

PROIECT

ȚĂNDĂREI - IALOMIȚA
UNITATE ADMINISTRATIV TERITORIALA
Intrare Nr. 33899
2018 12 Ziua 13

ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI ȚĂNDĂREI

HOTĂRÂRE
privind vânzarea fără licitație a unui teren intravilan în suprafață de 1.301 mp
aparținând domeniului privat al orașului Țăndărei

Consiliul Local al orașului Țăndărei, județul Ialomița,

Având în vedere:

- cererea a MFOREST PRODUCȚIE TRUST SRL cu nr.13650/05.10.2018
- raportul compartimentului buget-contabilitate cu nr. 33692/11.12.2018
- raportul compartimentului urbanism cu nr.13877/10.10.2018

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.33689/11.12.2018 al terenului intravilan situat în orașul Țăndărei, str.Mecanizatori, nr.1, județ Ialomița.

Art.2. Se aprobă vânzarea fără licitație a terenului intravilan în suprafață de 1.301 mp aparținând domeniului privat, situat în orașul Țăndărei, str.Mecanizatori, nr.1, județ Ialomița, conform Cărții Funciare nr.23213 întocmită de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ialomița, către MFOREST PRODUCȚIE TRUST SRL, CIF RO16303108, cu sediul în București, bulevardul Nicolae Bălcescu, nr.26, ap.22, sector 1, punct de lucru în orașul Țăndărei, județ Ialomița.

Art.3. Prețul de vânzare este de 127 649 lei, conform raportului de evaluare nr. 33689/11.12.2018, 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
GIUȘCĂ VALENTINA

Contrasemneză,
SECRETAR
Jrs. BUCUROIU MARIAN

INIȚIATOR
PRIMAR,
TOMA NICOLETA

Adoptată la Țăndărei
Astăzi:
Cu nr.



Nr. cerere	99492
Ziua	11
Luna	12
Anul	2018

Cod verificare



100065056780

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 23213 Tandarei

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1357

Adresa: Loc. Tandarei, Str Mecanizatori, Nr. 1, Jud. Ialomita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 997	1.301	Construcția C1 înscrisă în CF 23213-C1; Construcția C2 înscrisă în CF 23213-C2; Construcția C3 înscrisă în CF 23213-C3;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1663 / 02/09/2004		
Contract De Concesiune nr. 635, din 02/08/1995 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEprivata, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UAT TANDAREI	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
1663 / 02/09/2004		
Contract De Concesiune nr. 635, din 02/08/1995 emis de -;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) PAMBICA IOAN	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 997	1.301	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g sit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	-	-	-	-	

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta internă nr.218328/11-12-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
13-12-2018

Data eliberării,
/ /

13. DEC. 2018

Asistent Registrator,

SIMONA TOMA

(parafa și semnătura)

SLOBOZIA

Referent,

TĂBĂCĂ
ELEN DANIELA
REFERENT

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 23213-C2 Tandarei



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Nr. CF vechi:1358

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	CAD: 997-C2	Loc. Tandarei, Str Mecanizatori, Nr. 1, Jud. Ialomita	S. construita la sol:37 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1663 / 02/09/2004		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2536, din 08/12/1993 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PAMBICA IOAN , casatorit	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	CAD: 997-C2	construcții anexa	37	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:37 mp;

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta internă nr.218328/11-12-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

13-12-2018

Data eliberării,

__/__/__

13. DEC. 2018

Asistent Registrator,

SIMONA TOMA

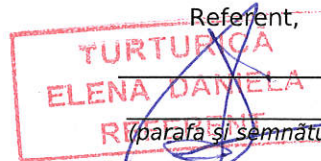
(parafa și semnătura)



Referent,

TURTURICA
ELENA DANIELA
REFERENT

(parafa și semnătura)



Nr. cerere	99492
Ziua	11
Luna	12
Anul	2018

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 23213-C3 Tandarei



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Nr. CF vechi:1358

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	CAD: 997-C3	Loc. Tandarei, Str Mecanizatori, Nr. 1, Jud. Ialomita	S. construita la sol:6 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1663 / 02/09/2004		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2536, din 08/12/1993 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PAMBICA IOAN , casatorit	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	CAD: 997-C3	construcții anexa	6	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:6 mp;

