PROIECT

ȚĂNDĂREI - IALOMIȚA
UNITATE ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
Intrare Nr. 14138
Anul 2018 luna 10 Ziua 17

ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI ȚĂNDĂREI

HOTĂRÂRE

privind vânzarea fără licitație a unui teren intravilan în suprafață de 32mp aparținând domeniului privat al orașului Țăndărei

Consiliul Local al orașului Țăndărei, județul Ialomița,

Având în vedere:

-cererea doamnei Ghiță Elena cu nr.12793/19.09.2018
-raportul compartimentului buget-contabilitate cu nr. 14072/16.10.2018
-raportul compartimentului urbanism cu nr.12847/20.09.2018

În conformitate cu:

- art. 36 alin.(2) lit. „c" și alin.(5) lit. „b" din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

În temeiul art.45 alin. (3) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată,

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se aprobă raportul de evaluare nr.14071/16.10.2018 al terenului intravilan situat în orașul Țăndărei, str.Bazar, bl.409, lotul nr.1, județ Ialomița.

Art.2. Se aprobă vânzarea fără licitație a terenului intravilan în suprafață de 32 mp aparținând domeniului privat, situat în orașul Țăndărei, str.Bazar, bl.409, lotul nr.1, județ Ialomița, conform Cărții Funciare nr. 22522 întocmită de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ialomița, către doamna Ghiță Elena.

Art.3. Prețul de vânzare este de 3 429 lei, conform raportului de evaluare nr.14071/16.10.2018, preț actualizat, ce va fi achitat integral la încheierea actului de vânzare-cumpărare.

Art.4. Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare-cumpărare vor fi suportate de către cumpărător.

Art.5. Hotărârea va fi dusă la îndeplinire de către Primar și compartimentele de specialitate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
DINULESCU ION

Contrasemnează,
SECRETAR
Jrs. BUCUROIU MARIAN

INIȚIATOR
PRIMAR,
TOMA NICOLETA

PRIMAR 4

Adoptată la Țăndărei
Astăzi:
Nr.

RINA SIMTEX
ISO 9001 REGISTERED C.3450.1

ROMÂNIA
JUDEŢUL IALOMIŢA
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ - ORAŞ ŢĂNDĂREI
Şos. Bucureşti, Nr. 190, 925200
Tel: 0243. 273529. Fax : 0243. 273 552
www.primaria-tandarei.ro
e-mail : primaria_tandarei@yahoo.com
Nr.14072/16.10.2018

Raport

Unitatea Administrativ Teritorială a întocmit un raport de evaluare pentru terenul intravilan situat în oraşul Ţăndărei, str.Bazar, zona bloc 409, lot nr.1, judeţul Ialomiţa, în suprafaţă de 32 mp, înregistrat cu nr.14071/16.10.2018.

Preţul de vânzare rezultat în urma evaluării este de 3 429 lei.

Anexez alăturat extras din raportul de evaluare.

Şef Serviciu buget-contabilitate,
Ec.Feraru Victoria

Sedinte CL
Ros referat de specialitate

TĂNDĂREI - IALOMIȚA
UNITATE ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
Intrare Nr. 12473
Anul 2018 Luna 09 Ziua 19

CATRE,

CONSILIUL LOCAL TANDAREI

Subsemnata Ghita Elena, domiciliata in orasul Tandarei, str. Bucuresti, bl. 57F, sc. B, ap. 10, et. 2, va rog sa-mi aprobati prezenta prin care solicit cumpararea terenului situat in orasul Tandarei, str. Bazar, zona bl. 409, teren pe care il detin prin contract de constituire a dreptului de superficie nr. 1847 /11.10.2017, teren in suprafata de 32.00mp.

Mentionez ca am obtinut autorizatia de construire nr. 48/15.06.2018, pentru spatiu prestari-servicii, conform contractului de superficie incheiat.

Constructia este executata si receptionata, conform procesului verbal de receptie intocmit de catre U. A.T. Tandarei.

Doresc achizitionarea acestui teren, intrucat pretul concesiunii acestui teren este foarte mare, in raport cu preturile concesiunilor invecinate cu imobilul meu.

Anexez in copie procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor.

Va multumesc anticipat !

Contabilitate
Urbanism
Documentare. Referat

DATA
19.09.2018

SEMNATURA

ȚĂNDĂREI - IALOMIȚA
UNITATE ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
Intrare Nr. 14891
Anul 2018 Luna 09 Ziua 20

REFERAT,

Ca urmare a cererii nr. 12793/19.09.2018, a doamnei Ghita Elena, domiciliata in orasul Tandarei, str. Bucuresti, Bl. 57F, Sc.B, Et.2, Ap.10, prin care solicita cumpararea terenului pe care il are concesionat in zona Bazar, bl.40G, loc. Tandarei, va aduc la cunostinta urmatoarele:

- *terenul are o suprafata de 32.00 m.p si are intocmita cartea funciara cu , numar cadastral 22522 ;*
- *in urma licitatiei terenul a fost, adjudecat in favoarea domanei Ghita Elena si s-a incheiat contractul de constituire a dreptului de superficie cu nr. 1847/11.10.2017 ;*
- *solicitantul a obtinut autorizatia de construire nr. 48/15.06.2018 ;*
- *la aceasta data, constructia are structura executata 100%, urmand a fi definitivate in totalitate lucrarile de finisaje la interior;*
- *constructia a fost receptionata cu procesul verbal de receptie nr.12788/19.09.2018 ;*
- *terenul se afla in zona A;*

Pretul de vanzare al terenului va fi stabilit prin intocmirea unei evaluari, intocmit de un evaluator autorizat.

