar delegat
Ing. Marincean Simion

JUDETUL BUZAU
PRIMARIA COMUNEI CISLAU

Nr...../.....

3349/21.06.2018 **EXPUNERE DE MOTIVE**

Prin cererea înregistrată la Primăria comunei Cislau sub nr. 720 din 23.02.2016, D-I Mihai Constantin solicită cumpărarea terenului în suprafață de 122 mp pe care îl are în concesiune cu contractul nr. 2712 din data de 11.09.1997, și are edificată o construcție autorizată, teren situat în satul Gura Bîscei, parcela 536, tarla 2.

În conformitate cu prevederile art 36 alin (5) lit b) din Legea nr. 215/2001^o administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare, consiliul local hotărăște vânzarea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

Potrivit art 123 alin (3) vânzarea unui teren afla în proprietatea privată a unității administrativ-teritoriale pe care sînt ridicate construcții de bună credință, beneficiază de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Pretul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare aprobat de către consiliul local.

Pentru suprafața de teren a cărei vânzare se solicită a fost efectuat un raport de evaluare din care rezultă valoarea terenului de 3019 lei sau 671 euro.

Pentru această suprafață de teren nu au fost formulate cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse anterior în temeiul Legii nr. 10/2001 care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini sau servituti și nu formează obiectul unor litigii.

Precizăm că prin vânzarea acestui teren se aduc venituri suplimentare la bugetul local.

Având în vedere cele mai sus-menționate propun vânzarea directă a suprafeței de 122 mp, proprietate privată a comunei Cislau înscrisă în CF 1255 UAT Cislau cu respectarea prevederilor art. 123 alin. 3 și 4 din Legea nr. 215/2001, Legea Administrației Publice Locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Primar,
Mitroiu Dumitru



JUDETUL BUZAU
PRIMARIA COMUNEI CISLAU
NR. /

3350/21.06.2018



RAPORT DE SPECIALITATE

la Proiectul de Hotarare privind aprobarea vânzării terenului intravilan, proprietate privată a comunei CISLAU, situat în satul Gura Bîscei, parcela 536, tarlăua 2 în suprafață de 122 mp, înscris în CF 1255 UAT CISLAU, nr. cadastral 4246 , către D-l. Mihai Constantin

Temeiul legal al demersului inițiat îl constituie prevederile art.121 alin. (2), art.123, alin (3), alin(4), art. 36 alin. (5), lit."b" și ale art. 45, alin. (3), din din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare .

Prin cererea înregistrată la Primăria comunei Cislau sub nr.720 din 23.02.2016, D-1 MIHAI CONSTANTIN domiciliat în satul Gura Bîscei, comuna Cislău, județul Buzău, solicită cumpărarea terenului în suprafață 122 mp proprietatea privată a comunei Cislau , înscris în CF 1255 UAT Cislau.

Pentru suprafața de teren a cărei vânzare se solicită a fost efectuat un raport de evaluare din care rezultă valoarea terenului de 3019 lei sau 671 euro. Potrivit art 123:

(1) Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii.

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

(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 bunăcredință 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.

Pentru această suprafață de teren nu au fost formulate cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată depuse anterior în temeiul Legii nr. 10/2001 care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod

abuziv in perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini sau servituti si nu formeaza obiectul unor litigii

În conformitate cu reglementările legale și considerentele mai sus-menționate a fost întocmit prezentul proiect de hotărâre .

Referent,
Mihai Petrosel



Secutor - Secer.
ok.
[Signature]

Domnule Primar,

Subsemnatul Mihai Constantin, domiciliat în comuna Cislău, satul Gura - Bîrsei, județ Buzău, respectuos vă rog să-mi aproba cererea privind cumpărarea terenului ce a fost concesionat, în suprafață de 122mp, având număr cadastral 4246, înscris în cartea funciar cu numărul 1255 cu titlu drept proprietate privată în fașoare comuna Cislău.

Anexez următoarele:

- copie carte funciara;
- copie autorizație constructivă;
- copie contract concesiune teren.

