UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ
ORAŞUL PUCIOASA
Str. Fântânelor, Nr. 7, oraşul Pucioasa, judeţul Dâmboviţa
Telefon: 0245/232.277, Fax: 0245/760.484
E-mail: info@primpuc.ro
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

PRIVEŞTE: Validarea mandatului de consilier local al domnului Leurzeanu Vasile

PUCIOASA - MAI 2016

Consiliul Local al oraşului Pucioasa, judeţul Dâmboviţa, întrunit în şedinţă ordinară la data de 19.05.2016

Având în vedere:

- Ordinul Prefectului judeţului Dâmboviţa nr. 130 din 20.04.2016 privind constatarea încetării de drept a mandatului consilierului local Mădăran Constantin, înainte de expirarea duratei normale a mandatului acestuia şi declararea ca vacant a locului de consilier local în cadrul Consiliului Local Pucioasa;
- adresa nr. 116/14.03.2016 a Partidului Naţional Liberal - Organizaţia Judeţeană Dâmboviţa, prin care confirmă în scris apartenenţa la partid a domnului Leurzeanu Vasile, supleant pe lista de candidaţi P. D. L. la alegerile locale din 2012, la poz. 10;
- protocolul de fuziune prin contopire între Partidul Democrat Liberal şi Partidul Naţional Liberal din data de 26.07.2014;
- acordul scris al domnului Leurzeanu Vasile de a fi validat în funcţia de consilier local;
- cererea domnului Georgescu Vasile - membru supleant pe lista P. D. L. prin care aduce la cunoştinţa partidului că nu doreşte să fie validat în funcţia de consilier local în eventualitatea eliberării unui loc pe lista Consiliului Local Pucioasa;
- expunerea de motive nr. 9 861 din 21.04.2016 a primarului oraşului Pucioasa;
- referatul nr. 9 862 din 21.04.2016 al secreatrului oraşului Pucioasa;
- raportul comisiei de validare;
- prevederile art. 6, alin. (2) şi alin. (3) din Legea nr. 393/2004 privind Statutul Aleşilor Locali, cu modificarile si completarile ulterioare;
- prevederile art. 31 - art. 32 din Legea Administraţiei Publice Locale nr. 215/2001, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare;

În temeiul art. 45, alin. (1) din Legea Administraţiei Publice Locale nr. 215/2001, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare.

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1 Validarea mandatului de consilier local al domnului LEURZEANU VASILE.

Art. 2 Prezenta hotărâre poate fi atacată de persoanele interesate la instanţa de contencios administrativ în termen de 5 zile de la adoptare sau în cazul celor absenţi de la şedinţă de la comunicare.

Art. 3 Prezenta hotărâre va fi comunicată Instituţiei Prefectului - judeţul Dâmboviţa, conform legii, prin grija secretarului oraşului Pucioasa.

Preşedinte de şedinţă

ROMÂNIA JUD. DÂMBOVIŢA CONSILIUL LOCAL ORAŞ PUCIOASA

Contrasemnează,
Secretarul U.A.T. Oraşul Pucioasa,
jr. ELENA CATANĂ

Nr. 60 / 19.05.2016

UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALA
ORASUL PUCIOASA
Str. Fântânelor nr. 7, Pucioasa, judetul Dâmbovita,
Telefon/Fax: 0245-232277; 0245-760484;
E-mail :info@primpuc.ro

CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI PUCIOASA

H O T A R Â R E

PRIVESTE: cesionarea contractului de inchiriere nr. 9918 / 10.06.2014 privind ap. 77, bl. 8, str. Florin Popescu domnului Dinu Mihail

PUCIOASA – MAI 2016

Consiliul Local al orasului Pucioasa, judetul Dâmbovita, intrunit in sedinta ordinara astazi 19.05.2016

Având in vedere:
- expunerea de motive nr. M322 / 10.05.2016
- referat nr. M323 / 10.05.2016
- cererea nr. 10956/05.05.2016 a doamnei Pitca Magdalena prin care solicita cesionarea contractului de inchiriere pentru ap. nr. 77, bl. 8, str. Florin Popescu, domnului Dinu Mihail.
- prevederile Legii nr.114/1996 Republicata– Legea locuintei;
- prevederile art. 1833 din Codul Civil
- avizul comisiei sociale

In temeiul art. 45, alin. (1) din Legea nr. 215/2001 - Legea Administratiei Publice Locale, republicata

HOTARASTE

Art. 1. Se aproba cesionarea contractului de inchiriere nr. 9918/10.06.2014, privind ap. nr. 77, bl. 8, str. Florin Popescu, incepand cu data de 01.06.2016, domnului Dinu Mihail.

Art. 2. Prezenta hotarâre va fi adusa la indeplinire de catre Serviciul Administratie Locala – Compartiment Administrare fond locativ si va fi comunicata Prefecturii Dâmbovita, conform legii.

PRESEDINTE DE SEDINTA

ROMÂNIA jud. DÂMBOVITA CONSILIUL LOCAL ORAS PUCIOASA

VIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR
Jr. CATANA ELENA

Nr. 61 / 19.05.2016
PUCIOASA

UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALA
ORASUL PUCIOASA
Str. Fântânelor nr. 7, Pucioasa, judetul Dâmbovita,
Telefon/Fax: 0245-232277; 0245-760484;
E-mail :info@primpuc.ro

CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI PUCIOASA

HOTĂRÂRE

PRIVESTE: scutirea de la plata chiriei conform Legii nr.114/1996 si Legii nr.448/2006 pentru suprafata locativa cu destinatie de locuinta din blocul Omnia , ap.nr.7, str. Florin Popescu, detinut cu contract de inchiriere de doamna Constantin Maria

Consiliul Local al orasului Pucioasa, judetul Dâmbovita, intrunit in sedinta ordinara astazi 19.05.2016.

Având in vedere:

- expunerea de motive nr. M324 / 10.05.2016
- referat nr. M325 / 10.05.2016,
- cererea nr. 10437/28.04.2016 prin care doamna Constantin Maria, domiciliata in ap. nr.7, bl. Omnia, str. Florin Popescu , solicita scutirea de la plata chiriei in baza certificatului de handicap nr. 753 / 11.02.2016;
- prevederile art. 21 lit d) din Legea nr. 114/1996 – Legea locuintei - republicata
- prevederile art. 20, alin 2 lit b) din Legea nr. 448 din 2006 - Republicata - privind protecţia şi promovarea drepturilor persoanelor cu handicap
- raportul comisiei sociale

In temeiul art. 45, alin. (1) din Legea nr. 215/2001 - Legea Administratiei Publice Locale, republicata

HOTARASTE

Art. 1. Se aproba scutirea de la plata chiriei, incepand cu data de 01.06.2016, a doamnei Constantin Maria pentru ap. nr. 7, bl. Omnia, str. Florin Popescu in baza art. 20, alin 2, lit b) din Legea nr.448/2006 republicata, pe perioada atestarii handicapului.