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.218328/11-12-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

13-12-2018

Data eliberării,

___/___/___

13. DEC. 2018

Asistent Registrator,

SIMONA TOMA

(parafă și semnătură)



Referent,

TURTURICA
ELENA DANIELA

(parafă și semnătură)



Nr. cerere	99492
Ziua	11
Luna	12
Anul	2018

Cod verificare



100065056780

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 23213-C1 Tandarei

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Nr. CF vechi:1358

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1	CAD: 997-C1	Loc. Tandarei, Str Mecanizatori, Nr. 1, Jud. Ialomita	S. construita la sol:48 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1663 / 02/09/2004		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2536, din 08/12/1993 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PAMBICA IOAN , casatorit	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	CAD: 997-C1	construcții administrative și social culturale	48	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:48 mp;

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.218328/11-12-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

13-12-2018

Data eliberării,

__/__/__

13. DEC. 2018

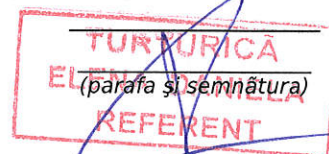
Asistent Registrator,

SIMONA TOMA

(parafa și semnătura)



Referent,





ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ - ORAȘ ȚĂNDĂREI
Șos. București, Nr. 190, 925200
Tel: 0243. 273529. Fax : 0243. 273 552
www.primaria-tandarei.ro
e-mail : primaria_tandarei@yahoo.com
Nr.33692/11.12.2018

RINA SIMTEX
ISO 9001 REGISTERED C.3450.1

Raport

Unitatea Administrativ Teritorială a întocmit un raport de evaluare pentru terenul intravilan situat în orașul Țăndărei, str.Mecanizatori, nr.1, județul Ialomița, în suprafață de 1300,51 mp, înregistrat cu nr.33689/11.12.2018.

Prețul de vânzare rezultat în urma evaluării este de 127 649 lei.

Anexez alăturat extras din raportul de evaluare.

Șef Serviciu buget-contabilitate,
Ec.Feraru Victoria

Pruteni
CL
[Signature]

TÂNDĂREI - IALOMIȚA
UNITATE ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
Intrare Nr.
Anul Luna Ziua

SC MFOREST PRODUCTIE TRUST SRL
Sediul b-dul N Balcescu, nr.26, ap 22, sect.1, Bucuresti
P.L str.Intrarea Bisericii nr.5 oras Nehoiu, jud.Buzau
j40/4289/2007; CUI RO 16303108

DOMNILOR CONSILIERI

Prin prezenta va aducem la cunostinta faptul ca, **MFOREST PRODUCTIE TRUST SRL**. cu adresa de corespondenta in orasul Nehoiu, str.Intrarea Bisericii nr.5, jud. Buzau, avind nr.de ordine in Registrul Comertului J40/4289/02.03.2007, CUI 16303108, este interesata in cumpararea terenului ce face obiectul contractului de concesiune nr.1148/07.09.2004.

Acest teren se afla situat in orasul Tandarei, strada Mecanizatori nr.1, judetul Ialomita.

In speranta unei bune colaborari, va multumim anticipat.

Anexez copii xerox :

- contract vnzare-cumparare
- documentatie cadastrala
- certifica de inregistrare
- C/I -administrator

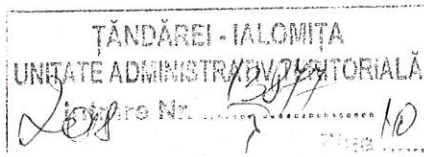
Urbanism + Cartea Verde
27.09.2018
Documentare. Referat.
08.10.18
[Signature]


Cu stima:
Administrator
ing.Posea Mircea Ciprian



CATRE CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI TANDAREI, JUD.IALOMITA

0435218025



Edinței c L


R E F E R A T,

Avind in vedere cererea SC MFOREST PRODUCTIE TRUST SRL prin care solicita cumpararea terenului situat in strada Mecanizatori nr.1, am verificat si am constatat urmatoarele :

-terenul solicitat este concesionat de catre numitul Posea Mircea Ciprian cu contractul de concesiune nr.1148/07.09.2004.