Având în vedere faptul ca aceasta constructie realizata este, cu caracter permanent cat si cele mentionate mai sus, va rugam dispuneti.

Comp. U.A.T.
Petcu Jenel

Serv. Buget Cont.
Feraru Victoria

ȚĂNDĂREI - IALOMIȚA
UNITATE ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
Intrare Nr. 14071
Anul 2018 Luna 10 Ziua 16

A.I - CONDRUȚ A. NICULAE

SLOBOZIA – IALOMIȚA, str.Mihai Eminescu, bl.31, sc.A,ap.6, E-mail condrutnicolae@yahoo.com, Mobil 0721950866.
INDEPENDENT CONSULTING ENGINEERS . C I F 26553551 / 2012 – M. F. P. - ANAF - D.I.F. : 304 160.
Cod IBAN : RO20RZBR0000060007273869. Raiffeisen Bank – Agenția Ialomița.

UATO ȚĂNDĂREI, JUDEȚUL IALOMIȚA

SCRISOARE DE ÎNAINTARE

privind recepția raportului de evaluare

Alăturat vă înaintăm Raportul de Evaluare pentru : " Estimarea valorii de comercializare a unui lot de teren, S = 32 mp, amplasat în str. Bazar, zona bloc 409, Lotul nr. 1, orașul Țăndărei,, Județul Ialomița".

12.10.2018

Am predat

Condruț Niculae

CIF: 26553551 2012 CONDRUT INGINER RO NICULAE ANAF-DECL. INRG. FISCALA NR. 304 160

Am primit

UATO Țăndărei

A.I - CONDRUȚ A. NICULAE

SLOBOZIA – IALOMIȚA, str.Mihai Eminescu, bl.31, sc.A,ap.6, E-mail condrutnicolae@yahoo.com, Mobil 0721950866.
INDEPENDENT CONSULTING ENGINEERS . CIF 26553551 / 2012 – M. F. P. - ANAF - D.I.F. : 304 160. Neplătitor TVA.
Cod IBAN : RO20RZBR0000060007273869. Raiffeisen Bank – Agenția Ialomița.

RAPORT DE EVALUARE

OBIECTUL :

" Teren intravilan, S = 32 mp."

Str. Bazar, zona bloc 409, scara 1 – Lot nr. 1, orașul Țăndărei, Județul Ialomița. ".

PROPRIETAR : UATO ȚĂNDĂREI, JUDEȚUL IALOMIȚA.

DESTINATAR : UATO ȚĂNDĂREI, JUDEȚUL IALOMIȚA.

Evaluator Autorizat

Condruț Niculae

Octombrie 2018

SINTEZA EVALUARII

Proprietate imobiliara
Teren din intravilanul orașului Țăndărei, Județul Ialomița.
Str. Bazar, zona bloc 409, scara 1 – Lot 1.

1.	EVALUATOR AUTORIZAT	*Ing. Nicolae CONDRUȚ*
	Legitimaţie ANEVAR	Nr. 11 647
	Parafa	E.I. , E.P.I. valabilă 2018 - ANEVAR
	Firma	A.I. CONDRUȚ A. NICULAE, CIF 26553551 - ANAF-Declarație de Înregistrare Fiscală nr. 304 160. Cod IBAN :RO20RZBR0000060007273869-Raifeisen Bank,Agenția Slobozia, Județul Ialomița.
	Adresa evaluatorului	Str.Mihai Eminescu, bl.31, sc.A, ap.6,mun.Slobozia, Județul Ialomița. Mobil : 0721950866. E-mail: condrutnicolae@yahoo.com

2.	CLIENT	UATO Țăndărei, Județul Ialomița.
	Adresa	Șos. București, nr. 190.
	DESTINATARUL RAPORTULUI	UATO Țăndărei, Județul Ialomița.

3.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	Teren intravilan, S = 32 mp. Categoria de folosință a terenului : Curți construcții.
	Proprietar	UATO Țăndărei, Județul Ialomița.
	Adresa proprietăţii	Str. Bazar, zona bloc 409, scara 1 – Lot 1.