Art. 2. Prezenta hotarâre va fi adusa la indeplinire de catre Directia Economica si va fi comunicata Prefecturii Dâmbovita, conform legii, prin grija secretarului orasului Pucioasa.

PRESEDINTE DE SEDINTA

ROMÂNIA JUD. DÂMBOVITA ORAS PUCIOASA CONSILIUL LOCAL

VIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR
Jr. CATANA ELENA

Nr. 62 / 19.05.2016
PUCIOASA

UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALA
ORASUL PUCIOASA
Str.Fantanelor nr.7 ,orasul Pucioasa,judetul Dambovita
Telefon:0245/232.277:Fax : 0245/760484
E-mail :info @primpuc.ro

CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

PRIVEŞTE: aprobarea organigramei, statului de funcţii, al aparatului de specialitate al primarului Oraşului Pucioasa si serviciile publice la data de 01.06.2016

PUCIOASA -2016

Consiliul Local al Orasului Pucioasa ,judetul Dambovita,intrunit in sedinta ordinara astazi 19.05.2016 ;

Având în vedere:

-referatul inregistrat la nr.7790/30.03. 2016 -intocmit de comp.resurse umane ;

-faptul ca in organigrama propusa sunt modificari atat pentru functiile publice cat si pentru functiile contractuale este necesar avizul de la A.N.F.P. Bucuresti ;

- art 40 alin (1) lit a) din Legea nr.53/2001 *** Republicată Codul muncii ;

-art 107 alin (1) lit a) si alin 2 lit b) din Legea nr.188/1999-Legea privind Statutul Functionarilor Publici-republicata ;

-prevederile din Ordinul nr. 1096 din 3 septembrie 2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind acreditarea centrelor naţionale de informare şi promovare turistică ;

- expunerea de motive nr.7789/30.03.2016 a primarului Oraşului Pucioasa;

- art .66 alin (1) lit a) si art .112 din Legea nr. 215/2001 Legea Administraţiei Publice Locale nr.215/2001, cu modificările şi completările ulterioare :

-avizul comisiei economice si comisiei juridice ;

În temeiul prevederile art .36, alin. (3), lit. „ b si art. 45 alin. (1) din Legea Administraţiei Publice Locale nr.215/2001 republicata cu modificările şi completările ulterioare :

HOTARASTE

Art. 1. Începând cu data de 01.06.2016 se aprobă organigrama , statele de functii pentru funcţiile de demnitate publica , aparatul de specialitate al primarului oraşului Pucioasa si serviciilor publice ,potrivit anexelor nr.1, 2 ,3 si 4.

Art. 2.Prezenta hotarare va fi adusa la indeplinire de primar ,compartimentul resurse umane, directia economica şi serviciile publice ;compartimentul centru informare cetateni va comunica prezenta hotarare compartimentelor mentionate ;va fi comunicată Instituţiei Prefectului judeţului Dâmboviţa, conform legii, prin grija secretarului oraşului Pucioasa.

PRESEDINTE DE SEDINTA

ROMANIA
DAMBOVITA ORAS PUCIOASA
CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZA,

Secretar,

Catana Elena

Nr. 63 / 19.05.2016

Unitatea Administrativ Teritoriala Orasul PUCIOASA

CONFORM CU ORIGINALUL

Anexa 2

STAT DE FUNCTII

pentru anul 2016 –aprobare Organigrama

Nr. crt.	Numele şi prenumele	Structura	Funcţia de demnitate publică	Funcţia publică		Clasa	Gradul profesional	Nivelul studiilor	Funcţia contractuală		Treapta profesională/grad	Nivelul studiilor	Obs.
				de conducere	de execuţie				de conducere	de execuţie			
1	BADAU DANUT	FUNCTII DEMNITATE PUBLICA	PRIMAR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	BUTCA DRAGOS		VICEPRIMAR	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	CATANA ELENA	SECRETAR ORAŞ	-	Secretar	-	I	-	S	-	-	-	-	-
	-	APARATUL DE SPECIALITATE AL PRIMARULUI ORAŞULUI PUCIOASA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Chitu Georgeta	COMPARTIMENT REGISTRUL AGRICOL (subordonat secretarului oraşului)	-	-	referent	III	superior	M	-	-	-	-	-
5	Post vacant	-	-	-	referent	III	asistent	M	-	-	-	-	-
6	Sîrboiu Adriana	DIRECŢIA ECONOMICĂ	-	Director executiv	-	I	-	S	-	-	-	-	-
7	Sala Mihaela Lucreţia	COMPARTIMENTUL BUGET (în cadrul direcţiei economice)	-	-	inspector	I	superior	S	-	-	-	-	-
8	Oancia Elena - Ilona		-	-	inspector	I	superior	S	-	-	-	-	-
9	Şandru Veronica		-	-	referent	III	superior	M	-	-	-	-	-
10	Marcu Gabriela		-	-	referent	III	superior	M	-	-	-	-	-
11	Post vacant		-	-	inspector	I	asistent	S	-	-	-	-	-
12	Post vacant		-	-	inspector	I	principal	S	-	-	-	-	-
13	Post vacant		-	-	inspector	I	debutant	S	-	-	-	-	-
14	Neacşu Simona		-	-	-	-	-	-	-	inspector spec	I	S	-
15	Post vacant	COMPARTIMENTUL SALARIZARE (in cadrul directiei economice)	-	-	inspector	I	asistent	S	-	-	-	-	-