Acest teren este aferent constructiilor dobindite de d-nul Posea Mircea Ciprian, in calitate de persoana fizica, cu Contractul de vnzare -cumparare nr.2052/07.09.2004.

Vnzarea se poate realiza numai titularului contractului de concesiune.

Terenul este mentionat in inventarul domeniului privat al orasului ,la poz.49 si 50.

Imobilul respectiv a fost inregistrat inainte de vnzare in cartea funciar nr.1308/N

Pentru a beneficia de cumpararea acestui teren titularul contractului de concesiune, trebuie sa depuna copii dupa urmatoarele acte :

- actul de proprietate asupra constructiilor ;
- contractul de concesiune extras de carte funciara
- certificat fiscal pentru a face dovada achitarii la zi a concesiunii, a impozitului si a taxelor pentru acest imobil ;
- acte de identificare a solicitantului.

Pretul vnzarii se stabileste prin expertiza tehnica, intocmita de un expert evaluator autorizat si aprobata de Consiliul local.

Cumpratorul va achita contravaloarea raportului de evaluare.

Dupa achitarea integrala a pretului de vnzare al terenului, transferul dreptului de proprietate in favoarea cumpratorului, se va face prin incheierea contractului de vnzare-cumparare, in forma autentica.

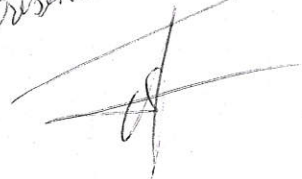
Taxele ocazionate de incheierea contractului de vnzare-cumparare in forma autentica, vor fi suportate de cumprator.

10.10.2018

BIROUL UAT,
CEAPA NITA



Prezentare solicitari CZ



DOMNILOR CONSILIERI,

Subsemnatul Posea Mircea Ciprian domiciliat in Bucuresti,sector 1, str.Londra nr.5A etaj 1, apart.3, va aduc la cunostinta ca sunt interesat in cumpararea terenului care face obiectul contractului de concesiune nr.1148/07.09.2004.

Acest teren se afla situat in orsul Tandarei, strada Mecanizatori nr.1.

Mentionez ca am inaintat o cerere in data de 05.10 2018 din partea societatii mele, in calitate de administrator, dar am fost instiintat ca, pot cumpara acest teren, solicitind aceasta pe persoana fizica, asa cum este actul cu care am dobindit constructia respectiva si contractul de concesiune.

Actele necesare acestei solicitari au fost anexate la prima cerere.

Va multumesc anticipat.

11.10.2018



DOMNILOR CONSILIERI AI CONSILIULUI LOCAL TANDAREI, JUDETULUI IALOMITA.

Nr. 33689 / 11.12.2018

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

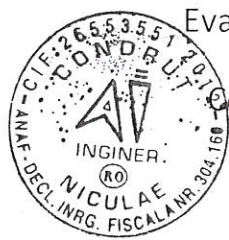
OBIECTUL :

“ Teren intravilan, S = 1 300,51 mp.”

Str. Mecanizatori, nr. 1, orașul Țândărei, Județul Ialomița. ”.

PROPRIETAR : UATO ȚÂNDĂREI, JUDEȚUL IALOMIȚA.

DESTINATAR : UATO ȚÂNDĂREI, JUDEȚUL IALOMIȚA.



Evaluator Autorizat

Condruț Nicolae



Noiembrie 2018

SINTEZA EVALUARII

Proprietate imobiliara

Teren din intravilanul oraşului Țândărei, S = 1 300,51 mp,
str. Mecanizatori, nr. 1, Județul Ialomița.

1. EVALUATOR AUTORIZAT	<i>Ing. Nicolae CONDRUȚ</i>
Legitimație 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 Țândărei, Județul Ialomița.
Adresa	Șos. București, nr. 190.
DESTINATARUL RAPORTULUI	UATO Țândărei, Județul Ialomița.