Cu respect,

23.02.2016

[Signature]

CONFORM CU ORIGINALUL



Primarul Primăriei comunei Cislău

PRIMARIA COMUNEI CISLAU JUDETUL BUZAU

RAPORT DE EVALUARE
Propunere si calcul redeventa

TEREN INTRAVILAN
Categorii de folosinta:curs constructii

Propietar teren: PRIMARIA CISLAU
Beneficiar : CONSILIUL LOCAL COMUNAL
CISLAU jud.BUZAU



Intocmit :
Expert Evaluator : Ing. Marin Petrica
Membru titular ANEVAR aut. 10459



Ianuarie 2011



ING. MARIN PETRICA
EXPERT EVALUATOR PROPRIETATI IMOBILIARE MEMBRU
ANEVAR

BIROU ; Str Ghe Doja nr. 5 Buzau

Legitimatie nr.13930

Tel. 0723/649755 ; E-mail n.marinpetrica@upcmail.ro

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATEA IMOBILARA
TEREN INTRAVILAN
Sat Gura Bascii

PROPRIETAR
PRIMARIA CISLAU

Amplasament : Sat Gura Bascii com Cislau

Proprietar : Primaria Cislau

Concesionar : Mihai Constantin

Suprafata teren = 122 mp



CAPITOLUL I. REZULTATELE EVALUARII

Acest raport de evaluare a fost intocmit la cererea Primariei Cislau in scopul cuprinderii acestui teren in lista de inventar comunal de bunuri de utilitate pprivata ,vanzarii sau concesiunii terenului .

Raportul de evaluare a fost elaborat in conformitate cu prevederile standardelor internationale de evaluare (IVS)-Standardele Internationale de Practica in Evaluare –GN1-Evaluarea proprietatii imobiliare conform caruia ,valoarea de piata reprezinta suma estimata pe care o proprietate ar putea fi schimbata la data evaluarii ,intre un cumparator hotarat si un vinzator hotarat ,intr-o tranzactie echilibrata ,dupa un marketing adecvat ,in care fiecare parte actioneaza in cunostinta de cauza ,prudent si fara constringeri.

Pentru estimarea valorii de piata au fost folosite doua metode abordarea prin piata si abordarea prin venit

Aplicarea acestei metode de evaluare a condus la urmatoarele rezultate:

Data evaluarii : 28 decembrie 2015

Valoare estimativa teren amplasament intravilan Gura Bascii :

Suprafata = 122 mp

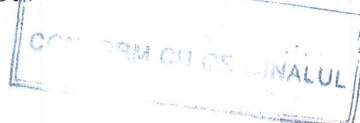
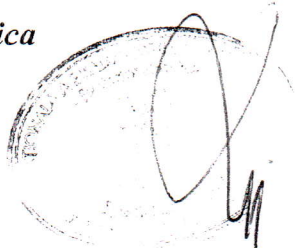
Valoare estimata unitara = **24,75 lei /mp**

Valoare estimativa teren = 3.019 lei sau 671 euro

*Nota :

- Toate valorile din acest raport nu contin T.V.A.
- Acest raport de evaluare nu poate fi inclus partial sau in intregime si nici ca referinta intr-un document publicat ,circulara sau declaratie ,sub nici o forma ,fara acordul scris al evaluatorului asupra formei in care ar urma sa apara .
- Acest raport a fost comandat de proprietar in vedera intrarii in legalitate ; cursul valutar la care s-a raportat este- 1€ 28.12 2015 =4,50 RON

Evaluator ing. Marin Petrica



Evaluare teren

Metoda nr 1 – ABORDAREA PRIN PIATA

GRILA DATELOR DE PIATA

Teren curs constructii CIT Cislau S = 122 mp

Elemente de comparatie	Imobil de evaluat	Comp A Cislau	Comp B Calvini	Comp C Cislau	Observatii
Pret de vanzare e/mp		8 euro/mp	6 euro/mp	7 euro/mp	
Drept de Proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	
Ajustare %		0	0	0	
Pret corectat		8	6	7	
Conditii de vanzare	Independ.	indep	indep	indep	
Ajustare %		0	0	0	
Pret corectat		8	6	7	
Chelt. dupa cumparare	nu	Utilitati Drum	nu	nu	C Drum Neasfaltat
Ajustare		0	0	-5 %	
Pret corectat		8	6	6,65	
Localizare	Zona Centrala Gura Bascii	diferit	diferit	diferit	Terenuri la sosea nationala
Ajustare		- 5%	- 5%	- 5%	
Pret corectat		7,60	5,70	6,32	
Utilitati	Da	similar	similar	Similar	
Ajustare		0	0	0	
Pret corectat		7,60	5,70	6,32	
Caracteristici fizice Supraf.	122 mp	800	1500	500	Suprafata langa Rau Basca
Ajustare		-5%	- 5%	- 5%	
Pret corectat		7,22	5,42	6,01	
Caracteristici Economice	nu	nu	nu	nu	
Ajustare		0	0	0	
Pret corectat		7,22	5,42	6,01	