4. DECLARAREA VALORII

Opinia evaluatorului	*Valoarea estimată*
Suprafața lotului	32 mp
Valoarea estimată	3 429 Lei echivalent 734,72 Euro

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piaţă .
	SCOPUL EVALUĂRII	Estimarea valorii de piață la zi, în vederea comercializării.
	Data evaluării	11.10.2018.
	CURS DE SCHIMB BNR la data de : 11.10.2018.	1 Euro = 4, 6674 Lei.
	DATA INSPECŢIEI PROPRIETĂŢII	Inspecţia a fost efectuată la data de : 10.10.2018.
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin asupra terenului. Conform CF terenul este situat in intravilanul orașului Țăndărei, Județul Ialomița. -Extras Carte Funciara - UATO Țăndărei. -Plan de amplasament si delimitare a imobilului. -Categoria de folosință : Curți construcții. -Situația juridică : Domeniul Privat al orașului Țăndărei.
7.	MENŢIUNI 1: Situaţia privind Cartea Funciară	Valoarea proprietăţii a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini. Lotul de teren este intabulat în Cartea Funciara - UATO Țăndărei.
8.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	**Suprafaţa lotului : 32 mp.** Vecinătăți : N – Alee, E – Bloc 409, scara 1, S – Lotul nr. 2, V – Alee.
9.	SITUAŢIA ACTUALĂ A TERENULUI.	Concesionat. Imobil construit în cadrul suprafeței.

10. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Conceptul de *cea mai buna utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui

teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.
Cea mai bună utilizare este analizată uzual în situaţia:

- cea mai bună utilizare a terenului liber.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii si anume :

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Practic, ţinând cont de categoria de folosință şi de amplasarea terenului, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea **rezidențială**. Prin prisma criteriilor care definesc noţiunea de C.M.B.U. această abordare:

- **este** permisibilă legal;
- îndeplineşte condiţia de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă** se refera la valoarea proprietăţii imobiliare in condiţiile celei mai bune utilizări (destinaţii).

(a) Identificarea si competența evaluatorului

Evaluatorul este membru titular ANEVAR, cu legitimatia nr. 11 647, parafa valabilă pe anul 2018, specializarile : E.I. – E.P.I., Asigurarea de Răspundere Profesională, emisă de ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI S.A. pentru ANEVAR.

Rezultatele acestui raport de evaluare nu s-au bazat pe obținerea unei anumite valori venite din partea clientului sau altor persoane care au interese legate de client.

Remunerarea nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului in obtinerea unui rezultat dorit sau de apariția unui element ulterior.

Declarația de independență a evaluatorului : reprezintă desfășurarea activității pe baza cunostințelor si abilităților profesionale, emiterea opiniei asupra valorii pe baza propriei convingeri, fara niciun fel de influiență sau constrangere din partea altei persoane, indiferent de relația comercială a acesteia cu evaluatorul.

(b) identificarea clientului și a oricaror alți utilizatori desemnati.

Orașul Țăndărei, județul Ialomița, reprezentată prin d-a Toma Nicoleta în calitate de Primar.

(c) Scopul evaluarii.

Estimarea valorii de piață la zi a terenului în vederea comercializării.

(d) Identificarea activului sau a datoriei subiect al evaluării.

Activul evaluat, se identifică prin intabularea in Cartea Funciara - UATO Țăndărei, care aparține domeniului privat al orașului Țăndărei, județul Ialomița.

(e) Tipul valorii

Acesta trebuie sa fie adecvat scopului evaluării si descrie ipotezele fundamentale pe care se bazează valoarea raportată, cum ar fi natura tranzacției ipotetice, relația si motivația părților și măsura in care activul este expus pe piață. Tipul adecvat al valorii diferă in funcție de scopul evaluării și este diferențiat de :

- Abordarea sau metoda utilizată pentru a oferi o indicație asupra valorii.
- Tipul activului adecvat.

- Starea efectivă sau ipotetică a activului la momentul evaluarii.

Ipoteze suplimentare sau speciale care modifică ipotezele fundamentale in situații specifice.

Tipul valorii se include in trei categorii principale si anume :

- Estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține intr-un schimb ipotetic pe o piață liberă , unde se încadreaza **valoarea de piață.**
- Estimarea beneficiilor obținute de entitate prin deținerea activului. In această categorie se incadreaza **valoarea de investiție** si valoarea specială, așa cum sunt definite in standardele de evaluare.
- Estimarea pretului convenit, in mod rezonabil, între două părți specifice, pentru schimbul unui activ. În această categorie se încadreaza **valoarea justă.**

(f) Data evaluarii : 11.10.2018.

(g) Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării

- Documente de proprietate.
- Planuri de situație.
- Vizita in teren si consultări cu factorii de răspundere din primărie.

h) Natura si sursa informațiilor utilizate pe care s- a bazat evaluarea.

Toate informațiile utilizate in raportul de evaloare au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client care își păstrează responsabilitatea acestora.

(i) Ipoteze si ipoteze speciale.

