

HOTĂRÂREA NR. 8 din 27 februarie 2017

Privind vânzarea prin licitație publică a unui teren din domeniul privat al comunei Vlădești

Consiliul local al comunei Vlădești ,judetul Argeș,intrunit în ședință ordinară ,

Analizând *Expunerea de motive* a primarului comunei Vlădești în calitate de inițiator , prin care propune,spre aprobare, caietul de sarcini pentru vânzarea prin licitație publică, a terenului în suprafață de 1167 mp aflat în proprietatea privată a comunei Vlădești ,judetul Argeș

Văzând Raportul compartimentelor juridic si financiar contabil , din aparatul de specialitate al Primarului comunei Vlădești ,judetul Argeș înregistrat la nr. 465/10.02.2017

Având în vedere

- HCL Vlădești nr. 58 din 27.12.2012 privind inventarul bunurilor care apartin domeniului privat al comunei Vlădești ,judetul Argeș si nr. 35 din 28.11.2016 privind aprobarea inițierii procedurilor de vânzare a terenului în suprafață de 1167 mp

- Incheierea nr. 764 din 21.01.2013 a Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliară Argeș privind intabularea dreptului de proprietate domeniul privat în favoarea comunei Vlădești,judetul Argeș a terenul în suprafață **de 1167 mp** arabil intravilan,punctul numit „Ogradă,, , nr. cadastral. 80353 UAT Vlădești,.

- raportul de evaluare nr. 12 /16. 01.2017 întocmit de catre Constantinescu Anca Raluca-evaluator autorizat ANEVAR .

- prevederile art.1650 și următoarele precum și prevederile art.2377 și următoarele din Noul Cod Civil, -art.4 din Legea nr. 213 /1998 privind bunurile proprietate publică republicată

-avizul favorabil al comisiilor de specialitate ale Consiliului Local și al secretarului comunei Vlădești;

Tinând seama de prevederile art. 43 alin. (4) din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată

În temeiul prevederilor art. 36, alin. (2), lit. c), coroborat cu art. 121, alin. (1)și (2), art. 123. alin. (1),art. 45 alin. (3),, art. 115, alin. (1), lit. b), din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului în suprafață **de 1167 mp** arabil intravilan , proprietatea privată a comunei Vlădești , judetul Argeș , înscris în Cartea Funciară nr 80353 în favoarea UAT Vlădești sub număr cadastral 80353 .

Art. 2 Se aprobă Caietul de sarcini și studiul de oportunitate prevăzut în Anexa 1 la prezenta hotarare

Art.3. Se însușește Raportul de evaluare nr. 12 /16. 01.2017 întocmit de catre PFA Constantinescu Anca Raluca-evaluator autorizat ANEVAR , care constituie Anexa 2 la prezenta hotarare

Art.4. Prețul de pornire la licitație este de **3,00 euro/mp**, preț stabilit conform Raportului de evaluare .

Art.5. Se aprobă constituirea comisiei de evaluare a ofertelor pentru organizarea și desfășurarea licitației publice , în următoarea componență:

Președinte: Șerban Leonard Iustinian . viceprimar, consilier local

Secretar: Simionovici Mihai ,consilier juridic în aparatul de specialitate al primarului

Membrii : Bădoiu Tania Carmen - inspector principal compartiment financiar contabil

Stoica Iulian - inspector debutant compartiment agricol

Făgărășanu Gheorghe - consilier local

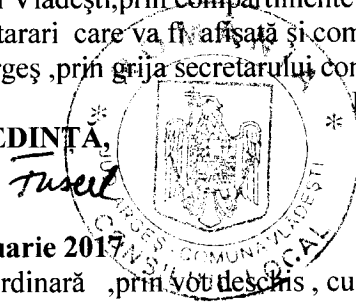
Art.6.(1) Se împuternicește Primarul comunei Vlădești să semneze în fața notarului contractul de vânzare cumpărare cu castigatorul licitației

(2) Achitarea prețului pentru imobilul identificat la art.1 se va face în lei, la cursul B.N.R din data perfectării actului de vânzare cumpărare ,în contul UAT Vlădești .

