



ROMÂNIA

JUDEȚUL ARGEȘ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VLĂDEȘTI

Cod de înregistrare fiscală 4122132

PROIECT DE HOTĂRÂRE

PROIECT DE HOTĂRÂRE
NR 47 189-09-2022

privind inițierea procedurilor de vânzare prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului în suprafața totală de 3072 mp domeniul privat a comunei Vlădești aferent construcției siloz proprietatea d-lui Făgărășanu Gheorghe

Consiliul local al comunei Vlădești, județul Argeș, întrunit în ședință **ordinară**,

Luand în discuție și analizând

- cererea nr. 546/02.02.2022 prin care domnul Făgărășanu Gheorghe a solicitat cumpărarea, cu drept de preempțiune, a terenului în suprafața de 3072 mp concesionat de la Primaria Vlădești, aferent construcției „siloz”, pe care o are în proprietate prin cumpărare în baza procesului –verbal de adjudecare a licitației din data de 02.02.2006

- referatul de aprobare nr. ~~3994~~ ³⁹⁹⁶ / 19-09-2022 al primarului comunei Vlădești, în calitate de inițiator și raportul de specialitate nr. ~~3994~~ din 19-09-2022 întocmit de către compartimentele juridic și financiar-contabil cu privire la vânzarea terenului în suprafața totală de 3072 mp teren curți construcții situat în intravilanul comunei Vlădești, punctul „La siloz”, proprietatea privată a comunei Vlădești, având nr cadastral 80242 UAT comuna Vlădești, prin valorificarea dreptului de preempțiune - **raportul de evaluare nr. 27/18.08.2022** întocmit de către Oprea-Barac Ionel, evaluator autorizat ANEVAR cu legitimația nr. 14866, valabil 2022, pentru terenul în suprafața de 3072 m.p proprietatea privată a comunei Vlădești, situat în intravilanul comunei Vlădești, punctul numit „La siloz” înscris în cartea funciara sub nr. 80242, teren curți construcții aferent imobilului „siloz”, aflat în proprietatea domnului Făgărășanu Gheorghe, domiciliat în mun. Campulung, strada Negru Vodă nr. 164, Bl.6, ap.2, jud Argeș.

Având în vedere temeiurile juridice, respectiv :

- prevederile art. 1.650 și urm. din Codul civil;
- art. 354, art. 355 și art. 364, alin(1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ
- Încheierea nr. 15444/03.10.2011 a O.C.P.I. Argeș cu privire la înscrierea imobilului teren în suprafața de 3072 mp în cartea funciara nr. 80242 și intabulare drept de proprietate domeniu privat în favoarea UAT comuna Vlădești, județul Argeș
- Contractul de concesiune nr. 1434/03.05.2006 încheiat între Consiliul local Vlădești în calitate de concendent și Făgărășanu Gheorghe în calitate de concesionar, pentru suprafața de 3026 mp (3072 mp conform măsurătorilor cadastrale) aferent clădirii siloz, proprietatea concesionarului.
- HCL nr.
- avizul favorabil al secretarului general al comunei Vlădești și al comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al 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. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b), art. 139, alin. (2), coroborat cu art. 5, lit. dd) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

adoptă următoarea

H O T Ă R Ă R E :

Art.1.- Se aprobă raportul de evaluare nr. 27/18.08.2022 întocmit de către Oprea-Barac Ionel, evaluator autorizat ANEVAR cu legitimația nr. 14866 / 2022, pentru terenul în suprafața de 3072 m.p proprietatea privată a comunei Vlădești, județul Argeș, situat în intravilanul comunei Vlădești, punctul numit „La siloz” înscris în cartea funciara sub nr. 80242, teren curți construcții aferent imobilului „siloz”, aflat în proprietatea domnului Făgărășanu Gheorghe, domiciliat în mun. Campulung, strada Negru Vodă nr. 164, Bl.6, ap.2, jud Argeș, **la valoarea de piață de 13.824,00 euro.**