3. PROPRIETATEA EVALUATĂ	Teren intravilan, S = 1 300,51 mp. Categorია de folosință a terenului : Curți construcții.
Proprietar	UATO Țândărei, Județul Ialomița.
Adresa proprietății	Str. Mecanizatori, nr. 1, orașul Țândărei, Jud. Ialomița.

4. DECLARAREA VALORII

Opinia evaluatorului	Valoarea estimată
Suprafața lotului	1 300,51 mp
Valoarea estimată	127 649 Lei echivalent 27 403 Euro

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață .
	SCOPUL EVALUĂRII	Estimarea valorii de piață la zi, în vederea comercializării.
	Data evaluării	26.11.2018.
	CURS DE SCHIMB BNR la data de : 26.11.2018.	1 Euro = 4, 6674 Lei.
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată la data de : 21.11.2018.
6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<p>Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin asupra terenului.</p> <p>Conform CF, secțiune / plan L – 35 – 128 – A – b, terenul este situat în intravilanul orașului Țândărei, Județul Ialomița.</p> <p>-Extras Carte Funciara - UATO Țândărei.</p> <p>-Plan de amplasament și delimitare a imobilului.</p> <p>-Categoriza de folosință : Curți construcții.</p> <p>-Situția juridică : Domeniul Privat al orașului Țândărei.</p> <p>-Număr cadastral : 997. Poziție inventar UATO, la nr. 50.</p> <p>-Contract de vânzare cumpărare, între Pamblică Ioan și Posea Mircea Ciprian, cu închiere de autentificare nr. 2052 / 2004.</p> <p>-Memoriu tehnic. OCPI Ialomița nr. 160 / 27.08.2004.</p>
7.	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	<p>Valoarea proprietății, cu suprafața de 1 300,51 mp, a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini. Lotul de teren analizat, este intabulat în Cartea Funciara - UATO Țândărei și face parte dintr – un corp de proprietate de 3 000,98 mp, cu numărul cadastral menționat mai sus.</p>
8.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<p>Suprafața lotului : 1 300,51 mp.</p> <p>Zona : B</p>
9.	SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI.	<p>Terenul este concesionat d – lui Posea Mircea, conf. contract de concesiune nr. 1148 / 07.09.2004, încheiat între UATO Țândărei și d-l Posea Mircea.</p> <p>Construcțiile executate în cadrul suprafeței de 1300,51 mp, sunt după cum urmează :</p> <p>C1 – sediu depozit, hol, 4 camere. Sc = 48 mp.</p> <p>C2 – cântar basculă. Sc = 37 mp.</p> <p>C3 – grup sanitar. Sc = 6 mp.</p>

10. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

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

Cea mai buna utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în situația:

- cea mai bună utilizare a terenului liber.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii și anume :

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

Practic, ținând cont de categoria de folosință și de amplasarea terenului, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea existentă. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- **este** permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de **fizic posibilă**.
- este **fezabilă financiar**.
- este **maxim productivă** se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

(a) Identificarea si competența evaluatorului

Evaluatorul este membru titular ANEVAR, cu legitimația 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 în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului în obținerea unui rezultat dorit sau de apariția unui element ulterior.

Declarația de independență a evaluatorului : reprezintă desfășurarea activității pe baza cunoștințelor și abilităților profesionale, emiterea opiniei asupra valorii pe baza propriei convingeri, fără niciun fel de influență sau constrângere din partea altei persoane, indiferent de relația comercială a acesteia cu evaluatorul.

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

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

(c) Scopul evaluării.

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 în Cartea Funciara - UATO Țândărei, în corpul de proprietate înregistrat în inventarul domeniului privat al UATO Țândărei, județul Ialomița, la numărul 49 și 50.

(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 evaluării.
- 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 încadrează **valoarea de piață**.
- Estimarea beneficiilor obținute de entitate prin deținerea activului. In această categorie se încadrează **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 încadrează **valoarea justă**.