9 AVIZAT A.N.F.P.

PRIMAR
JR.BADAU DANUT

CONFORM CU ORIGINALUL

16	Solomon Gabriela	BIROU VENITURI (in cadrul directiei economice)	-	Sef birou	-	I	-	S	-	-	-	-	-	-
17	Cuculea Nicolae - Cătălin		-	-	inspector	I	superior	S	-	-	-	-	-	-
18	Toma Mariana		-	-	inspector	I	superior	S	-	-	-	-	-	-
19	Stanciu Ligia		-	-	inspector	I	principal	S	-	-	-	-	-	-
20	Maxim Iuliana		-	-	referent	III	superior	M	-	-	-	-	-	-
21	Ilioan Elena Lilica		-	-	inspector	I	principal	S	-	-	-	-	-	-
22	Post vacant		-	-	inspector	I	principal	S	-	-	-	-	-	-
23	Post vacant		-	-	inspector	I	asistent	S	-	-	-	-	-	-
24	Post vacant		-	-	consilier juridic	I	asistent	S	-	-	-	-	-	-
25	Post vacant		-	-	consilier juridic	I	asistent	S	-	-	-	-	-	-
26	Post vacant		-	-	inspector	I	asistent	S	-	-	-	-	-	-
27	Mangalagiu Adrian	COMPARTIMENT INVESTIŢII SI PROIECTE EUROPENE, (în cadrul direcţiei economice)	-	-	inspector	I	superior	S	-	-	-	-	-	-
28	Post vacant		-	-	inspector	I	asistent	S	-	-	-	-	-	-
29	Post vacant		-	-	inspector	I	superior	S	-	-	-	-	-	-
30	Post vacant		-	-	inspector	I	asistent	S	-	-	-	-	-	-
31	Post vacant		-	-	inspector	I	asistent	S	-	-	-	-	-	-
32	Matei Nicoleta Andreea	COMPARTIMENT ASOCIAŢII DE PROPRIETARI, ADMINISTRARE FOND LOCATIV (în cadrul directiei economice)	-	-	inspector	I	principal	S	-	-	-	-	-	- Raport serviciu suspen dat /c.c copil
33	Pleşa Emil		-	-	-	-	-	M	-	administrator	I	M	-	
34	Dinu Ion		-	-	-	-	-	-	-	fochist	IV	-	-	
35	Borcan Mirela		-	-	-	-	-	-	-	muncit necalificat	-	-	-	
36	Parvu Gheorghe	SERVICIUL ADMINISTRAŢIE LOCALA COMPARTIMENT SECRETARIAT -PROTOCOL (în cadrul serviciului administratie locala)	-	Şef serviciu	-	I	-	S	-	-	-	-	-	
37	Post vacant		-	-	-	-	-	-	-	inspector	D	S	-	
38	Foamete Roxana Elena	COMPARTIMENT CENTRUL DE INFORMARE ŞI CONSILIERE A CETĂŢENILOR, INFORMAŢII CLASIFICATE (în cadrul serviciului administratie locala)	-	-	inspector	I	principal	S	-	-	-	-	-	
39	Dinu Anca - Georgeta		-	-	inspector	I	superior	S	-	-	-	-	-	
40	Post vacant		-	-	inspector	I	principal	S	-	-	-	-	-	
41	Benescu Adrian	COMPARTIMENT ADMINISTRATIV (în cadrul serviciului administratie locala)	-	-	-	-	-	-	-	administrator	I	M	-	
42	Bănulescu Ion		-	-	-	-	-	-	-	şofer	-	-	-	
43	Ghişan Gheorghe		-	-	-	-	-	-	-	funcţionar	-	M	-	
44	Arjan Toma		-	-	-	-	-	-	-	munc. calif. decorator	II	M	-	

9 AVIZAT A.N.F.P.

PRIMAR
IR. BADIAU DANUT

45	Post vacant		-	-	-	-	-	-	-	-	îngrijitor	-	-	-	
46	Post vacant		-	-	-	-	-	-	-	-	îngrijitor	-	-	-	
47	Post vacant		-	-	-	-	-	-	-	-	îngrijitor	-	-	-	
48	Anghel Nicolae	COMPARTIMENT PIAŢĂ (in cadrul serviciului administratie locala)	-	-	-	-	-	-	-	-	casier	-	M	-	
49	Gheaburcu Constantin		-	-	-	-	-	-	-	-	casier	-	G	-	
50	Nitoiu Valerica		-	-	-	-	-	-	-	-	ingrijitor	-	-	-	
51	Mortoiu Nausica Mihaela		-	-	-	-	-	-	-	-	ingrijitor	-	-	-	
52	Post vacant		-	-	-	-	-	-	-	-	ingrijitor	-	-	-	
53	Post vacant		-	-	-	-	-	-	-	-	ingrijitor	-	-	-	
54	Diaconescu Elena	COMPARTIMENT AUDIT INTERN	-	-	auditor	I	superior	S	-	-	-	-	-	-	
55	Post vacant		-	-	auditor	I	principal	S	-	-	-	-	-	-	
56	Năstase Ionelia - Lucia	COMPARTIMENT : PERSONAL, SALARIZARE, RESURSE UMANE	-	-	referent	III	superior	M	-	-	-	-	-	-	
57	Post vacant		-	-	inspector	I	asistent	S	-	-	-	-	-	-	
58	Năstase Cornel	COMPARTIMENT : PROTECŢIE CIVILĂ, P. S. I.	-	-	referent	III	superior	M	-	-	-	-	-	-	
59	Post vacant	SERVICIUL VOLUNTAR PENTRU SITUATII DE URGENTA	-	-	-	-	-	-	sef serviciu	referent	II	M	-		
60	Radu Veronica	COMPARTIMENT : JURIDIC, URMĂRIRE DEBITE, ARHIVA	-	-	consilier juridic	I	principal	S	-	-	-	-	-	-	
61	Post vacant		-	-	consilier juridic	I	asistent	S	-	-	-	-	-	-	
62	Patru Florinela		-	-	referent	III	asistent	M	-	-	-	-	-	-	
63	Post vacant		-	-	consilier juridic	I	principal	S	-	-	-	-	-	-	
64	Hosszu Mihail	ARHITECT ŞEF	-	arhitect sef	-	I	-	S	-	-	-	-	-	-	
65	Anghel Adriana – Violeta	COMPARTIMENT URBANISM, AMENAJEREA TERITORIULUI (subordonat arhitectului şef)	-	-	inspector	I	superior	S	-	-	-	-	-	-	
66	Post vacant		-	-	inspector	I	principal	S	-	-	-	-	-	-	
67	Opincă Nicoleta		-	-	inspector	I	principal	S	-	-	-	-	-	-	
68	Stanciu Beatris Clara	COMPARTIMENT CADASTRU (subordonat arhitectului şef)	-	-	consilier	I	principal	S	-	-	-	-	-	-	
69	Mănica Ion		-	-	inspector	I	superior	S	-	-	-	-	-	-	
70	Post vacant	COMPARTIMENT PROTECTIA MEDIULUI (subordonat arhitectului şef)	-	-	inspector	I	asistent	S	-	-	-	-	-	-	
71	Neagu Daniela	COMPARTIMENT TRANSPORT PUBLIC LOCAL, ADMINISTRARE DOMENIUL PUBLIC (subordonat arhitectului şef)	-	-	inspector	I	principal	S	-	-	-	-	-	-	
72	Geambasu Romeo		-	-	-	-	-	-	-	inspector spec.	I	S	-		
73	Post vacant		-	-	-	-	-	-	-	administrator	I	M	-		
74	Arghir Tiberiu	COMPARTIMENT INFORMATICA (subordonat arhitectului-sef)	-	-	inspector	I	superior	S	-	-	-	-	-	-	