Art.2 Se aprobă vânzarea, prin valorificarea dreptului de preempțiune, a **terenului curți construcții în suprafața de 3072 m.p** proprietate privată a comunei Vlădești, județul Argeș situat în intravilanul comunei Vlădești, punctul numit „La siloz” înscris în cartea funciara sub nr. 80242, nr cadastral nr. 80242, **cu prețul de 13.824,00 euro**, plătit în lei la cursul de referință al Băncii

Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul autorizat ANEVAR Oprea-Barac Ionel prin raportul de evaluare nr. 27/18.08.2022.

Art.3 Terenul prevăzut la art. 1 care face obiectul vânzării este înscris în cartea funciară nr. 80242, a UAT Vlădești, domeniul privat, cu numărul cadastral 80242, prevăzut în anexa ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 Domnul Făgărășanu Gheorghe, domiciliat în mun. Campulung, strada Negru Vodă nr. 164, Bl.6, ap.2, jud. Argeș care prin cererea nr. ____ / 546 / 2022 și-a exprimat intenția de a cumpăra terenul, va achita la bugetul local anterior eliberării certificatului fiscal necesar autentificării contractului de vânzare-cumpărare, prețul terenului prevăzut la art. 2 din prezenta hotărâre și suma de 2.000,00 lei, reprezentând contravaloarea raportului de evaluare.

Art.5 Cheltuielile generate de perfectarea actului de vânzare-cumpărare la Notarul public, vor fi suportate de către cumpărător.

Art.6 - Se împuternicește primarul comunei Vlădești, județul Argeș, domnul Dică Hristu Cristian să semneze contractul de vânzare-cumpărare.

Art.7 - Primarul comunei Vlădești, prin intermediul compartimentului financiar contabil, impozite și taxe, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.8 Prezenta hotărâre care va fi afișată și comunicată titularului dreptului de preemțiune, precum și Institutiei Prefectului Județului Argeș, în vederea exercitării controlului de legalitate prin grija secretarului general al comunei Vlădești, județul Argeș.

INIȚIATOR,

Data 19.09. 2022

PRIMAR
Dică - Hristu Cristian



Avizat pentru legalitate,
Secretar general, Bebeșelea Magdalena

Cvorum necesar 9 voturi

Adoptată în sesiune ordinară, prin vot deschis, cu: ____ voturi pentru, ____ voturi împotriva, __ abțineri, din numărul total de 12 consilieri în funcție

REFERAT DE APROBARE

Cu privire la vânzarea, prin valorificarea dreptului de preempțiune, a terenului în suprafața totală de 3072 mp proprietatea privată a comunei Vlădești aferent construcției siloz proprietatea d-lui Făgărășanu Gheorghe

Avand în vedere ca prin cererea înregistrată sub nr . 546/02.02.2022 domnul Făgărășanu Gheorghe domiciliat în mun Campulung, jud Argeș a solicitat cumpărarea , cu drept de preempțiune a terenului în suprafața de 3072 mp concesionat de la Primaria Vlădești, aferent construcției „siloz”, pe care o are în proprietate prin cumpărare în baza procesului –verbal de adjudecare a licitației din data de 02.02.2006 , am inițiat un proiect de hotărâre privind inițierea procedurilor de vânzare a acestui teren .

-Prin HCL nr. 13/28.02.2022 Consiliul local al comun ei Vlădești a aprobat, inițierea procedurilor de vânzare prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului în suprafață de 3072 m.p proprietate privată a comunei Vlădești ,, situat în intravilanul comunei Vlădești, punctul numit „La siloz ” înscris în cartea funciara sub nr. 80242, teren curți construcției aferent imobilului „siloz”, aflat în proprietatea domnului Făgărășanu Gheorghe , domiciliat în mun. Campulung , strada Negru Vodă nr. 164 ,Bl.6,ap.2,jud Arges.