(f) Data evaluării : 26.11.2018.

(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 ȘI 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 COMPARAȚII

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

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

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

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

Corecțiile la grila de piață se analizează după cum urmează :

- Drepturile reale ale proprietății transmise – contractul poate include și 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 după cumpărare – reparații neefectuate la timp, modificări și costuri pentru documentația ce se va obține, costuri pentru decontaminare, costuri pentru demolare și curățire.
- Condiții de piață – dacă prețurile au crescut sau au scăzut față de perioada când 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 întreținere, utilitate, atractivitate.
- Caracteristici economice – atributele proprietății care influențează direct venitul acesteia și anume calitatea managementului, concesiile la chirii, opțiuni de reanotare la chirii, prevederi la chirii, clauze la cheltuelile de recuperare.

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

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

COMPARABILE :

Lotul analizat se află amplasat în orașul Țândărei, de unde se concluzionează, prin comparabile, o valoare unitară :

T1 : Teren intravilan orașul Țândărei, 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 Țândărei. **Suprafața = 32 mp.**

Amplasament pe str. Bazar, zona bloc 409. Prețul ofertat : **22,96 euro / mp.**

Vecinătăți : N - alee, E - bloc 409, S - lot 2, V – alee.

T3 : Teren intravilan, loc de casă în comuna Bucu cu suprafața de **500 mp.**

Ofertat OLX din noiembrie 2018, str. Aurel Vlaicu. Racordat la utilități urbanistice și are amplasat un garaj de 20 mp.

Valoarea ofertată : 47 000 lei, echivalent cu **20,17 euro / mp.**

Grila de Piață,

se prezintă sub formă tabelară după cum urmează :

Comparabila T / Prețul ofertat (euro/mp)	Subiect ev.	T1 / 7,5	T2 / 22,96	T3 / 20,17
Suprafața (mp)	1300,51	6 713	32	500
Drept de proprietate transmis		Integral	Integral	Integral
Corecție		0%	0%	0%
Preț corectat		7,5	22,96	20,17
Condiții de finanțare		cash	cash	cash
Corecție		0%	0%	0%
Preț corectat		7,5	22,96	20,17
Condiții de vânzare		Independent	Independ.	Independent
Corecție		0%	0%	0%
Preț Corectat		7,5	22,96	20,17
Categoria de folosință	Cc	Cc	Cc	Cc
Cheltueli necesare dupa cumpărare.		fara	fara	fara
Corecție		0%	0%	0%
Preț corectat		7,5	22,96	20,17
Condiții de piață		2018	2018	2018
Corecție		0 %	0 %	0 %
Preț Corectat		7,5	22,96	20,17
Localizarea	Țândărei Zona B	Țândărei	Țândărei	Țândărei
Corecție		+ 50 %	-10 %	+5 %
Preț corectat		11,25	20,66	21,17
Caracteristici fizice				
Corecție		+50 %	+2 %	+1 %
Preț corectat		16,87	21,07	20,95
Caracteristici economice		Idem	Idem	Idem
Corecții		0 %	0 %	0 %
Prețul corectat		16,87	21,07	20,95
Utilizare / sistematizare		similar	similar	similar
Corecții		+15%	0%	0%
Prețul corectat		20,24	21,07	20,95
Componente neimobiliare ale valorii		fară	fară	fară
Corecții		0%	0 %	0%
Prețul corectat		20,24	21,07	20,95
Numar de corecții pozitive		3	1	2
Numar de corecții negative		0	1	0
Corecție totală		+ 3	0	+ 2

CLASAMENT COMPARABILE		T1	T2	T3
Valoarea estimată (euro / mp)		20,24	21,07	20,5
OPINIA EVALUATORULUI	21,07 euro/mp			
Cursul de schimb valutar BNR la data efectuării evaluării : 4,6584 lei / euro.				

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	21,07 Euro / mp
-----------------------------------	------------------------

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

(I) Valoarea sau valorile obtinute.

RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

Având in vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare , în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare stă la baza dreptului de concesiune.