CONFORM CU ORIGINALUL

9 AVIZAT A.N.F.P.

PRIMAR
JR.BADAU DANUT

CONFORM CU ORIGINALUL

9 AVIZAT A.N.F.P.

75	Sorescu Liliana	COMPARTIMENT PENTRU SERVICII PUBLICE DE ASISTENTA SOCIALA (subordonat Consiliului Local si coordonat de secretarul Orasului Pucioasa)	-	-	inspector	I	superior	S	-	-	-	-	-	
76	Costache Simona Mihaela		-	-	inspector	I	superior	S	-	-	-	-	-	
77	Pavel Elena		-	-	inspector	I	superior	S	-	-	-	-	-	
78	Bărăctaru Maria – Luiza		-	-	referent	III	superior	M	-	-	-	-	-	
79	Post vacant		-	-	inspector(asistent social)	I	debutant	S	-	-	-	-	-	
80	Maxim Veronel	COMPARTIMENT INTERN DE PREVENIRE ŞI PROTECŢIE	-	-	-	-	-	-	-	referent	IA	M	-	
81	Gogioiu Luminita	COMPARTIMENT : CULTURĂ BIBLIOTECĂ,	-	-	-	-	-	-	bibliotecar sef birou (resp. Biblioteca)	-	-	S	-	
82	Brezeanu Liviu	-	-	-	-	-	-	-	-	referent	I	S	-	
83	Mateescu Anca Catalina	-	-	-	-	-	-	-	-	bibliotecar	I	SSD	-	
84	Doda Alexandru	-	-	-	-	-	-	-	-	corepetitor	II	M	-	
85	Rizescu Maria	-	-	-	-	-	-	-	-	ingrijitor	-	-	-	
86	Ciobanoiu Gabriela	-	-	-	-	-	-	-	-	ingrijitor	-	-	-	
87	Post vacant	ADMINISTRATOR PUBLIC	-	-	-	-	-	-	Administrator public	-	-	S	-	
88	Post vacant	CABINET PRIMAR	-	-	-	-	-	-	-	consilier al primarului	I A	S	Perioada determinata	
89	Post vacant		-	-	-	-	-	-	-	consilier al primarului	I A	S	Perioada determinata	
90	Post vacant	CENTRUL NATIONAL DE INFORMARE TURISTICA	-	-	-	-	-	-	Director	-	-	S	-	
91	Post vacant		-	-	-	-	-	-	-	Inspector specialitate (agent de turism)	I	S	-	
92	Post vacant		-	-	-	-	-	-	-	inspector specialitate (agent de turism)	I	S	-	
93	Tohaneanu Emanuel		-	-	referent specialitate	II	principal	SSD	-	-	-	-	Personal detasat	

PRIMAR,
Jr. BĂDĂU DĂNUŢ

	(personal detasat)													
94	Iordache Oana Mihaela		-	-	inspector	I	superior	S	-	-	-	-	Raport serviciu suspendat/c.c.c	
95	Jeculescu Raluca		-	-	inspector	I	asistent	S	-	-	-	-	-	
96	Olaru Maria Lavinia	SERVICIUL PUBLIC, COMUNITAR LOCAL DE EVIDENŢA A PERSOANELOR (subordonat consiliului local si coordonat de secretar)	-	-	inspector	I	asistent	S	-	-	-	-	-	
97	Manica Georgiana		-	-	inspector	I	principal	S	-	-	-	-	- Raport serviciu suspen dat /c.c copil	
98	post vacant													
99	post vacant	SERVICIUL POLITIA LOCALA	-	-	inspector	I	principal	S	-	-	-	-	-	
100	Post vacant	COMPARTIMENT COORDONARE, PREGĂTIRE PROFESIONALĂ ARMAMENT ŞI LOGISTICĂ	-	şef serviciu	-	I	-	S	-	-	-	-	-	
101	Ilie Costinel		-	-	poliţist local	I	principal	S	-	-	-	-	-	
102	Radu Vasile		-	-	poliţist local	III	superior	M	-	-	-	-	-	
103	Constantinescu Mirela	COMPARTIMENT ORDINE ŞI LINIŞTE PUBLICĂ	-	-	poliţist local	III	principal	M	-	-	-	-	-	
104	Pastor Constantin		-	-	poliţist local	III	principal	M	-	-	-	-	-	
105	Suhane Gheorghe		-	-	poliţist local	III	principal	M	-	-	-	-	-	
106	Malau Marius		-	-	poliţist local	III	principal	M	-	-	-	-	-	
107	Savin Catalin		-	-	poliţist local	III	superior	M	-	-	-	-	-	
108	Constantinescu Eduard	COMPARTIMENT CIRCULAŢIA PE DRUMURILE PUBLICE	-	-	poliţist local	I	asistent	S	-	-	-	-	-	
109	post vacant	COMPARTIMENT DISCIPLINA ÎN CONSTRUCŢII ŞI AFIŞAJ STRADAL	-	-	poliţist local	I	principal	S	-	-	-	-	-	
110	post vacant		-	-	poliţist local	I	debutant	S	-	-	-	-	-	
111	post vacant	COMPARTIMENT PROTECŢIA MEDIULUI	-	-	poliţist local	I	debutant	S	-	-	-	-	-	
112	post vacant	COMPARTIMENT DE ACTIVITATE COMERCIALĂ	-	-	poliţist local	I	debutant	S	-	-	-	-	-	
113	Iamandi Iren	COMPARTIMENT DE EVIDENŢĂ A PERSOANELOR	-	-	poliţist local	I	debutant	S	-	-	-	-	-	
114	Ilie Gheorghe	COMPARTIMENT PAZA BUNURILOR	-	-	poliţist local	III	principal	M	-	-	-	-	-	
			-	-	-	-	-	-		agent paza	-	-	-	

