

POIECT DE HOTĂRÂRE

privind cumpărarea unui teren în vederea realizării obiectivului de investiții „Stație de alimentare cu gaze naturale a CSC Cehu-Silvaniei”

Consiliul Județean Sălaj, întrunit în ședință ordinară;

Având în vedere:

- expunerea de motive nr.3104 din 23.03.2011 a președintelui Consiliului județean;
- raportul de specialitate nr. 3105 din 23.03.2011 al Direcției tehnice;
- art.91 alin.(1) lit.c) și art.123 alin.(1) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art.97 alin.(1) din Legea administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Aprobă cumpărarea de către Județul Sălaj, prin Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sălaj, a terenului în suprafață de 451 mp, situat în orașul Cehu Silvaniei, înscris în C.F. nr.314/N Cehu Silvaniei, nr. cadastral 420, în vederea realizării obiectivului de investiții „Stație de alimentare cu gaze naturale a CSC Cehu-Silvaniei”.

Art.2. (1) Prețul terenului va fi negociat, avându-se în vedere raportul de evaluare care constituie anexă la prezenta hotărâre, de către o comisie numită prin dispoziția directorului executiv al Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sălaj.

(2) Plata prețului se va face din fondurile prevăzute în bugetul Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sălaj cu această destinație și nu va depăși suma de 10.000 lei.

Art.3. Se mandatează președintele Consiliului județean pentru a semna, personal sau prin împuternicit, contractul de vânzare-cumpărare întocmit în formă autentică.

Art.4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează:

- Președintele Consiliului Județean Sălaj;
- Direcția economică;
- Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sălaj.

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică la:

- Direcția juridică și administrație locală;
- Direcția economică;
- Direcția tehnică;
- Direcția Generală de Asistență Socială și Protecția Copilului Sălaj.

PREȘEDINTE,


Tiberiu Marc

Avizat:

SECRETARUL JUDEȚULUI,


Cosmin Radu Vlaicu

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTIV: Teren situat în intravilanul localității
CEHU SILVANIEI , Județul Sălaj

BENEFICIAR: Directia Generala de Asistenta Sociala si
Protectia Copilului Salaj

EXECUTANT: ing. Costea Gheorghe
- Expert tehnic -

MARTIE 2011



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale nu pot fi copiate sau transmise unor terți fără acordul beneficiarului și evaluatorului.

RAPORT DE EVALUARE – teren

CAP.I. INTRODUCERE

Subsemnatul, **Costea Gheorghe** cu domiciliul în Zalău, str. Noua nr. 2/A , expert evaluator proprietăți imobiliare – am fost solicitat de către **Directia Generala de Asistenta Sociala si Protectia Copilului Salaj**, sa evaluez pe baza legislației în vigoare, teren aflat în proprietatea numitei Roska Rozalia .

Părți contractante:

Beneficiar: **Directia Generala de Asistenta Sociala si Protectia Copilului Salaj**

Executant: **Costea Gheorghe** – expert evaluator proprietăți imobiliare.

CAP.2 SCOPUL LUCRĂRII

Pe baza legislației în vigoare și a studiului pieței din zonă se va stabili valoarea de circulație a terenului care să dea prețul de vânzare a terenului situat în localitatea Cehu Silvaniei, Str. Arany Janos , fosta Avram Iancu, în suprafața de 451 mp.

Lucrarea se bazează pe metode recomandate de Corpul Experților Tehnici din România (METODA COMPARAȚIEI, METODA COSTULUI STANDARD) și pe studiul pieței terenurilor în zonă și din județ.

CAP.3 IDENTIFICAREA TERENULUI ȘI PRINCIPALELE CARACTERISTICI

Terenul care face obiectul prezentei evaluări este amplasat în intravilanul și extravilanul localității Cehu Silvaniei , având nr. Cadastral 420.

Terenul din zonă este cu panta 2-8 ‰ și are forma poligonală, cu suprafața de 451 mp. Dimensiuni: 21,53 m x 16,13 m x 27,07 m x 21,96 m. Frontul la strada este de 21,53 m.