Ipotezele speciale sunt ipoteze care presupun fapte care sunt diferite de faptele efective, existente la data evaluării, fie ca nu ar fi făcute intr –o tranzacție de un participant tipic pe piață, la data evaluării.
Nu sunt ipoteze speciale de menționat in raportul de evaluare.

(j) Declararea conformității evaluării cu SEV.

Raportul de evaluare a fost efectuat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2018.

(k) Abordarea in evaluare si raționamentul.

REGLEMENTĂRI ŞI CADRUL LEGAL	
STANDARDE DE EVALUARE ANEVAR 2018.	**SEV 100 – Cadru General** **SEV 103 – Raportare** **SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii** **SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare** **GME630 – Evaluarea bunurilor imobile**

ABORDAREA PRIN COMPARAŢII

Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea de evaluat.
Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi şi tranzacţiile care influenţează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piaţă, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacţiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător.

S-a aplicat ca metodă analiza comparativă. Pentru unele elemente de comparaţie s-au făcut corecţii cantitative. Ulterior, analizele calitative s-au aplicat asupra unor preţuri unitare corectate. Evaluatorul a analizat astfel vânzările şi ofertele comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietăţii de analizat. Corecţiile au fost exprimate în termeni de necesar de ajustare pozitiv sau negativ faţă de proprietatea evaluată. Valorile rezultate au fost reconciliate prin ordonarea comparabilelor comparativ cu proprietatea în cauză. Elementul de comparaţie utilizat a fost valoarea unitară.

Sursele de informaţii pentru imobilele de comparaţie au fost preluate din sit-urile de specialitate de ofertare terenuri pentru vanzare.

Corecțiile la grila de piață se anlizează dupa cum urmează :

- Drepturile reale ale proprietății transmise – contractul poate include si alte drepturi, unde se calculează corecții pentru diferența de drepturi.
- Condiții de finanțare – prețul de tranzacționare diferă de cel al proprietății identice datorită unor aranjamente de finanțare (credite, dobânzi favorabile, plata integral, rate, etc.).
- Condiții de vânzare – motivația pentru vânzare sau cumpărare. Condițiile de vânzare influențează prețul.
- Cheltueli necesare imediat dupa cumpărare – reparații neefectuate la timp, modificări si costuri pentru documentația ce se va obține, costuri pentru decontaminare, costuri pentru demolare si curățire.
- Condiții de piață – daca prețurile au crescut sau au scăzut față de perioada cand s-a efectuat tranzacția. Timpul care schimbă condițiile de piață.
- Localizarea – când sunt diferențe de localizări, vederile, panorama, parcurile.
- Caracteristici fizice – mărime, sol, acces,topografie, calitate, stil arhitectural, material de construcții, stare de întretinere, utilitate, atractivitate.
- Caracteristici economice – atributele proprietații care influențeaza direct venitul acesteia si anume calitatea managementului, concesii la chirii, opțiuni de reanoire la chirii, prevederi la chirii, clauze la cheltuelile de recuperare.

- Utilizare / sistematizare - CMBU , trebuie sa fie foarte similară proprietății.

- Componentele neimobiliare ale valorii – se includ bunurile mobile, active necorporale care nu reprezintă proprietatea imobiliară dar sunt incluse in preț.

COMPARABILE :

Lotul analizat se află amplasat în comuna Ciulnița, satul Ivănești, de unde se concluzionează, prin comparabile, o valoare unitară.

T1 : Teren intravilan orașul Țăndăre, str. Florilor, nr. 46. Deschidere de 31 m pe două străzi (Florilor și Viilor) racordat la utilități.
Suprafața : 6 713 mp, Valoarea ofertată : 50 000 euro **(7,5 euro / mp).**

T2 : Teren intravilan orașul Țăndărei. **Suprafața = 5 000 mp.**
Amplasament la distanța de 50 m de șos. București – Constanța.
Publi 24.ro, 2018. Prețul ofertat : **5 euro / mp.** Telefon 0729948076.

T3 : Teren intravilan, orașul Țăndărei, amplasat pe vechiul curs al râului Ialomița, variantă oraș Țăndărei, în apropierea podului de cale ferată. Proprietar : Maria : 0736867492. **Suprafața : 2 335 mp**. Valoarea ofertată : 10 000 euro **(4,5 euro/mp**) Publi 24.ro.