Conditii de piata	De piata	De piata	De piata	De piata
Ajustare		0	0	0
Pret corectat		7,22	5,42	6,01
Ajustare totala neta		- 0,78	-0,58	-0.99
Ajustare % totala bruta		0,0975 %	0,0967%	0,14
Numar de corectii		2	2	3
Cea mai mica corectie comparabila B				
Valoarea proprietatii de evaluat		5,50 euro/mp sau 24,75 lei/mp		

Valoare total unitara teren este 24,75 lei /mp sau 5,50 euro/mp
Valoare estimata teren 122 mp x 5,50 euro/mp = 671 euro
671 euro X 4,50 lei/euro = 3.019 Lei

Nota Avand in vedere zona si accesul la caile de comunicatie terenurile din intravilan localitate Cislau si zone limitrofe pot fi folosit pentru constructii de locuinte ,prestari servicii si vandute cu 5-8 euro/mp

Estimare valoare teren abordare prin venit (comparativa)

Considerand ca proprietatea imobiliara genereaza venituri se achizitioneaza ca investitii,iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esential care infuienteaza valoarea proprietatii .o premisa de baza a abordarii investitionale este relatia direct proportionala intre capacitatea de a genera profit si valoarea proprietatii.

Evaluarea bazata pe capitalizarea cistigului net este utilizata de obicei pentru estimarea valorii de piata a proprietatilor.

O metoda folosita pentru a transforma un venit asteptat pe un singur an ,intr-o indicatie a valorii este metoda capitalizarii directe.

Rata de capitalizare s-a selectat direct de pe piata fiind selectata din cadrul tranzactiilor cu proprietati comparabile si deci reflecta asteptarile medii in cazul nostru prestari servicii medicale

Relatii de calcul

Indicator

Valoare

VB

Venit prestari servicii

8 euro/mp

Venit brut lunar potential

1220 euro/an



Gno	Grad de neocupare	5%
		7 euro
$VBE = VBP * (1 - G_n)$	Venit brut efectiv (euro/an)	1.213 euro/an
CH	Cheltuieli aferente proprietarului 85%	1.036 euro/an
$VNE = VBE - CH$	Venit net din exploatare	177 euro/an
C	Rata de capitalizare	14 %
$V_r = V_{ne}/c$	Val. constructie	

Valoare teren = $VNE / R_c = 177 \text{ euro/an} / 14 \times 100 = 1.264 \text{ euro}$

Valoare teren = $1.264 \text{ euro} \times 4,50 \text{ lei/euro} = 5.688 \text{ lei}$

DECLARATIA EVALUATORULUI

Luand in considerare criteriile de evaluare principale (starea constructie ,pozitionare ,forma si pozitie teren fata de cai de comunicatii,accesul la utilitati tehnico-edilitare,pretul de piata ,criterii economico-financiare) declar urmatoarele :

Data evaluarii : 28 decembrie 2015

Valoare estimativa teren amplasament intravilan Gura Bascii :

Suprafata = 122 mp

Valoare estimata unitara = **24,75 lei /mp**

Valoare estimativa teren = 3.019 lei sau 671 euro

* Nota valoarea de schimb euro/lei este de 1 euro= 4,50 lei 28.12. 2015



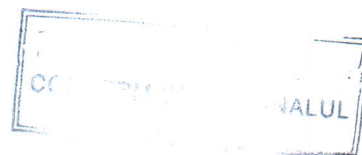
Evaluatorul isi asuma raspunderea pentru opiniile exprimate in acest raport de evaluare.

Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice existente in zona.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor (prin el sau persoane cunoscute) in tranzactionarea acestei proprietati imobiliare.

Expert evaluator,

Ing. Marin Petrica



PROPUNERE SI CALCUL REDEVENTA MINIMA

Pentru o propunere cu durata concesiunii de 25 de ani in asa fel ca investitiile facute de un potential concesionar sa fie recuperate , aplicand prevederile OUG nr 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica si Normele Metodologice de aplicare rezulta urmatoarea valoare a redeventei :

Valoarea estimativa a redeventei este :

Pentru terenuri :

Valoare estimata teren S = 122 mp
= 3.019 lei

Redeventa minima /chirie propusa :
3.019 lei : 25 ani = 120 lei/an

Intocmit .
Ing. Marin Petrica