Terenul are categoria de folosință -teren pentru construcții.

Terenul este liber de sarcini, conform documentelor prezentate și declarațiilor partilor.

Cumparatorul este vecin cu aceasta parcela, și are un interes major în achiziționarea parcelei, atât pentru realizarea unui nou acces, cât și pentru amenajarea unei parcuri auto, și tranzitarea unor utilități.

CAP.4. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

Bunul de evaluat, este teren intrevilan, pretabil pentru constructii civile, cf. PUG.

In cadrul lucrării de față, s-a analizat și o utilizare alternativă petru amenajare parcare si traseu utilitati.

Condițiile limitative în care s-a efectuat prezenta lucrare sunt următoarele:

- În calcule, s-au utilizat date primare indicate de proprietar , si potentialul cumparator.
 - Nu s-a făcut nici o investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile .
 - Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate (studiu geo.) și acest raport nu trebuie considerat că s-ar valida in totalitate integritatea calitativa a terenului.
 - Nu s-a efectuat nici o investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potențialului său impact asupra evaluării. Orice identificare ulterioară nu ne este imputabilă.
-
- **VALOAREA DE PIATĂ** - este mărimea estimată, pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un vânzător hotărât si un cumpărător hotărât, într-o tranzactie echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a actionat în cunostință de cauză, prudent si fără constrangeri.
 - **VALOAREA DE CIRCULAȚIE** - reprezintă valoarea bunului evaluat, stabilită pe baza principiului prudentei, prin selectarea celei mai apropiate valori de preturile actuale de tranzactionare.

CAP.5 CALCULUL VALORII DE CIRCULAȚIE A TERENULUI

Pentru determinarea valorii terenului se procedează la stabilirea prețului unitar (lei/mp) pe baza unor metode recomandate de legislația de specialitate. Actualizarea acestei valori ține cont de evoluția cursului lei/USD.

Întrucât nu există suficiente informații privind unele tranzacții efective în această zonă se va face calculul în două variante, după care se vor trage concluziile asupra valorilor rezultate.

A. METODA COMPARAȚIEI – pentru determinarea valorii terenurilor în localități mici

Pentru determinarea valorii unitare a terenului evaluat se utilizează următoarea relație:

$$V_t = V_b \times K \times (a+B+F+T+E+G+R+P+S) \times M \times G_o \times C_r \times U \times Z$$

Unde:

V_t – valoarea de bază a terenului determinată în funcție de importanța localității (sat, comună, oraș mic) la data apariției Hotărârii nr. 218/04.12.2997 a Consiliului General al Municipiului București.

- oras 10,00 lei/mp

$$k = \text{cursBNR la data evaluării} / 7700 \text{ lei/USD} = 3,0071 / 0,7700 = 3,9053$$

A – categoria localității –oras	0,4
B – poziția față de localitate	0,0
F – funcțiile economico-sociale ale localității	
- activitate ind-agr.	0,3
T – poziția terenului față de căile de transport	
- rutiere	0,2
E – echipare tehnico-edilitară	
Ee – electrică la distanță mai mică de 500 m	0,3
- apa	0,2
- canal	0,2
G – caracteristici geotehnice	0,2
R – restricții de folosire teren	0,2
P – poluat cu reziduri	0,0
S – raportul între fațada și adâncimea terenului	0,2
G_o – coeficient privind gradul de ocupare	1,0
C_r – coeficient special de respingere	
- localitate cu perspective de dezvolt.	1,0
- localitate cu tendințe de depopulare	0,4
U – coeficient funcție de utilizarea terenului	1,0
M – raportul privind mărirea terenului construibil	
- construibil 45 – 60%	1,0

$$V_t = 10,00 \times 3,9053 (0,4+0,3+0,2+0,3+0,2+0,2-0,2-0,2+0,2) \times 1,0 \times 1,0 \times 0,4$$

$$\times 1,0 = 21,87 \text{ lei.}$$

B. METODA COSTULUI STANDARD CONFORM H.G NR.834/1991 ȘI A CRITERIILOR M.F. NR. 2665/1992

Din calcul nu rezultă întodeauna valori reale care să concorde cu tranzacțiile efective, întrucât pe lângă criterii analizate în cadrul metodei, mai sunt criterii specifice pentru fiecare zonă și chiar parcelă în parte.