Grila de Piață,

se prezintă sub formă tabelară dupa cum urmează :

Comparabila T / Preţul ofertat (**euro/mp**)	Subiect ev.	**T1 / 7,5**	**T2 / 5**	**T3 / 4,5**
Suprafaţa (mp)	**32**	**6 713**	**5 000**	**2 335**
Drept de proprietate transmis		Integral	Integral	Integral
Corecţie		0%	0%	0%
Preţ corectat		7,5	5	4,5
Condiţii de finanţare		cash	cash	cash
Corecţie		0%	0%	0%
Preţ corectat		7,5	5	4,5
Condiţii de vânzare		Independent	Independ.	Independent
Corecţie		0%	0%	0%
Preţ Corectat		7,5	5	4,5
Categoria de folosinţă	Cc	Cc	Cc	Cc
Cheltueli necesare dupa cumpărare.		fara	fara	fara
Corecţie		0%	0%	0%
Preţ corectat		7,5	5	4,5
Condiţii de piaţă		2018	2018	2018
Corecţie		0 %	0 %	0%
Preţ Corectat		7,5	5	4,5
Localizarea	Ţăndărei-centru	Ţăndărei	Ţăndărei	Ţăndărei
Corecţie		+ 50 %	+50 %	+ 50 %
Preţ corectat		11,25	7,5	6,75
Caracteristici fizice (mp)	32	6 713	5 000	2 335
Corecţie		+80 %	+75 %	+60 %
Preţ corectat		20,25	13,12	10,8
Caracteristici economice		Idem	Idem	Idem
Corecţii		0 %	0 %	0 %
Preţul corectat		20,25	13,12	10,8
Utilizare / sistematizare		similar	similar	similar
Corecţii		+15%	+75%	+ 85%
Preţul corectat		23,28	22,96	19,98
Componente neimobiliare ale valorii		fară	fară	fară
Corecţii		0%	0 %	0%
Preţul corectat		23,28	22,96	19,98
Numar de corecţii pozitive		3	3	3
Numar de corecţii negative		0	0	0
Corecţie totală		+ 3	+ 3	+3

CLASAMENT COMPARABILE		T1	T2	T3
Valoarea estimată (euro / mp)		23,28	**22,96**	19,98
OPINIA EVALUATORULUI	**22,96** euro/mp			
Cursul de schimb valutar BNR la data efectuarii evaluarii : 4,6674 lei / euro.				

VALOAREA DE PIAŢĂ ESTIMATĂ	**22,96 Euro / mp**

Opinia evaluatorului evidentiază perspectiva participanților la piață și cum se tranzacționează la data respectivă.

(I) Valoarea sau valorile obtinute.

RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Având in vedere pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanţa acestora şi informaţiile de piaţă care au stat la baza aplicării lor, şi pe de alta parte scopul evaluării şi caracteristicile proprietăţii imobiliare , în opinia evaluatorului valoarea de piaţă estimată a proprietăţii imobiliare stă la baza dreptului de concesiune.

VALOAREA DE PIAŢĂ – conform SEV 100

Valoarea de piaţă reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

Valoarea unitară de piață estimată : **22,96 euro / mp** echivalent **107,16 lei / mp.**

Cursul de schimb valutar la zi : 4,6674 lei / euro.

Suprafața lotului = 32 mp.
32 mp x 22,96 euro / mp = 734,72 euro.

734,72 euro x 4,6674lei = 3 429,23 lei. Valoarea estimată = 3 429 lei.

(m) Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.

La baza evaluării stau o serie de ipoteze şi condiţii limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanţă cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze şi limite de care s-a ţinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează pe informaţiile si documentele furnizate de către client si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziţie documentele ce s-au anexat prezentului raport şi considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată şi considerată ca fiind liberă de sarcini.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisă şi luata in considerare in prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informaţi de nici o inspecţie sau raport care sa indice prezenta contaminanţilor sau a materialelor periculoase;
- Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare si scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Condiţii limitative:

- Suprafta considerata se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziţia evaluatorului.

- Valorile estimate in EURO sunt valabile atât timp cât condiţiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii si ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pieţele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variaţia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara;

- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătură cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanţă relativ la proprietatea in chestiune;

- Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

- Orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăţi si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport.

- Valoarea a fost exprimata ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative si aprecierile exprimate în raport si este valabilă în condiţiile generale si specifice aferente perioadei octombrie 2018.

- Valoarea nu tine seama de responsabilităţile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;

- Valoarea este o predicţie; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;

- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

INFORMAŢII UTILIZATE

- Informaţii privind piaţa imobiliara specifica
- Alte informaţii necesare existente in bibliografia de specialitate;
- Proprietarul imobilului - pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridica, istoric – precizate prin CF prezentata), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;
- presa de specialitate si evaluatori care îşi desfăşoară activitatea pe piaţa locala;
- baza de date a evaluatorului;
- informaţii furnizate de către agenţii imobiliare privind tranzacţii similare.
- informaţii existente pe site-urile OLX.ro
- Piaţa imobiliară referitoare la oferte si cereri de proprietăţi imobiliare similare..
- Baza legala mentionata la capitolul „Reglementari si Cadrul Legal".

CLAUZA DE NEPUBLICARE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

In conformitate cu uzanţele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata in raport şi încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condiţiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general când are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei imobiliare relevante şi scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanţă.

