

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DUMITRA

ROMANIA, JUDETUL BISTRITA-NASAUD, Localitatea Dumitra, nr. 140

Tel./fax 0263/380018 ; 380140

HOTARARE

privind vanzarea terenului in suprafata de 214 mp, in scris in CF nr. 25256 Dumitra , nr. cad. 25256, situat in loc. Dumitra, judetul Bistrita-Nasaud, proprietate privata a comunei Dumitra

Consiliul local al comunei Dumitra, judetul Bistrita-Nasaud, intrunit in sedinta ordinara in data de 19.09.2019, in prezenta a 15 consilieri, avand in vedere:

- Cererea nr. 2924/01.08.2019 a DEVISANCTUAR SRL, cu sediul in Dumitra nr. 457, CUI 14360433, nr. de ordine in registrul comertului J06/389/17.12.2001, reprezentata prin d-na Deneş Viorica, domiciliata in Dumitra [redacted] comuna Dumitra, jud. B-N, prin care solicita cumpararea terenului in suprafata de 214 mp situat in Dumitra, in scris in CF nr. 25256 Dumitra , nr. cad. 25256;
- Raportul de expertiza tehnica evaluatorie intocmit de ing. Bolog Ioan;
- Expunerea de motive nr. 2996/06.08.2019 a primarului comunei Dumitra;
- proiectul de hotarare din 06.08.2019 initiat de primarul comunei Dumitra;
- anuntul nr. 2997/06.08.2019 prin care se aduce la cunostinta publica Proiectul de hotarare sus mentionat;
- procesul-verbal de afisare nr. 58/06.08.2019 si procesul-verbal de dezafisare nr. 71/19.09.2019;
- Hotararea Consiliului Local Dumitra nr. 30/30.08.2019 privind incetarea inainte de termen a Contractului de concesiune nr. 1276/10.06.2005 incheiat intre Primaria Comunei Dumitra si SC DEVISANCTUAR SRL Dumitra;
- prev. art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 552, art. 553(4) din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;
- prev. art. 7 din Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, republicata,

In temeiul prev. art. 129 (1), (2) lit. c, (6) lit. b, art. 139(1), (3) lit. g, art. 297(1) lit. b din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTARASTE:

ART. 1: Se aproba vanzarea terenului in suprafata de 214 mp, proprietate privata a comunei Dumitra, situat in Dumitra, jud. B-N, in scris in CF nr. 25256 Dumitra , nr. cad. 25256 (nr. CF vechi 4116/N, nr. cad. vechi 202), teren aferent constructiei *spatiu comercial in regim de inaltime P+M compus din: la parter 5 camere, 1 baie si 1 mansarda*, in scris in CF nr. 25256 Dumitra, nr. cad. 25256, proprietatea SC DEVISANCTUAR SRL, cu sediul in Dumitra nr. 457, CUI 14360433, nr. de ordine in registrul comertului J06/389/17.12.2001.

ART. 2: Se aproba Raportul de expertiza tehnica evaluatorie intocmit de ing. Bolog Ioan, raport ce constituie anexa nr. 1 la prezenta hotarare.

ART. 3: Se aproba pretul de 6.000 (sasemii) lei pentru vanzarea terenului in suprafata de 214 mp, situat in loc. Dumitra, jud. B-N, in scris in CF nr. 25256 Dumitra, nr. cad. 25256, pret stabilit conform Raportului de evaluare intocmit de evaluator ing. Bolog Ioan

ART. 4: (1) In termen de 15 zile de la adoptarea prezentei hotarari se va face o notificare de vanzare catre SC DEVISANCTUAR SRL, cu sediul in Dumitra nr. 457, CUI 14360433, nr. de ordine in registrul comertului J06/389/17.12.2001, reprezentata prin d-na Deneş Viorica, domiciliata in Dumitra [redacted] comuna Dumitra, jud. B-N, care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenului, in calitate de constructor de buna-credinta si proprietar al spatiului comercial in regim de inaltime P+M compus din: la parter 5 camere, 1 baie si 1 mansarda, inscris in CF nr. 25256 Dumitra, nr. cad. 25256.

(2) In termen de 15 zile de la primirea notificarii, SC DEVISANCTUAR SRL, cu sediul in Dumitra nr. 457, CUI 14360433, nr. de ordine in registrul comertului J06/389/17.12.2001, reprezentata prin d-na Deneş Viorica, domiciliata in Dumitra [redacted] comuna Dumitra, jud. B-N, isi poate exprima optiunea de cumparare.

ART. 5: Imobilul teren in suprafata de 214 mp, situat in Dumitra, inscris in CF nr. 25256 Dumitra , nr. cad. 25256, proprietate privata a Comunei Dumitra, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de Statul Român în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu.

ART. 6: Se atestă că terenul in suprafata de 214 mp, situat in Dumitra, inscris in CF nr. 25256 Dumitra , nr. cad. 25256, proprietate privata a Comunei Dumitra, nu a făcut obiectul punerii în posesie în baza legilor fondului funciar pentru persoane fizice sau juridice.

ART. 7: Se incredinteaza domnul Bălăjan Gheorghe, legitimat cu CI seria [redacted] nr. [redacted] eliberata de SPCLEP Nasaud la data de [redacted] in calitate de Primar al Comunei Dumitra, sa incheie contractul de vanzare-cumparare in forma autentica.