Pe baza metodologiei elaborate în baza H.G NR.834/1991 și a criteriilor Ministerului de Finanțe nr.2665/1992 și M.L.P.A.T. nr.1/C/311/1992.

$$V_t = V_b \times (1+N)$$

$$V_b = 5,00 \text{ lei/mp}$$

$(1+N)$ = coeficientul de corecție a valorii de bază a terenului

N = suma notelor obținute pe baza criteriilor de departajare a terenurilor

a) Categoria localității – oras	1,0
b) Amplasarea terenului	0,1
c) Funcțiile economice și caracteristicile sociale ale localității – activitate agro-ind	0,5
d) Poziția terenului față de accesul la rețele de transport – rutier	0,2
e) Echipare tehnico-edilitară a zonei în care se află terenul – energie electrică, apă , gaz, canal	1,0
f) Caracteristici geotehnice ale terenului - nu necesită îmbunătățiri	-1,2
g) Restricții de folosire ale terenului conform planului urbanistic – funcție compatibilă cu PUG cu restricții	1,0
h) Terenuri poluate cu reziduri	

$$V_t = 5,0 \text{ lei/mp} \times (1+3,6) \text{ mp} = 23 \text{ lei/mp}$$

$$V_{TA} = 23 \text{ lei/mp} \times 451 \text{ mp} = 10\,373 \text{ lei.}$$

Cap.5. RECOMANDARI SI CONCLUZII

Analizând rezultatele celor două metode, ca dau rezultate apropiate.

Tranzacțiile efectuate în zona nu sunt de data recentă, iar cele anterioare erau mult peste nivelul actual.

În localitate și în zonă există parcele disponibile cu destinația de terenuri pentru construcții.

Nu am identificat oferta similară de teren în zonă

În cazul de față stabilesc valoarea de circulație a terenului rezultat după metoda cele două metode și analiza pieței locale la 10 000 lei pentru 451mp.

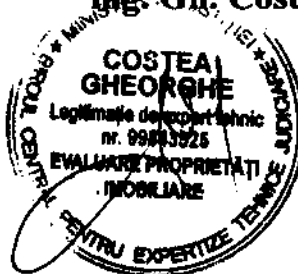
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- ⇒ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile în prezentul raport;
- ⇒ valoarea prezentată este o predicție care poate fi confirmată într-o măsură rezonabilă (80-100%)
- ⇒ valoarea nu ține seama de unele responsabilități de mediu;
- ⇒ valoarea este subiectivă și este o predicție;
- ⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;