(n) Data raportului de evaluare : 12.10.2018

Valoarea estimată : 3 429 lei echivalent 734,72 euro

Evaluator Autorizat
Condruț Nicolae

Octombrie 2018

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara IALOMITA
Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Slobozia
Loc: Slobozia, Str Cuza Voda Nr. 5 Cod Postal: 920057 Tel: 0243/211307, 0243/233319

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară pentru Imobil număr cadastral 21516/UAT Tandarei

Carte Funciară Nr. 21516
Comună/Oras/Municipiu: Tandarei

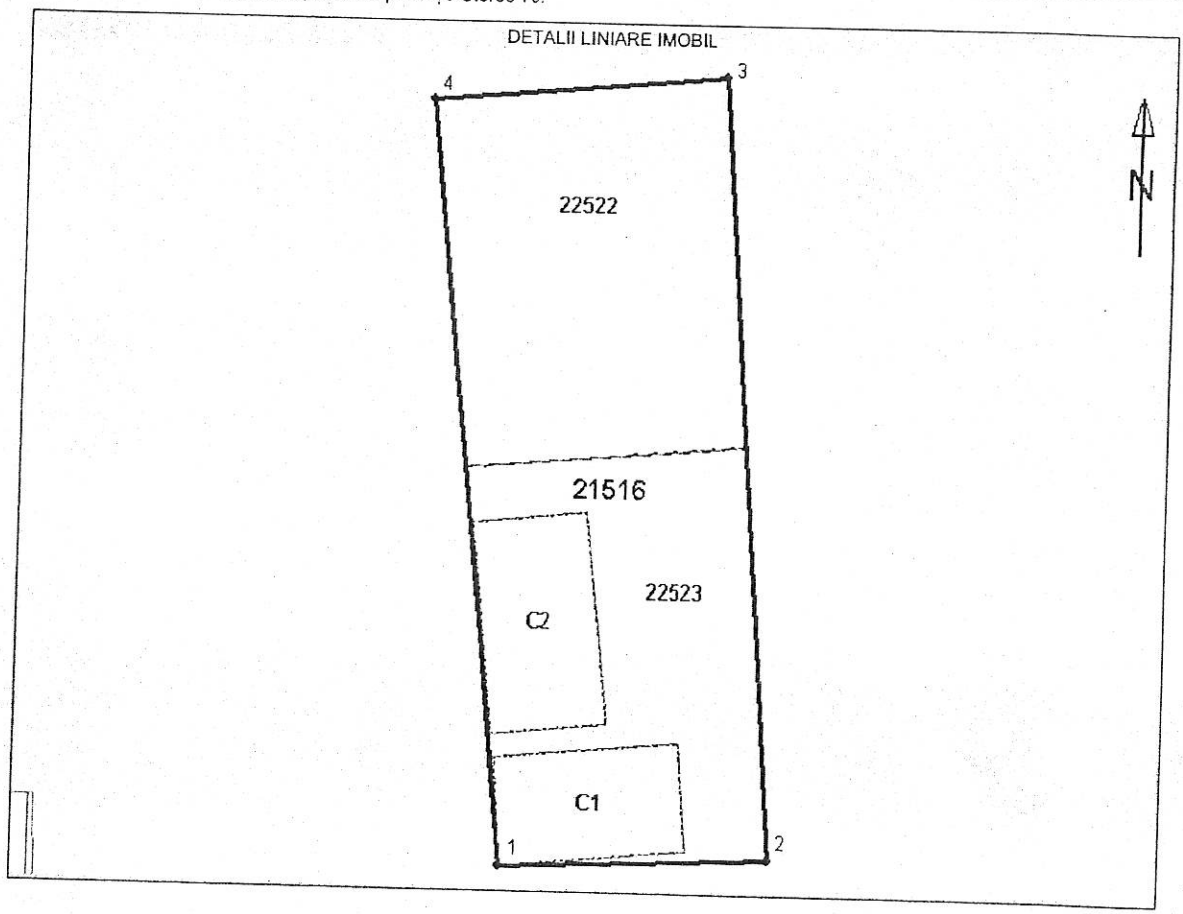
TEREN intravilan

Adresa: Judet IALOMITA, UAT Tandarei, Localitate Tandarei, Str BAZAR

Nr. cadastral	Suprafața masurată (mp) *	Observații / Referințe
21516	65	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