ART. 8: Prezenta hotarare poate fi atacata in conditiile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

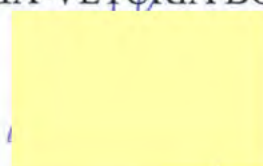
ART. 9: Prezenta hotarare se aduce la cunostinta publica prin afisare la sediul Primariei comunei Dumitra.

ART. 10: Cu ducerea la indeplinire a prezentei hotarari se incredinteaza primarul comunei Dumitra.

ART. 11: Prezenta hotarare se comunica prin grija secretarului comunei Dumitra cu primarul si viceprimarul comunei Dumitra, SC DEVISANCTUAR SRL, cu sediul in Dumitra nr. 457, Institutia Prefectului jud. B-N.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
VALEAN GRIGORE-DANIEL

CONTRASEMNEAZA, SECRETAR,
MARIA-VETURIA BODIU-MURESAN



Raport de expertiză tehnică evaluatorie

Cap. I. Prezentare generală

1.1. Solicitant:

SC Devisanctuar SRL, Dumitra, jud. Bistrița-Năsăud

1.2. Beneficiar:

Primăria comunei Dumitra, jud. Bistrița-Năsăud

1.3. Executant:

Ing. Bolog Ioan, expert tehnic, specialitatea agricultură, aut. Nr. 41-4030/2000, domiciliat în [REDACTED]

1.4. Obiectiv:

Evaluarea valorii de circulație a terenului intravilan cu suprafața de 214 mp înscris în CF nr. 25256, nr CF vechi 411/N, localitatea Dumitra, cu nr. cadastral – topo 25256 – C1. Obiectivul este stabilit prin tema dată de SC Devisanctuar SRL Dumitra (patron Deneș Viorica).

Cap. II. Descriere imobil, situația juridică

1. Imobilul teren este înscris în prezent în cartea funciară cu drept de concesiune pe o durată de 20 ani la SC Devisanctuar SRL Dumitra, jud. Bistrița-Năsăud. Pe acesta s-a ridicat o construcție cu scop comercial, aducătoare de venit.

2. Imobilul este amplasat în zona mediană a localității Dumitra, pe teren plan, cu acces direct la Drumul Național. Are formă aproape dreptunghiulară cu un front la stradă de 10 m, iar în vecinătate se află locuințe individuale cu caracter semiurban și instituții. Prezintă acces direct la utilități, respectiv la drum asfaltat; curent electric; apă și evacuarea acesteia.

3. Menționez faptul că în aprilie 2005 s-a întocmit Raport de evaluare pentru acest teren. Determinarea valorii s-a efectuat folosind „Metoda comparației prin bonitare” și care în prezent nu mai este în vigoare. Rămâne valabil planul de situație scara 1: 1000 care se anexează.

Cap. III. Evaluarea terenului prin metoda comparațiilor de piață

1. Evaluarea reprezintă o opinie sau o concluzie emisă pe baza unei analize minuțioase referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumite interese

sau aspecte ale unei proprietăți imobiliare exprimată de o persoană imparțială, specializată în analiză-evaluare.

Valoarea reală și de piață a unui lot de teren este stabilită de realitatea economică locală la efectuarea unor tranzacții asemănătoare în zonă între vânzător și cumpărător.

Surse de informații:

- Standardele în vigoare din 2014, Ghidul GME 630 privind Evaluarea bunurilor imobile.
 - Datele culese cu ocazia examinării imobilului, amplasament, particularitățile terenului, nivelul cererii și ofertei locale pentru tipul de proprietate.
 - Cererea în zonele menționate pentru proprietăți comparabile și nivelul prețurilor corespunzătoare lunilor 2019.
2. Evaluarea terenului în cauză a fost făcută pe baza:
- Observațiilor efectuate de expert în teren, cu particularitatea de a fi teren intravilan construit cu spațiu comercial și acces utilități, acte de CF.
 - Datele furnizate de beneficiarul concesiunii și a ofertelor de vânzare cunoscute în zonă, din presa locală, oferte ale căror valori corectate cu marja de negociere vor conduce la o estimare a valorii de piață în niște limite acceptabile.
 - Valorilor de tranzacționare notariale și agenții imobiliare Bistrița.

Pentru proprietăți comparabile teren de construcții amplasate pe DN17 în zona Dumitra cu prețuri variind între 26-37 lei /mp.

Pentru calcul vom opera cu un preț mediu de ofertare = 32 lei / mp

Marja de negociere între 10-15% se operează cu o marjă medie de -12%

Valoarea unitară estimată = $32 - 3,5 = 28,5$ lei

Valoarea rezultată din metoda comparațiilor de piață pentru terenul intravilan:

$V_t = 28,5 \text{ lei/mp} \times 214 \text{ mp} = 6.000 \text{ lei (rotund)}$

Cap. IV. Concluzii

1. Valoarea rezultată din aplicarea metodei comparațiilor de piață are o contribuție esențială la formarea valorii de piață a imobilului și se bazează pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie relativ stabilă în continuare.

2. În urma aplicării metodei de evaluare din prezentul raport rezultă valoarea calculată de 6.000 lei pentru suprafața de 214 mp teren intravilan.

Bistrița 20.06.2019

Ing. Bolog Ioan – expert tehnic

specialitatea agricultură