CONFORM CU ORIGINALUL

9 AVIZAT A.N.F.P.

Poz. 97 (stat de functii) - Post Ocupat Temporar de IORDANESCU RAMONA
-(pe perioada efectuarii concediului pentru cresterea si ingrijirea copilului in varsta de pana la doi ani de catre titularul postului -Iordache Mihaela Oana)

PRIMAR,
Ir. BADĂU DANUŢ

CONFORM CU ORIGINALUL

FUNCTIA NUMAR POSTURI	Ocupate	Vacante	Total
Nr.total de functii demnitate publica	2	-	2
Nr. total de funcţii publice	48	29	77
Nr. total de funcţii publice de conducere	5	1	6
Nr. total de funcţii publice de execuţie	43	28	71
Nr. total de funcţii contractuale	21	14	35
Nr. total de funcţii contractuale de conducere	1	3	4
Nr. total de funcţii contractuale de execuţie	20	11	31
Nr. total de posturi potrivit art. III alin (2) din O.U.G. nr.63/2010 pentru modificarea si completarea Legii nr.273 /2006 privind finantele publice locale ,precum si pentru stabilirea unor masuri financiare ,cu modificarile si completarile ulterioare	7	5	12
Asistenti personali	40	-	40
Nr. total de funcţii din instituţie	118	48	166

9 AVIZAT A.N.F.P.

PRIMARUL Oraşului PUCIOASA
Jr. BĂDĂU DĂNUŢ

CONFORM CU ORIGINALUL

UAT ORASUL PUCIOASA

STAT DE FUNCTII

Valabil anul .2016

asistenti personali

Nr.crt	Functia contractuala de executie	Observatii
1	Asistent personal	
2	Asistent personal	
3	Asistent personal	
4	Asistent personal	
5	Asistent personal	
6	Asistent personal	
7	Asistent personal	
8	Asistent personal	
9	Asistent personal	
10	Asistent personal	
11	Asistent personal	
12	Asistent personal	
13	Asistent personal	
14	Asistent personal	
15	Asistent personal	
16	Asistent personal	
17	Asistent personal	
18	Asistent personal	
19	Asistent personal	
20	Asistent personal	
21	Asistent personal	
22	Asistent personal	
23	Asistent personal	
24	Asistent personal	
25	Asistent personal	
26	Asistent personal	
27	Asistent personal	
28	Asistent personal	
29	Asistent personal	
30	Asistent personal	

CONFORM CU ORIGINALUL

31	Asistent personal	
32	Asistent personal	
33	Asistent personal	
34	Asistent personal	
35	Asistent personal	
36	Asistent personal	
37	Asistent personal	
38	Asistent personal	
39	Asistent personal	
40	Asistent personal	

PRIMAR,
Jr.BADAU DANUT

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA
ORAŞUL PUCIOASA

ANEXA 3

STAT DE PERSONAL

privind incadrarea personalului din cadrul compartimentului asistenta medicala in unitati de invatamant

-personal contractual-

valabil la data de __.__.2016

Nr. crt.	Numele şi prenumele	Funcţia publică		Clasa	Gradul profesional	Treapta de salarizare	Nivelul studiilor	Funcţia contractuală		Treapta profesională	Nivelul studiilor
		de conducere	de execuţie/ nivel de salarizare					de conducere	de execuţie		
1	Secăreanu Gheorghe							-	asistent pr.(igienă)		PL
2	POST VACANT							-	asistent pr (igienă)		PL
3	Butcă Mariana							-	asistent medical		PL
4	POST VACANT							-	soră medicala		M
5	Beiu Maria							-	asistent pr (pediatrie)		PL
6	Aron Elena							-	asistent medical		PL
7	Ionescu Mădălina							-	asistent medical		PL
8	Săndoiu Tania							-	asistentpr (pediatrie)		PL
9	Năstăsescu Ramona							-	asistent medical		PL
10	POST VACANT							-	asistent medical		PL
11	POST VACANT							-	medic		S
12	POST VACANT							-	asistent medical		PL

NR. TOTAL FUNCŢII PUBLICE	-
NR. TOTAL FUNCŢII PUBLICE DE CONDUCERE	-
NR. TOTAL FUNCŢII PUBLICE DE EXECUŢIE	-
NR. TOTAL FUNCŢII CONTRACTUALE	12
NR. TOTAL FUNCŢII CONTRACTUALE DE CONDUCERE	-
. TOTAL FUNCTII CONTRACTUALE DE EXECUTIE	12 ✓

