

HOTĂRÂRE

privind aprobarea actualizării Raportului de evaluare- studiu de piață, întocmit de SC EXPERT GRUP STÎNGĂ SRL, în vederea achiziționării de către orașul Bolintin-Vale a unui teren arabil extravilan, în suprafață de cca 10,00 ha, pentru înființarea unei baze sportive în localitatea Bolintin-Vale

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BOLINTIN-VALE

Având în vedere:

Expunerea de motive a primarului privind necesitatea și oportunitatea proiectului de hotărâre nr. 13.105/27.10.2017;

Raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului Orașului Bolintin-Vale nr. 12.955/24.10.2017;

Avizul Comisiei pentru administrarea domeniului public și privat, servicii și comerț și al Comisiei juridice și pentru apărarea ordinii publice;

Văzând și prevederile :

- art. 123 alin. 1 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice
- HG 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;
- art. 859 alin. 2, art. 863 lit. a) și art. 1650-1762 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 45 alin. 3 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă actualizarea Raportului de evaluare - Studiu de piață, întocmit de SC EXPERT GRUP STÎNGĂ SRL, în vederea achiziționării de către orașul Bolintin-Vale a unui teren a unui teren arabil extravilan, în suprafață de cca 10,00 ha, pentru înființarea unei baze sportive în localitatea Bolintin-Vale.

Art.2. Primarul orașului Bolintin-Vale, prin aparatul de specialitate, va asigura aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, care va fi comunicată Instituției Prefectului – Județul Giurgiu.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Oneață Bogdana Nicoleta

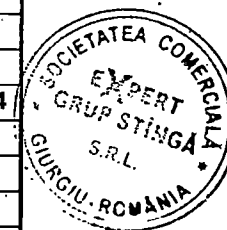


CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
Rodica Bran

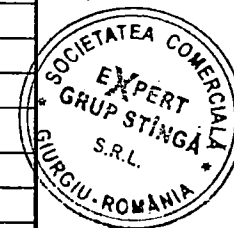
Bolintin-Vale 31.10.2017
Nr. 117

ANEXA NR. 2

Teren extravilan arabil (A); S = cca. 10,00 Ha					
1 EURO = 4,5611					
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ - TEREN				
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ 1	COMPARABILĂ 2	COMPARABILĂ 3	COMPARABILĂ 4
Valoare de ofertare /VÂNZARE	EUR/Ha	50.000	40.000	30.000	33.900
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
PREȚ DE VANZARE NEGOCIAT	7%	49.965	39.972	29.979	33.876
<p>*NOTĂ: Aceasta diminuare (-7%) nu este considerată o ajustare (nu este element de comparație), ci o transformare a valorii de ofertare în prețul de vânzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piață, vânzătorii și cumpărătorii).</p>					
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE Caracteristici specifice tranzacției					
PREȚ DE VANZARE NEGOCIAT		49.965	39.972	29.979	33.876
Dreptul de proprietate transmis	integral	integral	integral	integral	integral
Ajustare pt.dr.de propr. Transmis %		0	0	0	0
Ajustare pt.dr.de propr. transmis		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT		49.965	39.972	29.979	33.876
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	cash
Ajustare pt. condițiile de finanțare		0	0	0	0
PREȚ AJUSTAT		49.965	39.972	29.979	33.876
Condiții de piață	iunie 2017	mai 2017	mai 2017	iunie 2017	decembrie 2016
Ajustare pt. condițiile de piață %		0	0	0	3
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0	1.016
PREȚ AJUSTAT		49.965	39.972	29.979	34.893
Condiții de localizare	Bolintin Vale, județ Giurgiu	Bolintin Vale - A1, județ Giurgiu	Bolintin Vale, sat Crivina, județ Giurgiu	Bolintin Vale, județ Giurgiu	Bolintin Deal, județ Giurgiu
Ajustare %		-10	0	0	5
Ajustare		-4.997	0	0	1.745
PREȚ AJUSTAT		44.969	39.972	29.979	36.637



Acces	acces drum de exploatare	acces drum de exploatare	acces drum stradal	acces drum stradal	acces drum de exploatare
Ajustare %		0	-5	-5	0
Ajustare		0	-1.999	-1.499	0
PREȚ AJUSTAT		44.969	37.973	28.480	36.637
Caracteristici fizice					
Suprafața (Ha)	10,00	1,20	0,40	7,41	0,56
Ajustare (%)		-30	-30	-2	-30
Ajustare		-13.491	-11.392	-570	-10.991
Caracteristici economice	extravilan	extravilan	intravilan	intravilan	extravilan
Ajustare (%)		0	-5	-5	0
Ajustare		0	-1.899	-1.424	0
Utilizare	agricol	agricol	agricol / c-ții	agricol / c-ții	agricol
Ajustare (%)		0	-10	-10	0
Ajustare		0	-3.797	-2.848	0
Utilități	nu are	nu are	nu are	en. electrica, gaze	nu are
Ajustare %		0	0	-10	0
Ajustare		0	0	-2.848	0
TOTAL Ajustare caracteristici fizice		-13.491	-17.088	-7.690	-10.991
PREȚ AJUSTAT (EUR)		31.478	20.885	20.790	25.646
P.U. (EUR/m.p.) - rotunjit		3,10	2,10	2,10	2,60
Ajustare totală brută		18.487,05	19.086,63	9.188,56	13.752,07
Ajustare totală brută în procente		37,00%	47,75%	30,65%	40,60%
Corectii minime efectuate	2	2	4	5	3
VALOAREA PROPUȘĂ (EUR/Ha)	21.000				
VALOAREA TEREN (EUR) - 10 Ha	210.000				
Valoare teren (LEI) - 10 Ha	957.831				
INTERVAL DE VALORI PROPUȘ (EUR/Ha) ± 10%	18.900 - 23.100				
Interval de valori estimate teren - rotunjit (LEI/Ha)	86.205 - 105.361				



Explicatii asupra ajustarilor aplicate	
Elemente de comparatii	Ajustari:
Dreptul de proprietate transmis	nu s-au facut ajustari la nici una din comparabile, dreptul de proprietate transmis fiind integral
Condiții de finanțare	se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele
Condiții de piață	s-au făcut ajustari la comparabila 4, aceasta situandu-se in altă perioada și condiții de piață față de proprietatea subiect
Condiții de localizare	s-au facut ajustari la comparabilele 1 și 4, acestea situandu-se pe raza altor localități, mai defavorabile decât proprietatea subiect
Acces	s-a aplicat ajustări comparabilelor 2 și 3, acestea având acces la altă categorie de drum, respectiv DC (stradă)
Suprafața	s-au aplicat ajustări corespunzătoare la toate comparabilele, in funcție de raportul/diferențele de suprafețe, față de proprietatea subiect
Caracteristici economice	s-au făcut ajustari la comparabilele 2 și 3, acestea situandu-se in intravilanul localității, față de proprietatea subiect
Utilizare	s-au făcut ajustari la comparabilele 2 și 3, acestea având și posibilități de construire, față de proprietatea subiect
Utilități	s-a aplicat ajustări comparabilei 3, aceasta având acces la unele utilități, față de proprietatea subiect



ÎNTOCMIT:

Evaluator autorizat
Ing. Stîngă Ioan