- conform cu originalul

PRIMAR
4

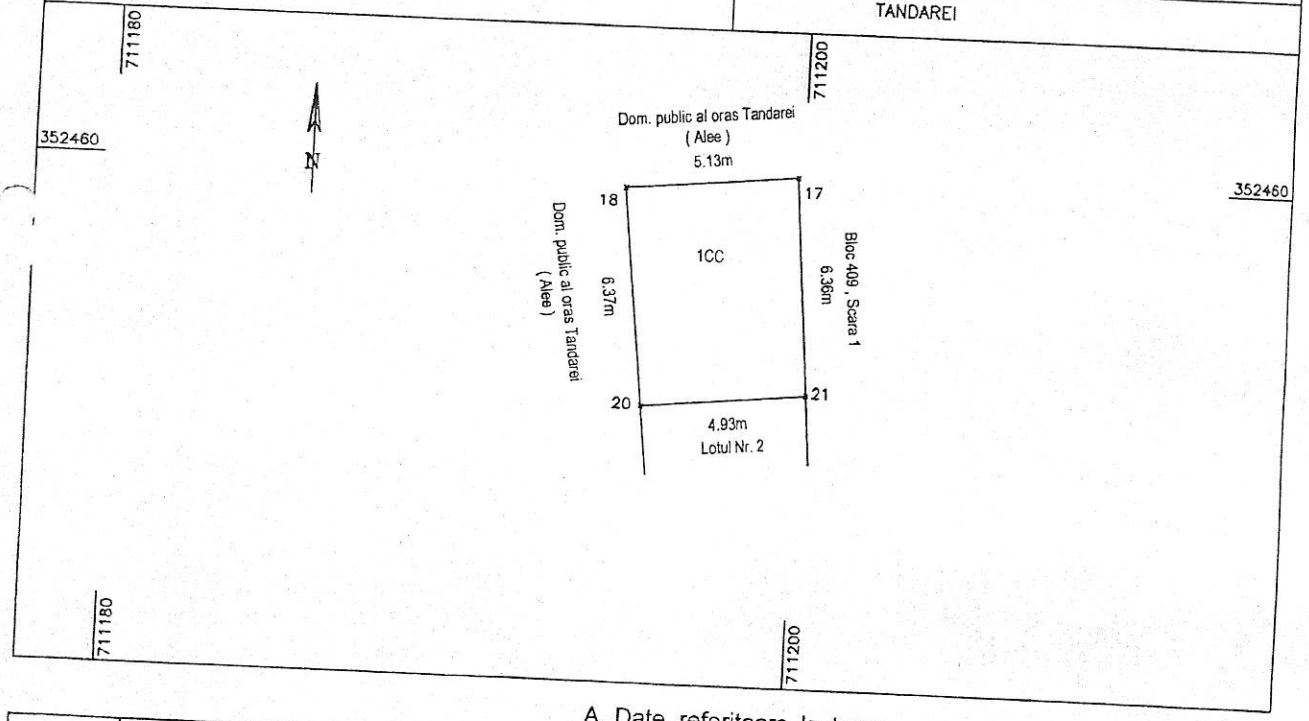
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

ANEXA NR. 1.35 la regulament

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
LOT NR. 1
Scara 1: 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
21522	32	Intravilan oras Tandarei , judetul Ialomita Strada Bazar , zona bloc 409 , scara 1 – LOT NR. 1

Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	TANDAREI



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata masurata (mp)	Mentiuni
1	CC	32	
Total		32	*Imobilul nu este imprejmuit cu gard*

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului =32mp
Suprafata din act =32mp

Executant : Calnegru Sandu (nume , prenume)	Inspector
Confirm executarea masuratorilor la teren corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si a corespondenta acesteia cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data : 05.01.2016	Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral. Semnatura si parafa Stampila BCPI

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA IALOMITA
Nume si prenume: COSTACHE IULIAN
Functia . CONSILIER DE CADASTRU