**ZALAU,
martie 2011**

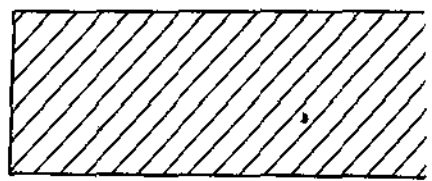
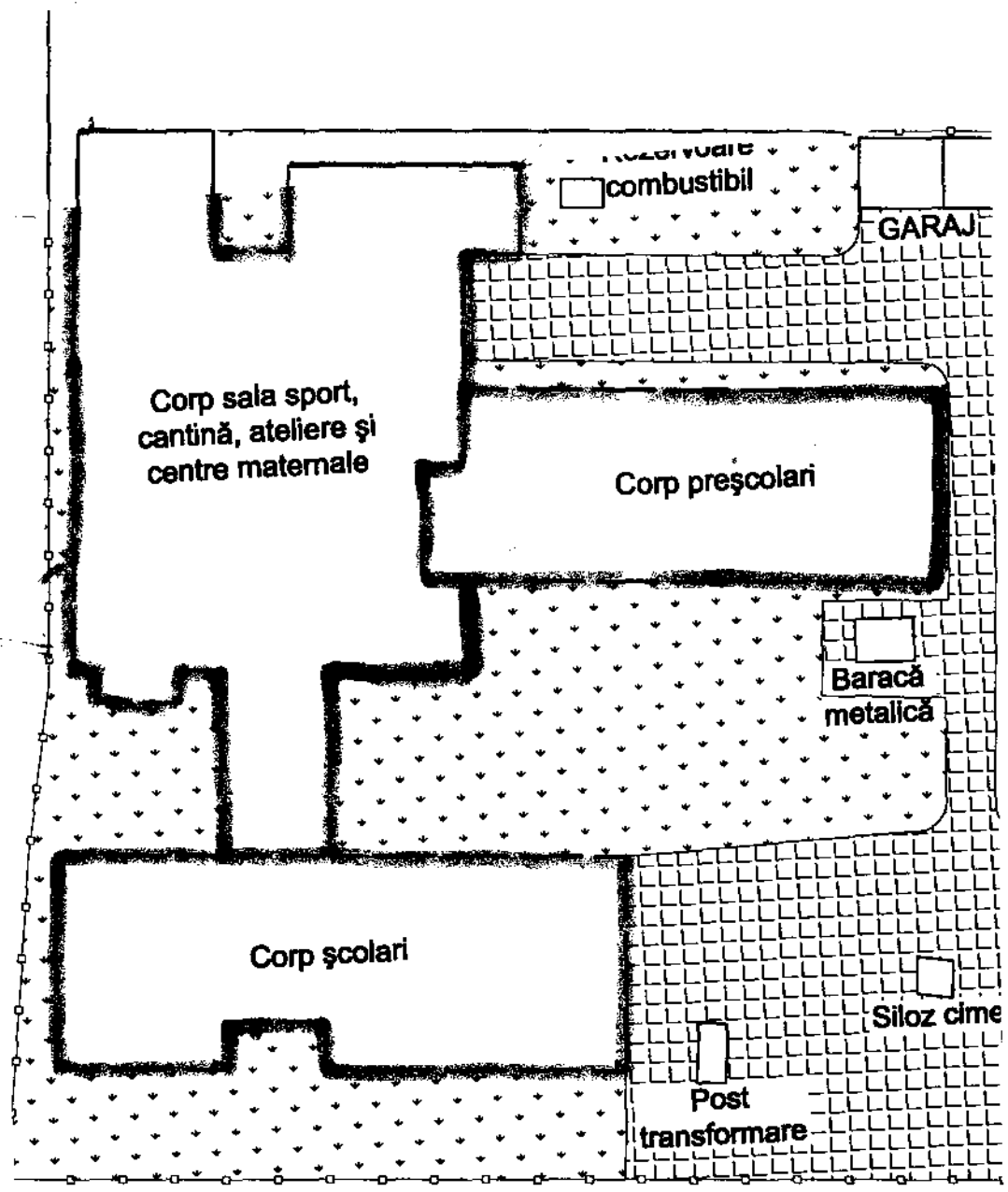
EXPERT TEHNIC,

ing. Gh. Costea



Str. Anghel Dimaș (fost Anghel Dimaș)

457/1997



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalau

EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCARA NR. 50501
Comuna/Oras/Municipiu: Cehu Silvaniei
Nr. CF vechi: Nr. 314/N

TEREN intravilan
Adresa: Cehu Silvaniei

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	CAD: 420 Top: -	451	suprafata din acte - teren intravilan

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCARA NR. 50501
Comuna/Oras/Municipiu: Cehu Silvaniei
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 314/N)

Inscrieri privitoare la proprietate			Observatii / Referinte
	3281 / 14.02.2007		
	Act titlu proprietate, 1125.4, 16.08.2006		
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, în baza L.18/1991, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		A1 (provenita din conversia CF 314/N)
1	ROSKA ROZALIA		