Art.7 Primarul comunei Vlădești,prin compartimentele de specialitate va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotarari care va fi afișată și comunicată factorilor interesați și Institutiei Prefectului – Județul Argeș ,prin grija secretarului comunei Vlădești,judetul Argeș

Data azi,27 februarie 2017

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
FUȘCEL ION



CONTRASEMNEAZĂ ,
SECRETAR,
BEBEȘLEA MAGDALENA

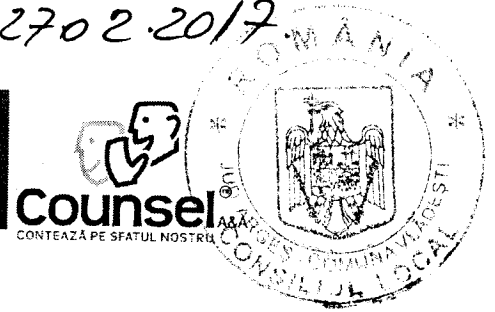
Nr. 8 din 27 februarie 2017

Adoptată în ședință ordinară ,prin vot deschis, cu : **13** voturi pentru, - voturi împotriva , - abțineri , din numărul total de 13 consilieri în funcție

ANEXĂ LA HCL NR 8
din 27.02.2017

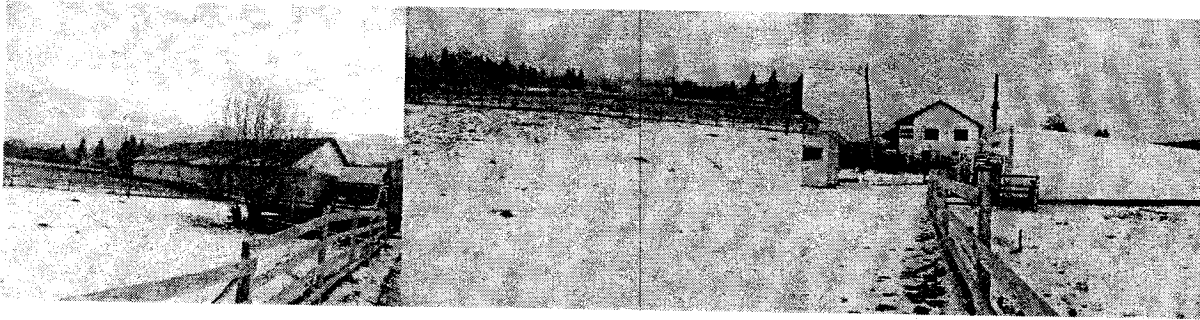
S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. ord. Reg. Com./an: J03/71/2002
CIF: RO 14416330
Capital social: 100.000 lei

Str. Teiuleanu, nr. 18, etaj 1, birou 1
Pitești - 110043, jud. Argeș
Tel.: 004 0348.445.065, Fax: 004 0348.419.713
Mobil: 0744.611.920
E-mail: anca.constantinescu@evaluari-consultanta.ro
www.evaluari-consultanta.ro



RAPORT DE EVALUARE nr. 12/16.01.2017

Obiectul evaluării: 1 lot de teren intravilan arabil in suprafata de 1167 mp



LOCATIA BUNULUI: Com Vladesti, Sat Vladesti, pct <<In Ograda>>, jud Arges

CLIENT: COM VLADEȘTI

PROPRIETAR: COM VLADEȘTI

BENEFICIAR AL LUCRĂRII: COM VLADEȘTI

DATA EVALUĂRII: 16.01.2017

DATA ÎNTOCMIRII RAPORTULUI: 16.01.2017

DATA ÎNSPECTIEI: 13.01.2017

CURS VALUTAR: 4,5064 RON/EURO

SCOP EVALUARE: VANZARE

VALOARE DE PIATA: 3.500 euro echivalent a 15.772 Ron

Valoarea nu contine TVA



S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. ord. Reg. Com./an: J03/71/2002
CIF: RO 14416330
Capital social: 100.000 lei

Str. Teiuleanu, nr. 18, etaj 1, birou 1
Pitești - 110043, jud. Argeș
Tel.: 004 0348.445.065, Fax: 004 0348.419.713
Mobil: 0744.611.920
E-mail: anca.constantinescu@evaluari-consultanta.ro



Certificare

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute sau care ne-au fost puse la dispozitie, si sub aceasta rezerva, certificam urmatoarele:

- Evaluarea a fost efectuata de persona care semneaza ca evaluator al bunurilor imobile iar conformitatea fata de respectarea procedurilor interne este verificata de celelalte persoane semnatare.
- Afirmatiile proprii ce au fost prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte; acestea se bazeaza intr-o anumita masura pe informatiile primite de la dvs./beneficiar/client sau terte parti implicate in cadrul activitatii de evaluare, de aceea noi am presupus ca informatiile prezentate de acestia noua au fost de asemenea adevarate, corecte si complete; daca astfel de informatii se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectata;
- Analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate si conditiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fiselor individuale, si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- In conformitate cu normele in vigoare si procedura interna, inaintea acceptarii instructiunii am analizat daca exista sau sunt intrevazute potentiale conflicte de interese; acestea fie nu exista fie pot fi gestionate corespunzator normelor noastre; nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea / portofoliul ce face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate
- Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reiesi din evaluarea noastra care sa favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia curenta.
- Certificam faptul ca detinem atat ca membrii individuali cat si la nivelul membrului corporativ, cunostintele, informatiile necesare si experienta relevanta in practica specifica evaluarii proprietatii in cauza pentru a indeplini misiunea in mod competent.
- Exceptand membrii echipei de evaluare care sunt membrii titulari ANEVAR si, daca se mentioneaza specific, colaboratorii companiei noastre care sunt de asemenea evaluatori membrii titulari ANEVAR nici o alta persoana nu a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii misiunii de evaluare.
- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat la cerere, cu acordul scris si prealabil al evaluatorului si verificat in conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluarilor

Declaratie de conformitate

- Subsemnatul certifica in cunostinta de cauza ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de evaluare ANEVAR 2016, respectandu-se cerintele etice si profesionale continute in Codul Deontologic aferent indeplinirii misiunii.
- Totodata la evaluare s-au avut in vedere normele metodologice si recomandarile ANEVAR.



S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. ord. Reg. Com./an: J03/71/2002
CIF: RO 14416330
Capital social: 100.000 lei

Str. Teiuleanu, nr. 18, etaj 1, birou 1
Pitești - 110043, jud. Argeș
Tel.: 004 0348.445.065, Fax: 004 0348.419.713
Mobil: 0744.611.920
E-mail: anca.constantinescu@evaluari-consultanta.ro



- Informații culese în momentul efectuării inspecției amplasamentului, a proprietății imobiliare și a zonei de analiză
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
 - Standardele de evaluare a bunurilor 2016 ;
 - Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR;
 - Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire, autor Corneliu Schiopu, editura IROVAL; INDREPTAR MATRIX ROM- editia septembrie 2016
 - Publicații privind piața imobiliară.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

VALOARE DE PIATA: 3.500 euro echivalent a 15.772 Ron

Valoarea de piață nu conține TVA

Curs valutar: 4,5064 RON/euro

Data evaluării: 16.01.2017

Semnatura și stampila evaluatorului:

CAP 2. PREMISELE EVALUARII

IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE

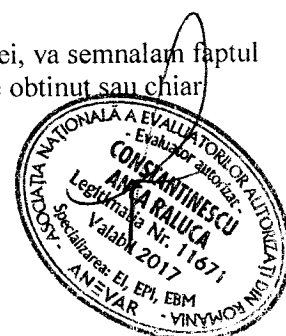
Comentarii

Va semnalam faptul ca o evaluare este o predicție a pretului, nu o garanție a acestuia. Este necesar ca evaluatorul să facă raționamente obiective, chiar dacă logice și adecvate, acestea pot diferi de cele făcute de proprietar sau alt evaluator. În general, în decursul timpului a fost acceptat ca evaluatorii pot concluziona în mod corespunzător într-o marjă de valori posibile.

Scopul evaluării nu ar trebui în mod normal să modifice abordarea pentru întocmirea raportului de evaluare în determinarea Valorii de Piață. Totuși, în România există obligativitatea respectării anumitor standarde în funcție de utilizarea raportului: pentru taxare, pentru creditare, pentru raportare financiară, etc. precum și necesitatea raportării rezultatelor obținute în bazele de date specifice. De aceea, scopul raportului și expunerea acestuia trebuie clarificate la confirmarea instrucțiunilor.

Valoarea proprietăților se poate schimba în mod substanțial, chiar pe perioade scurte de timp, și astfel opinia noastră cu privire la valoare poate varia semnificativ în cazul în care este schimbată data evaluării. Dacă doriți să vă bazați pe evaluarea noastră ca fiind validă la o altă dată decât cea menționată, vă trebuie să ne consultați în prealabil. Noi nu realizăm un „due-diligence” legal și tehnic și este posibil ca anumite date să nu ne fi fost prezentate. Nu trebuie să vă bazați pe acest raport decât dacă dreptul de proprietate, chirie și alte aspecte similare au fost verificate și descrierea din acest raport a fost considerată ca fiind corectă și completă de către consilierii dvs.