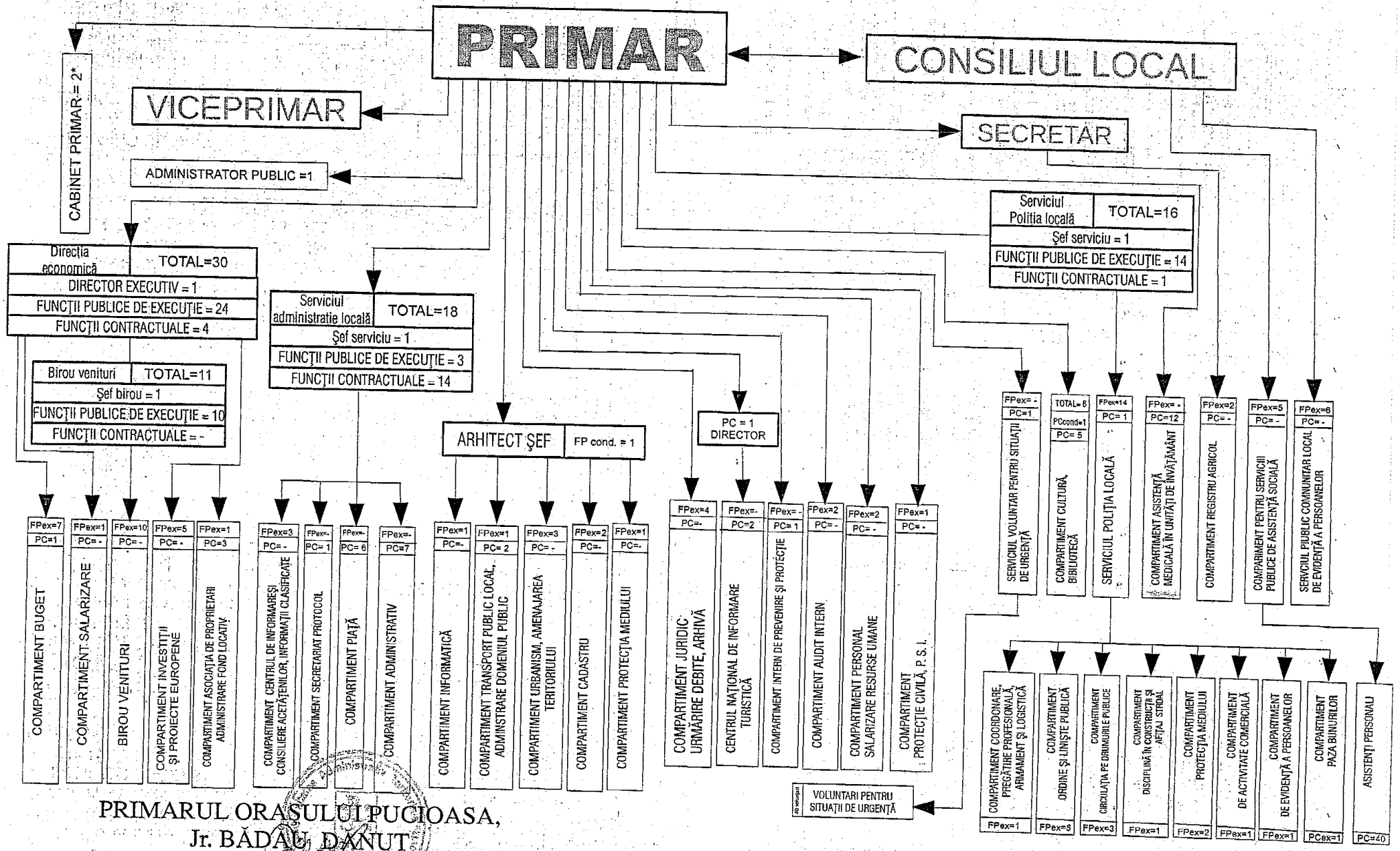
PRIMAR,
Jr.Badau Danut

CONFORM CU ORIGINALUL

ORGANIGRAMA

APARATULUI DE SPECIALITATE AL PRIMARULUI ORAȘULUI PUCIOASA ȘI A SERVICIILOR PUBLICE

ANEXA NR. 1
LA DATA DE _____.2016



PRIMARUL ORAȘULUI PUCIOASA,
Jr. BĂDĂU DANUȚ

POTR. T ADRESEI NR. 3243/2015 TRANSMISĂ DE INSTITUȚIA PREFECTULUI JUD LUI DÂMBOVIȚA, NUMĂRUL MAXIM DE POSTURI APLICABIL CARE UAT ORAȘUL PUCIOASAÎL POATE AVEA PENTRU ANUL 2015 ESTE:

a) APARATUL DE SPECIALITATE AL PRIMARULUI (PRECUM ȘI PENTRU INSTITUȚIILE PUBLICE DIN SUBORDINE)	= 123 POSTURI;
b) PENTRU EVIDENȚA PERSOANEI	= 6 POSTURI;
c) PENTRU POLIȚIA LOCALĂ	= 16 POSTURI;
d) PROIECTE ÎN CURS DE IMPLEMENTARE	= 8 POSTURI;
TOTAL	= 153 POSTURI.

TOTAL PERSONAL

PRIMAR	= **1 POST;**
VICEPRIMAR	= **1 POST;**
SECRETAR	= **1 POST;**
ADMINISTRATOR PUBLIC	= **1 POST;**
COMPARTIMENT REGISTRUL AGRICOL (subordonat secretarului orașului)	= **2 POST;**
DIRECȚIA ECONOMICĂ (CUPRINDE: COMPARTIMENT BUGET, COMPARTIMENT SALARIZARE, BIROUL VENITURI, COMPARTIMENT INVESTIȚII ȘI PROIECTE EUROPENE, COMPARITMENT ASOCIAȚII DE PROPRIETARI, ADMINISTRARE FOND LOCATIV)	= **30 POSTURI;**
SERVICIUL ADMINISTRAȚIE LOCALĂ (CUPRINDE: COMPARTIMENT C. I. C. ȘI INFORMAȚII CLASIFICATE, COMPARTIMENT SECRETARIAT PROTOCOL, COMPARTIMENT ADMINISTRATIV ȘI COMPARTIMENT PIAȚĂ)	= **18 POSTURI;**
COMPARTIMENT AUDIT	= **2 POST;**
COMPARTIMENT PERSONAL, SALARIZARE, RESURSE UMANE	= **2 POSTURI;**
COMPARTIMENT PROTECȚIE CIVILĂ P. S. I.	= **1 POST;**
SERVICIUL VOLUNTAR PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ	= **1 POST;**
ARHITECT ȘEF (CUPRINDE: COMPARTIMENT URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI, COMPARTIMENT CADASTRU, COMPARTIMENT TRANSPORT PUBLIC LOCAL, ADMINISTRARE DOMENIU PUBLIC, COMPARTIMENT INFORMATICĂ ȘI COMPARTIMENT PROTECȚIA MEDIULUI)	= **11 POSTURI;**
COMPARTIMENT JURIDIC, URMĂRIRE DEBITE ARHIVĂ	= **4 POSTURI;**
CENTRUL NAȚIONAL DE INFORMARE TURISTICĂ	= **3 POSTURI;**
CABINET PRIMAR	= **2 POST;**
COMPARTIMENT PENTRU SERVICII PUBLICE DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ (subordonat Consiliului Local și coordonat de secretarul orașului)	= **5 POSTURI;**
COMPARTIMENT INTERN DE PREVENIRE ȘI PROTECȚIE	= **1 POST;**
COMPARTIMENT CULTURĂ - BIBLIOTECĂ	= **6 POSTURI;**
TOTAL POSTURI 1	= **92 POSTURI;**
SERVICIUL PUBLIC COMUNITAR LOCAL DE EVIDENȚA PERSOANELOR (subordonat Consiliului Local și coordonat de secretarul orașului)	= **6 POSTURI;**
SERVICIUL POLIȚIA LOCALĂ	= **16 POSTURI;**
TOTAL POSTURI 2	= **114 POSTURI;**
COMPARTIMENT ASISTENȚĂ MEDICALĂ ÎN UNITĂȚI DE ÎNVĂȚĂMÂNT	= **12 POSTURI;**
ASISTENȚI PERSONALI	= **40 POSTURI;**
TOTAL GENERAL	= **166 POSTURI;**
VOLUNTARI	= **40 .**