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCARA NR. 50501
Comuna/Oras/Municipiu: Cehu Silvaniei
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 314/N)

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte...
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 50.
Comuna/Oras/Municipiu: Cehu Silvan
(provenita din conversia de pe hartie a CF Nr. 314/N

TEREN intravilan

Adresa: Cehu Silvaniei

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
CAD: 420 Top: -		suprafata din acte - teren intravilan

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Geometria imobilului nu este disponibila
in planul cadastral de carte funciara
din sistemul informatic.

te referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilar	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	451	-	-	-	-

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public. S-a achitat tariful de 100 RON, chitanta nr. 2813/22-03-2011, pentru serviciul de publicitate imobiliara 272,

Asistent - registrator,
ELVIRA GREC



ROMÂNIA
JUDEȚUL SĂLAJ
CONSILIUL JUDEȚEAN
PREȘEDINTE
Nr.3104 din 23.03.2011

EXPUNERE DE MOTIVE

la proiectul de hotărâre privind cumpărarea unui teren în vederea realizării obiectivului de investiții „Stație de alimentare cu gaze naturale a CSC Cehu-Silvaniei”

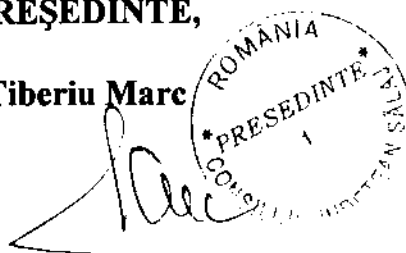
Pentru realizarea obiectivului de investiții „Stație de alimentare cu gaze naturale a CSC Cehu-Silvaniei”, în conformitate cu cerințele impuse de CPL Concordia Filiala Cluj, este necesară o suprafață de teren pentru amplasarea stației de reglare. Având în vedere că nu deținem teren pe care să poată fi amplasată stația de reglare, conducerile Direcției Generale de Asistență Socială și Protecția Copilului Sălaj și CSC Cehu Silvaniei au identificat un teren, în suprafață de 451 mp, în orașul Cehu Silvaniei, înscris în C.F. nr.314/N Cehu Silvaniei, nr. cadastral 420, care are o locație corespunzătoare necesităților și condițiilor impuse de CPL Concordia Filiala Cluj. Prețul terenului astfel identificat a fost stabilit printr-un raport de evaluare întocmit de expert autorizat.

Menționez faptul că pentru achiziționarea acestui teren au fost alocați bani în bugetul pe anul 2011, iar punerea în funcțiune a stației și a lucrărilor de racordare la rețeaua de gaz metan condiționează finalizarea lucrărilor de modernizare executate în cadrul CSC Cehu Silvaniei prin programul finanțat din fonduri europene nerambursabile.

Având în vedere cele menționate mai sus și în conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, propun adoptarea unei hotărâri în acest sens.

PREȘEDINTE,

Tiberiu Marc



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Tiberiu Marc'. To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text 'ROMANIA' at the top, 'PREȘEDINTE' in the center, and 'CONSILIUL JUDEȚEAN SĂLAJ' around the bottom edge. There is also a small number '1' inside the stamp.

ROMÂNIA
JUDEȚUL SĂLAJ
CONSILIUL JUDEȚEAN
DIRECȚIA TEHNICĂ
Nr. 3105 din 23.03.2011

RAPORT DE SPECIALITATE
la proiectul de hotărâre privind cumpărarea unui teren în vederea realizării
obiectivului de investiții „Stație de alimentare cu gaze a CSC Cehu-Silvaniei”

Am analizat proiectul de hotărâre inițiat de președintele Consiliului județean și am constatat legalitatea și oportunitatea acestuia.

În conformitate cu prevederile Legii administrației publice locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, propun adoptarea lui în forma prezentată.

DIRECTOR EXECUTIV,

Ghiurco Mircea-Ștefan