Terenul este concesionat de către dl Făgărășanu Gheorghe fiind aferent clădirii acestuia cu destinația de siloz pe care l-a cumpărat în anul 2006 prin adjudecarea licitației de la fosta PRODCOOP Vlădești și este înscris în cartea funciara nr. 80242, a UAT Vlădești, domeniul privat , cu numărul cadastral 80242 ,având datele de identificare în schita cadastrală .

Pentru stabilirea pretului de vânzare s-a întocmit un raport de evaluare de către **Oprea-Barac Ionel , evaluator autorizat ANEVAR cu legitimația nr. 14866, valabil 2022 .**

Conform raportului de evaluare terenul a fost evaluat la pretul de **13.824 euro** (echivalentul a **67.529 lei** la data de 18.08.2022) ,respectiv la un pret mai mare față de valoarea de inventar a terenului care este de 54.883 lei , conform ultimului inventar al primăriei din anul 2022.

Propunerea are la baza prevederile art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ prin care se prevăd următoarele excepții la vânzarea bunurilor din domeniul privat al comunei:

ART. 364 (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.

Avand în vedere cele solicitate apreciez ca necesară și oportună vânzarea terenului către proprietarul construcției ,la **pretul minim de 13.824 euro**, conform raportului de evaluare, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României **din ziua efectuării plății** , la care se vor adăuga cheltuielile generate de întocmirea raportului de evaluare de 2000 lei și taxele notariale.

Nu va fi eliberat certificatul fiscal necesar perfectării actului decât după achitarea contravalorii terenului în lei la cursul din ziua plății și a raportului de evaluare de 2000 lei . Taxele notariale vor fi achitate la notar ,respectiv cele care intra în sarcina cumpărătorului pentru pefectarea actului.

Fata de cele de mai sus , am inițiat proiectul de hotărâre pe care- l supun dezbaterii și aprobării Consiliului local Vlădești, în calitate de autoritate deliberativă .

PRIMAR
DICA HRISPU CRISTIAN



EPHAS investee - anul 2022

DOMENIUL PRIVAT										
1	3	Teren extravilan padure Valea Mica_3 ha (domeniu privat)	25,898.40	30,000	Teren padure 3 ha (domeniu privat), UP1, UA98%. (2007) _511/1 Carte Funciara Nr.1 Speciala, cf. Anexa 11 la Statutul Comunei Vladesi.			0.50	15,000.00	74,234
2	2	teren intravilan aferent cladirii Siloz (domeniu privat)		3,072	S = 3072 mp, nr.cad.80242 (2011), cf. Anexa 11 la Statutul Comunei Vladesi.			3.61	11,089.92	54,883
3	1	teren aferent magazin Prisllop (domeniu privat)		496	S = 496 mp - HCL 14/2007 (Act schimb neperfectat la notari), cf. Anexa 11 la Statutul Comunei Vladesi.			4.68	2,321.28	11,488
4	4	Teren extravilan islaz PRISLOP		137,047	Teren extravilan islaz PRISLOP, nr.cad. 80950 cf. Anexa 11 la Statutul Comunei Vladesi.			0.50	68,523.50	339,116
VALOARE TOTALA DOMENIU PRIVAT UAT VLADESTI - TERENURI										
479,720										

RAPORT DE SPECIALITATE

Obiectiv : vânzarea, prin valorificarea dreptului de preempțiune ,a terenului in suprafata totală de **3072 mp** inscris in cartea funciara nr. 80242 proprietatea **privată** a UAT comuna Vlădești aferent constructiei siloz, proprietatea d-lui Făgărășanu Gheorghe

Initiator : Primar

Compartimentul juridic si financiar- contabil ,impozite si taxe din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Vlădești , primind proiectul de hotărîre privind vanzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului in suprafata totală de 3072 mp proprietatea privată a comunei Vlădești aferent constructiei siloz proprietatea d-lui Făgărășanu Gheorghe apreciem că o hotarare in acest sens poate fi adoptata **cu respectarea temeiurilor juridice respectiv :**

- prevederile art. 354,355 si art. 364 ,alin(1) si (2) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ conform căroră ;
art.354 Domeniul privat (1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public. (2) Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

ART. 355 Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.