Ca mențiune generală, în evaluarea realizată pentru proprietăți existente pe teritoriul României, va semnalam faptul că piața locală imobiliară este non-transparentă, informațiile privind tranzacțiile fiind greu de obținut sau chiar



S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. ord. Reg. Com./an: J03/71/2002
CIF: RO 14416330
Capital social: 100.000 lei

Str. Teiuleanu, nr. 18, etaj 1, birou 1
Pitești - 110043, Jud. Argeș
Tel: 004 0348.445.065, Fax: 004 0348.419.713
Mobil: 0744.611.920
E-mail: anca.constantinescu@evaluari-consultanta.ro

www.evaluari-consultanta.ro



Counsel[®] A&A
CONTEAZĂ PE SFATUL NOSTRU

- Ghidurile de evaluare (GE),
- Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME),

Baze

Proprietatile mentionate in Partea B a fost evaluata pe urmatoarele baze (ca adecvate):

- SEV100 – Cadru general
- SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV102 – Implementare
- SEV103 – Raportare
- SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV340 - Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetic
- SEV 400 – Verificarea evaluarii
- Ghidurile de evaluare
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Definitii: „Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”
SEV 100.

Metode si abordari:

-abordarea prin comparabile de piata este posibila pentru terenuri, prin corectia preturilor de tranzactie/ofertelor de vanzare cu terenuri similare in zona de analiza

-abordarea prin costuri nu este posibila pentru terenuri

-abordarea prin venituri nu este posibila, neexistand o piata activa pe segmentul inchirierii de terenuri libere de constructii

TIPUL VALORII ESTIMATE

„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.” SEV 100.

DATA ESTIMARII VALORII

Data evaluarii : 16.01.2017

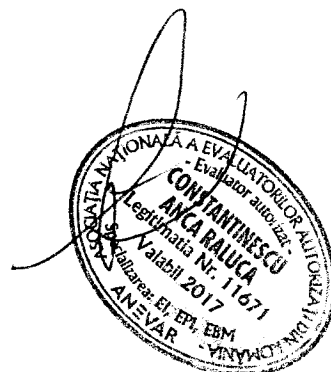
Data raportului de evaluare: 16.01.2017

Moneda raportului de evaluare: EURO/RON

Inspectia proprietatii

Data inspectiei: 13.01.2017

Situatia scriptica



S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. ord. Reg. Com./an: JO3/71/2002
CIF: RO 14416330
Capital social: 100.000 lei

Str. Teluleanu, nr. 18, etaj 1, birou 1
Pitești - 110043, jud. Argeș
Tel.: 004 0348.445.065, Fax: 004 0348.419.713
Mobil: 0744.611.920
E-mail: anca.constantinescu@evaluari-consultanta.ro
WWW.EVALUARI-CONSULTANTA.RO



Opinia evaluatorului

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să tină seama de valoarea determinată prin piață.

Astfel, în circumstanțele actuale, valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății deținută de COM VLADESTI, așa cum este prezentată în raport este în opinia evaluatorului de:

3.500 euro echivalent a 15.772 Ron

Argumentele care stau la baza elaborării acestei opinii și considerente privind valoarea sunt:
Valorile sunt exprimate și valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport.
Valoarea determinată în raportul final exclude impactul unor substanțe cum ar fi azbestul, urme de spumă pe baza de uree aldehidică, alte substanțe chimice, deseuri toxice, sau alte materiale periculoase sau daunatoare.

Deasemenea este exclusă o eventuală contaminare a mediului rezultată în urma unor cutremure sau altor cauze.

Evaluatorul a luat în considerare suprafețele terenurilor în baza documentelor furnizate. Orice planuri/schite prezentate în raportul final, vor fi considerate ca fiind numai un suport pentru vizualizarea proprietății și împrejurimilor acesteia. Chiar dacă materialul în cauză are la bază cele mai bune informații disponibile, nu va fi luat în considerare ca studiu pentru stabilirea exactă a dimensiunilor.

Valoarea se referă la valoarea integrală a dreptului de proprietate, diferențe ne semnificative ale rezultatelor unor măsurători ulterioare nu modifică valoarea proprietății;

Valoarea proprietății nu este influențată direct proporțional de evoluția cursului de schimb al monedei naționale în raport cu alte valute;

Valoarea este o predicție;

Valoarea este obiectivă;

Evaluarea este o opinie asupra unei valori și a fost determinată în condiții de imparțialitate

Valoarea NU conține T.V.A.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Valoarea de piață

Având în vedere metodele prezentate și adecvarea metodei comparației de piață, în opinia noastră, valoarea de piață a terenurilor descrise în raport, corespunzătoare la data evaluării și considerând ipotezele menționate este în sumă totală de: **3.500 euro echivalent a 15.772 Ron**