FP ex. = funcții publice de excuție;
PC = personal contractual;
PC cond. = personal contractual conducere;
*) = perioadă determinată

PRIMARUL ORAȘULUI PUCIOASA,
Jr. BĂDĂU DĂNUȚ

UNITATEA ADMINISTRATIV- TERITORIALA
ORASUL PUCIOASA
Str.Fantanelor nr.7 ,orasul Pucioasa,judetul Dambovita
Telefon:0245/232.277:Fax : 0245/760484
E-mail :info @primpuc.ro

Consiliul Local

H O T Ă R Â R E

PRIVEŞTE: transformarea postului ocupat de funcţionarul public Foamete Roxana Elena din cadrul U.A.T.Orasul Pucioasa dupa promovarea în grad profesional - in semestrul I an 2016

Consiliul Local al oraşului Pucioasa, judeţul Dâmboviţa, întrunit în şedinţă ordinara , astăzi 19.05 2016 ;

Având în vedere:

-art. 64 alin(2) din Legea nr. 188/1999 privind Statutul funcţionarilor publici, republicată;

- prevederile din Hotărârea Guvernului României nr. 611/2008 pentru aprobarea normelor privind organizarea şi dezvoltarea carierei funcţionarilor publici cu modificarile si completarile ulterioare;

- expunerea de motive nr. 11573 /12.05.2016 ;

-referatul nr. 11574 /12.05.2016 al compartimentului resurse umane ;

- avizul comisiei juridice si economice ;

-raportul final nr.11304/10.05.2016 cu privire la rezultatul final al concursului promovare in grad profesional ;

-faptul ca dupa transmiterea documentatiei la ANFP Bucuresti ,in vederea obtinerii avizului pentru organigrama si statele de functii pentru anul 2016 in cadrul UAT Orasul Pucioasa ,a avut loc examenul de promovare in grad profesional al functionarului public de executie Foamete Roxana Elena incepand cu data de 01.06.2016 va fi incadrata in gradul profesional in care a promovat ,respectiv gradul superior ;

În temeiul art.45 alin (1)din Legea Administraţiei Publice Locale nr.215/2001, republicata ,cu modificarile si completaril ulterioare ;

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1. Începând cu data de 01.06.2016 ,se aprobă transformarea postului ocupat de funcţionarul public Foamete Roxana Elena-compartimentul centrul informare si consiliere cetateni,informatii clasificate - din cadrul U.A.T.Orasul Pucioasa ,care promoveaza de la Inspector ,clasa I ,grad principal ,la Inspector ,clasa I ,grad superior -semestrul I an 2016 .

Art. 2 Prezenta hotărâre va fi adusă la îndeplinire de către compartimentul resurse umane si compartimentul buget ; va fi comunicată Instituţiei Prefectului judeţului Dâmboviţa, conform legii, prin grija secretarului Oraşului Pucioasa.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

ROMÂNIA JUD. DÂMBOVIŢA CONSILIUL LOCAL ORAS PUCIOASA

Nr. 64 / 19.05.2016
PUCIOASA

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR
Jr.Catana Elena

UNITATEA ADMINISTRATIV -TERITORIALA
ORASUL PUCIOASA
Str. Fântânelor, nr. 7, Pucioasa, 135400, judetul Dâmbovita,
Telefon/Fax: 0245-232277/0245-232276; 0245-760484;

CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

***Privind*: Aprobarea vanzarii terenului in suprafata de 144 mp situat in orasul Pucioasa, str. Republicii, din care: 80 mp d-lui Sanduleanu Radu si 64 mp S.C. G.V. IFRIMA SRL, proprietarii constructiilor existente pe terenul ce apartine domeniului privat al Unitatii Administrativ Teritoriale Oras Pucioasa, Parcela 2517, Tarla 46**

MAI 2016

Consiliul Local al Orasului Pucioasa jud. Dambovita, intrunit in sedinta ordinara astazi **19.05.2016**,
Avand in vedere:

- adresa d-lui Sanduleanu Radu inregistrata la registratura u.a.t. a Orasului Pucioasa sub nr.1572/25.01.2016, prin care solicita cumpararea terenului in suprafata de 80 mp situat in orasul Pucioasa, str. Republicii, intrucat este proprietarul constructiei (garajului) existent pe terenul ce apartine domeniului privat al Unitatii Administrativ Teritoriale Oras Pucioasa, detinut in baza contractului de concesiune nr.8186/05.01.2004;
- adresa S.C. G.V. IFRIMA SRL inregistrata la registratura u.a.t. a Orasului Pucioasa sub nr.5566/09.03.2016, prin care solicita cumpararea terenului in suprafata de 64 mp situat in orasul Pucioasa, str. Republicii, intrucat este proprietarul constructiei (garajului) existent pe terenul ce apartine domeniului privat al Unitatii Administrativ Teritoriale Oras Pucioasa, detinut in baza contractului de concesiune nr.12098/05.01.2004;
- raportul de evaluare intocmit de evaluator ing. Popescu Liviu Dan - Anexa 1;
- expunerea de motive a initiatorului nr.11405/11.05.2016;
- referatul Biroului- Administrarea domeniului public nr. 11406/11.05.2016;
- avizul comisiilor: economice ,juridice si de urbanism;
- H.C.L. nr.71/30.05.2013 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al orasului Pucioasa;
- prevederile art.4 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- prevederile art. 36 alin (5) lit."b"si art.123 alin (3) si (4) din Legea nr. 215/2001 – Legea Administratiei Publice Locale – republicata ,cu modificarile si completarile ulterioare;

In temeiul art. 45 alin. (3) din Legea nr. 215/2001 – Legea Administratiei Publice Locale, -republicata cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTARASTE:

Art. 1. Se aproba vanzarea fara licitatie a terenului in suprafata de **80 mp** situat in orasul Pucioasa, str. Republicii, d-lui **Sanduleanu Radu**, proprietarul constructiei (garajului) existent pe terenul ce apartine domeniului privat al Unitatii Administrativ Teritoriale Oras Pucioasa, curti –constructii , Parcela 2517, Tarla 46.