.Art. 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.

- prevederile art. 1.650 și urm. din Codul civil;

- Incheierea nr. 15444/03.10.2011 a O.C.P.I. Arges cu privire la inscrierea imobilului teren in suprafata de 3072 mp in cartea funciara nr. 80242 si intabulare drept de proprietate domeniul privat in favoarea UAT comuna Vlădești ,judetul Argeș

-Contractul de concesiune nr. 1434/03.05.2006 incheiat intre Consiliul local Vlădești in calitate de concendent si Făgărășanu Gheorghe in calitate de concesionar , pentru suprafata de 3026 mp (3072 mp conform masuratorilor cadastrale) aferent clădirii siloz, proprietatea concesionarului.

-raportul de evaluare nr. 27/18.08.2022 intocmit de catre Oprea-Barac Ionel , evaluator autorizat ANEVAR cu legitimatia nr. 14866, valabil 2022 .

Valoarea terenului din inventarul domeniului privat al comunei Vlădești pe anul 2022 = 57.883 lei

Valoarea terenului din raportul de evaluare nr 27/18.08.2022 = **67.529 lei. (13.824 euro)**

Vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului d se face **la prețul in euro** aprobat de Consiliul local plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, la care se adaugă suma de 2000 lei, reprezentând contravaloarea raportului de evaluare precum si cheltuielile generate de perfectarea actului care intra in sarcina cumpărătorului.

Avand in vedere prevederile legale susmentionate proiectul de hotarare a fost avizat pentru legalitate de catre secretarul general al comunei Vlădești in conformitate cu prevederile art.243(1) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ

Intocmit:

Inspector Bădoiu Tania Carmen /compartiment financiar contabil
Consilier juridic Simionovici Mihai /compartiment juridic

Avizat pentru legalitate
Secretar general ,Bebeșelea Magdalena

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către,

CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VLĂDEȘTI, JUDEȚUL ARGEȘ

Conform clauzelor contractului de prestări servicii, am onoarea să vă prezint următoarele concluzii ale raportului de evaluare.

Obiectul evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă bunul imobil aflat în proprietatea privată a Comunei Vlădești, respectiv:

Teren intravilan curți-construcții în suprafață de 3072 mp situat în com. Vlădești, jud. Argeș, punct „La siloz” înscris în cartea funciară sub nr. 80242, nr. cadastral 80242, aferent clădirii „siloz” aflată în proprietatea dlui Făgărășanu Gheorghe domiciliat în mun. Câmpulung, str. Negru Vodă, nr. 164, bl. 6, ap. 2, jud. Argeș.

Imobilul a fost evaluat în condițiile termenilor de referință redactați, în forma lor finală, valabilitatea evaluării fiind afectată exclusiv de limitările generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale menționate; Imobilul este fără „restricții deosebite de utilizare” impuse de formă, dimensiuni, utilitate putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabilă pentru scopul exprimat.

Scopul evaluării

Evaluarea a fost solicitată pentru stabilirea valorii bunului imobil aflat în proprietatea privată a Comunei Vlădești, Județul Argeș în vederea vânzării conform Hotărârii nr. 13 din 28.02.2022 a **Consiliului Local al Comunei Vlădești**.

Evaluarea nu va putea fi folosită în alte scopuri (impozitare, asigurări, despăgubiri etc).

Tipul valorii estimate

Potrivit contractului de prestări servicii încheiat, tipul valorii solicitate este „valoarea de piață”

Clientul și destinatarul lucrării

Clientul acestui raport de evaluare este **Comuna Vlădești (Primăria Comunei Vlădești), Județul Argeș, Cod fiscal: 4122132**.