PRIMAR

29. IAN. 2016

19

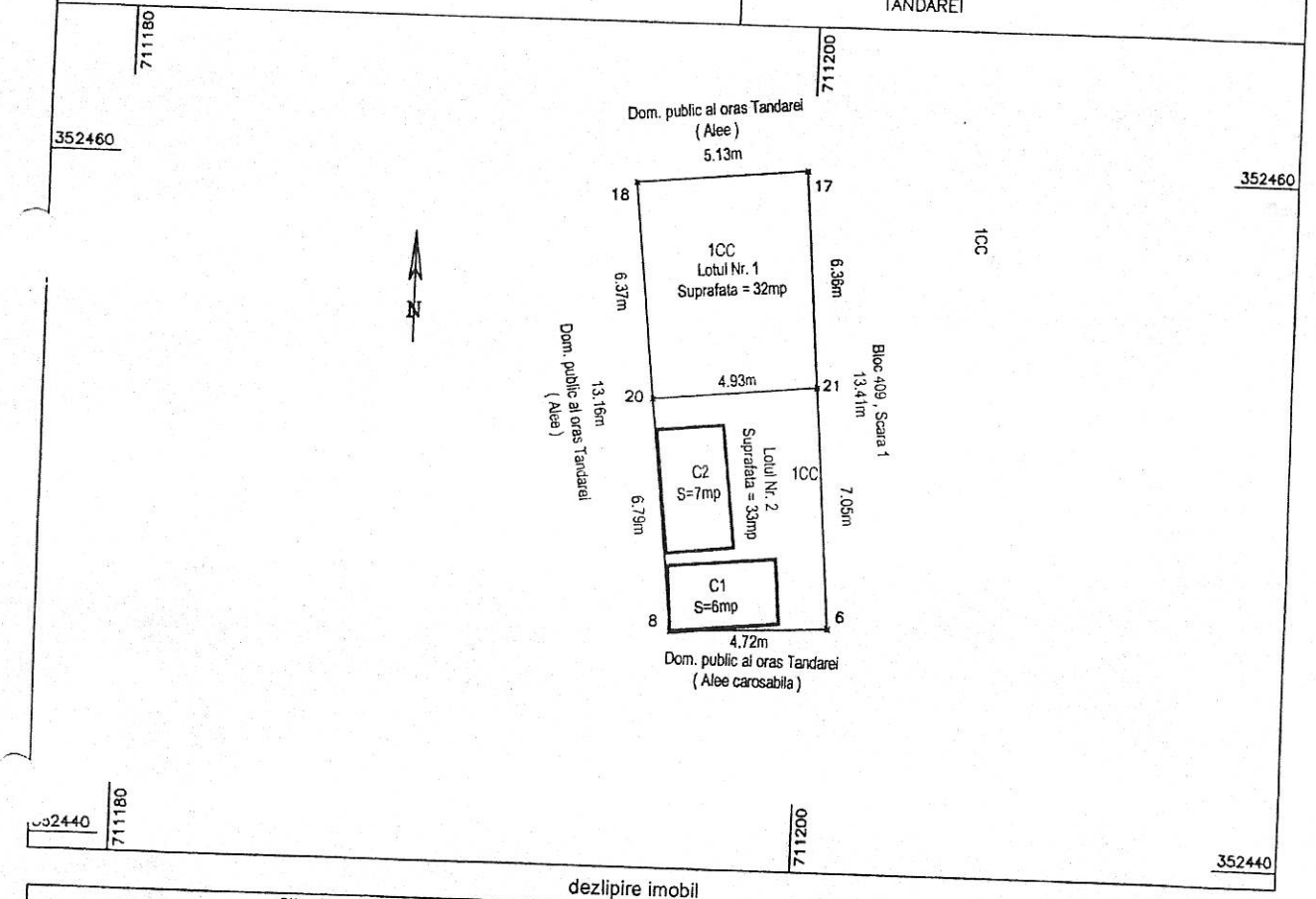
ANEXA NR. 1.36 la regulament

Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire

Scara 1: 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
21516	65	Intravilan oras Tandarei , judetul Ialomita Strada Bazar , zona bloc 409 , scara 1

Nr. Carte Funciara 21516	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	TANDAREI



dezlipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
Nr. cad	Suprafata (mp.)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	Nr. cad	Suprafata (mp.)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
21516	65	CC	Curti constructii – intravilan	22522	32	CC	LOT NR. 1 SUPRAFATA=32mp
				22523	33	CC	LOT NR. 2 SUPRAFATA=33mp
Total	65			Total	65		

Executant : Calnegru Sandu

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestela cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data : 04.01.2016

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA IALOMITA
Nume si prenume: COSTACHE IULIAN
Functia: CONSILIER DE CADASTRU

Semnatura si parafa

Data 28 IAN. 2016

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA ORAS TANDAREI
PRIMAR

- conform cu originalul

ȚĂNDĂREI - IALOMIȚA
UNITATE ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
Intrare Nr. 14171
Anul 2018 Luna 10 Ziua 17

CONSILIUL LOCAL AL ORAŞULUI ŢĂNDĂREI
COMISIA DE URBANISM, AMENAJAREA TERITORIULUI, PROTECŢIA MEDIULUI, AGRICULTURĂ ŞI TURISM

A V I Z

Privind proiectul de hotărâre pentru vânzarea fără licitație a unui teren intravilan în suprafață de 32 mp aparținând domeniului privat al orașului Țăndărei

Comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, protecţia mediului, agricultura şi turism întrunită în şedinţa legal organizată în data de 17.10.2018 a luat în discuţie proiectul de hotărâre rezultând:

stabilire legalitate

În urma analizei realizate şi a dezbaterilor ce au avut loc, astfel cum au fost consemnate în procesul verbal de şedinţă au rezultat următoarele:

- Proiectul de hotărâre întruneşte condiţiile de legalitate şi/sau oportunitate fiind necesar a se adopta pentru emiterea hotărârii

Având în vedere rezultatul dezbaterilor şi a voturilor exprimate, în temeiul art.24 din O.G. nr. 35/2002, modificată şi completată prin Legea nr. 673/2002, comisia de urbanism, amenajarea teritoriului, protecţia mediului, agricultura şi turism

AVIZEAZĂ FAVORABIL

proiectul de hotărâre şi propune Consiliului Local să adopte proiectul de hotărâre în forma şi conţinutul prezentat spre avizare.

CONSILIERI LOCALI,

1. GIUŞCĂ VALENTINA
2. DINULESCU ION
3. MITREA TRAIAN (absent)
4. PETRACHE GHEORGHE
5. IORDACHE-ADAM MARIN
6. PARASCHIV VASILICĂ VALENTIN
7. CHIRIȚĂ MIHĂIȚĂ