VALOAREA DE PIAȚĂ – conform SEV 100

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea unitară de piață estimată : **21,07 euro / mp** echivalent **98,15 lei / mp**.

Cursul de schimb valutar la zi : 4,6584 lei / euro.

Suprafața analizată = 1 300,51 mp.

1 300,51 mp x 21,07 euro / mp = 27 402 euro.

27 402 euro x 4,6584lei = 127 649 lei.

Valoarea estimată : 127 649 lei echivalent 27 402 euro

(m) Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare.

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

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;

- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Condiții limitative:

- Suprafața considerată se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului.
- Valorile estimate în EURO sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară;
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

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

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

- Valoarea nu tine seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

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

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

INFORMAȚII UTILIZATE

- Informații privind piața imobiliara specifica
- Alte informații necesare existente in bibliografia de specialitate;
- Proprietarul imobilului - pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridica, istoric – precizate prin CF prezentata), care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- presa de specialitate si evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locala;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare.
- informații existente pe site-urile OLX.ro
- Piața imobiliară referitoare la oferte si cereri de proprietăți imobiliare similare..
- Baza legala mentionata la capitolul „Reglementari si Cadrul Legal”.

CLAUZA DE NEPUBLICARE

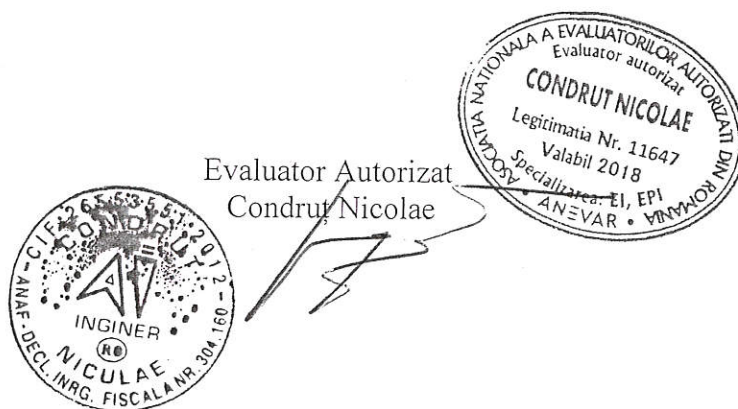
Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

(n) Data raportului de evaluare : 26.11.2018

Valoarea estimată : 127 649 lei echivalent 27 402 euro



Noiembrie 2018

**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI ȚĂNDĂREI
COMISIA JURIDICĂ DE DISCIPLINĂ ÎNVĂȚĂMÂNT, SOCIAL
CULTURALE, CULTE, SĂNĂTATE ȘI FAMILIE.**

AVIZ

Privind proiectul de hotărâre pentru vânzarea fără licitație a unui teren intravilan în suprafață de 1.301 mp aparținând domeniului privat al orașului Țândărei.

Comisia juridică de disciplină învățământ, social-culturale, culte, sănătate și familie întrunită în ședință legal organizată în data de 13.12.2018 a luat în discuție proiectul de hotărâre pentru stabilire legalitate.

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



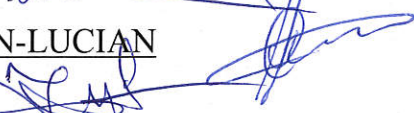

-proiectul de hotărâre întrunește condițiile de legalitate și/sau oportunitate fiind necesar a se adopta pentru emitere hotărâre.

Având în vedere rezultatul dezbaterilor și a voturilor exprimate, în temeiul art.24 din O.G.nr.35/2002, modificată și completată prin Legea nr.673/2002, comisia:

AVIZEAZĂ FAVORABIL

proiectul de hotarare și propune Consiliului Local să adopte proiectul de hotărâre în forma și conținutul prezentat spre avizare.

CONSILIER LOCAL,

1. MARIN MARIA - 
2. PUCHIN ROFILA 
3. ACHIMAȘ CRISTIAN-LUCIAN 
4. GAVRILĂ IONUȚ 
5. BADEA ȘTEFAN 