Destinatarul și utilizatorul desemnat al acestui raport de evaluare este **Consiliului Local al Comunei Vlădești, Județul Argeș**.

Evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și utilizatorul desemnat.

Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de proprietar (*fără a se face*

RAPORT DE EVALUARE IMOBIL
COMPUS DIN TEREN CU SUPRAFAȚA DE 2397 MP ȘI CLĂDIRE REZIDENȚIALĂ
situat în intravilanul com. Albota, județul Argeș

investigații/verificări suplimentare). Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în ipoteza dreptului deplin de proprietate.

Data evaluării

Prezentul raport a fost întocmit pentru data de **18.08.2022**. Data evaluării este **18.08.2022**.

Inspekția

Inspekția imobilului evaluat a fost efectuată de evaluator în data 14.07.2022. Inspekția efectuată a constatat în identificarea și vizualizarea imobilului, a căilor de acces, amplasamentului și prezența utilităților.

Amploarea investigației

Imobilul evaluat a fost inspectat vizual de evaluator. Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra subiectului evaluării, nu a testat funcționalitățile și parametrii de funcționare, nu a apelat la expertize tehnice externe și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influența în vreun sens valoarea.

Misiunea mea de evaluare este limitată după cum urmează:

- Nu am desfășurat investigații oficiale în legătură cu dreptul de proprietate asupra bunului imobil, iar întocmirea prezentului raport s-a realizat exclusiv pe documentele și informațiile furnizate de către client. În situația în care aceste documente se dovedesc a fi false, prezentul raport de evaluare va fi revizuit;
- Nu am desfășurat investigații oficiale la autoritățile locale de urbanism cu privire la situația urbanistică a terenului;
- Nu am desfășurat investigații oficiale la autoritățile de mediu cu privire la situația bunului imobil în ceea ce privește mediul;
- Prezentul raport de evaluare nu exprimă o opinie privind situația juridică a bunurilor, verificarea situației juridice a bunurilor, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea.
- Nu am desfășurat investigații oficiale cu privire la corectitudinea vreunei informații sau document pus la dispoziție de către client, și vom presupune că toate acestea sunt corecte și valide, iar dacă acestea se dovedesc a fi false, evaluarea noastră va fi revizuită

Rezultatele evaluării. Opinia evaluatorului

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, a scopului evaluării precum și analizei celei mai bune utilizări, evaluatorul a optat pentru valorile obținute folosind abordarea prin comparații de piață, detaliată în capitolele de mai jos.

RAPORT DE EVALUARE IMOBIL
COMPUS DIN TEREN CU SUPRAFAȚA DE 2397 MP ȘI CLĂDIRI REZIDENȚIALĂ
situat în intravilanul com. Albota, județul Argeș

Valoarea de piață estimată a imobilului supus evaluării este:

Denumirea imobilului evaluat	Valoarea de piață estimată fără TVA)	
	LEI	EURO
Teren intravilan curți-construcții în suprafață de 3072 mp situat în com. Vlădești, jud. Argeș, punct „La siloz” înscris în cartea funciară sub nr. 80242, nr. cadastral 80242, aferent clădirii „siloz” aflată în proprietatea dlui Făgărășanu Gheorghe domiciliat în mun. Câmpulung, str. Negru Vodă, nr. 164, bl. 6, ap. 2, jud. Argeș	67.529,00	13.824,00

Argumentarea valorii

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;

- Valoarea estimată în LEI este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea proprietăților, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului leu/EUR) nu se modifică semnificativ;

- Valoarea este o predicție și nu ține cont de responsabilitățile de mediu. Valoarea este subiectivă și evaluarea este o opinie asupra unei valori.

- Raportul a fost efectuat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus și numai pentru uzul destinatarului și al utilizatorului desemnat.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise evaluatorului astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.

Evaluator autorizat EI, EPI, EBM - membru titular ANEVAR

Ionel OPREA-BARAC