Art. 2. Se aproba vanzarea fara licitatie a terenului in suprafata de **64 mp** situat in orasul Pucioasa, str. Republicii, **S.C. G.V. IFRIMA SRL**, proprietarul constructiei (garajului) existent pe terenul ce apartine domeniului privat al Unitatii Administrativ Teritoriale Oras Pucioasa, curti –constructii, Parcela 2517, Tarla 46 .

Art. 3. Pretul vanzarii terenurilor prevazute la Art.1 si Art.2 , este de **28,30 euro /mp**, conform raportului de evaluare (anexa 1) ce face parte integranta la prezenta hotarare, la care se va adauga TVA, conform prevederilor legale.

Art. 4. Plata se va face in lei, la cursul euro din ziua facturarii si va fi achitata in 7 (sapte) rate lunare pe baza unui proces verbal, incheiat incepand cu prima luna dupa adoptarea prezentei HCL.

Art. 5. Transmiterea dreptului de proprietate, opereaza in momentul incheierii si autentificarii contractului de vanzare -cumparare in forma autentica, dupa achitarea pretului integral a bunului imobil, data la care vor fi reziliate contractele de concesiune.

Art. 6. Toate cheltuielile pentru autentificarea contractului de vanzare – cumparare, sunt in sarcina cumparatorului (raport de evaluare ,cheltuielile propriu-zise ale actului ,taxele de timbru si de autentificare – onorariul notarial ,de publicitate imobiliara , etc.)

Art. 7. Prezenta hotarare poate fi atacata in conditiile Legii nr.554/2004 Legea contenciosului administrativ in termen de 30 de zile, la Tribunalul Dambovita -Sectia de Contencios administrativ si fiscal.

Art. 8. Hotararea adoptata va fi adusa la indeplinire de catre Primar ,Directia economica , Biroul– Administrarea Domeniului Public si Privat, si va fi comunicata Institutiei Prefectului Dambovita conform legii ,prin grija secretarului .

Presedinte de Sedinta,

ROMÂNIA JUDEȚUL DÂMBOVIȚA ORAȘ PUCIOASA CONSILIUL LOCAL

Avizat pentru legalitate,
Secretarul U.A.T.Orasul Pucioasa,
Jr.Catana Elena

Nr. 65 /19.05.2016

R A P O R T

EVALUARE IMOBIL = TEREN INTRAVILAN

Suprafaţă: 160 mp

situat în localitatea Pucioasa
strada Republicii, judeţul Dâmboviţa

- Solicitant raport: U.A.T. oraş Pucioasa, judeţul Dâmboviţa
- Proprietar: U.A.T. oraş Pucioasa, cu sediul în PUCIOASA, strada Fântânelor, nr. 7, judeţul Dâmboviţa

elaborat 10.01.2016

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
POPESCU
LIVIU DAN
Legitimaţia Nr. 15462
Valabil 2016
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

ÎNTREPRINDERE FAMILIALĂ
POPESCU
LIVIU

SINTEZA

RAPORT DE EVALUARE

- Beneficiar:	U.A.T. Pucioasa, cu sediul în Pucioasa, str. Fântânelor, nr. 7, judeţul Dâmboviţa
- Utilizator evaluare:	U.A.T. Pucioasa
- Proprietate evaluată:	Imobil: teren intravilan; Suprafaţă = 160 mp situat în str. Republicii – Pucioasa, judeţul Dâmboviţa
- Proprietar imobil:	U.A.T. Pucioasa, cu sediul în str. Fântânelor, nr. 7, oraş Pucioasa, judeţul Dâmboviţa
- Destinaţie	teren curţi construcţii
- Cea mai bună utilizare:	cea actuală
- Suprafaţa teren (mp):	intravilan: St = 160 mp
- Valoarea estimată:	4.528 ron; revenind: 126,70 lei/mp, respectiv: 28,30 euro/mp
- Curs de schimb valutar utilizat:	1 euro = 4,4774 ron
- Data inspecţiei:	25.04.2016
- Data evaluării:	30.04.2016
- Observaţii:	- zona centrală a oraşului Pucioasa, strada Republicii, judeţul Dâmboviţa; formă relativ-regulată; - accesul la terenul în suprafaţă de 160 mp, curţi construcţii, se face printr-un drum de acces pe latura Est str. Republicii; - valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare în suprafaţă de 160 mp se referă la terenul liber şi ea nu conţine T.V.A.

Expert evaluator
ing. Popescu Liviu Dan

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - POPESCU LIVIU DAN Legitimaţia Nr. 15462 Valabil 2016 Specializarea: EI, EPI - ANEVAR -

INTREPRINDERE FAMILIALĂ POPESCU LIVIU

RAPORT DE EVALUARE

Capitolul I – Generalităţi

1.1. Obiectul evaluării

Evaluarea imobil situat în Pucioasa, str. Republicii, judeţul Dâmboviţa, care aparţine U.A.T. Pucioasa în baza actului administrativ: HOTĂRÂRE nr. 16 din 23.06.2006, emis de Consiliul Local Pucioasa, act administrativ P.A.D. nr. 16.566/11.04.2006, emis de O.C.P.I. Dâmboviţa.

1.2. Scopul evaluării

Determinarea *„valorii de piaţă"* a imobilului teren curţi-construcţii cu S = 160 mp situat în oraşul Pucioasa, str. Republicii, T.46, P.2517, judeţul Dâmboviţa, în vederea vânzării.

Data evaluării: 30.04.2016

Cursul de schimb al BNR la data evaluării: 30.04.2016

1 Euro = 4,4774 ron

Moneda Raportului:

Moneda în care sunt exprimate rezultatele Raportului de evaluare este RON şi EURO.

1.3. Beneficiar

U.A.T. oraş Pucioasa, cu sediul în oraşul Pucioasa, str. Fântânelor nr. 7, judeţul Dâmboviţa.

1.4. Proprietar

= Conform date puse la dispoziţie de către beneficiar –U.A.T. oraşul Pucioasa, judeţul Dâmboviţa – la data efectuării fazei de teren, proprietarul este: U.A.T. oraş Pucioasa, cu sediul în localitatea Pucioasa, strada Fântânelor, nr. 7, judeţul Dâmboviţa, conform „LISTA mijloacelor fixe din evidenţă luna noiembrie 2015, poziţia 9, terenul fiind situat în str. Republicii, aparţinând

ÎNTREPRINDERE FAMILIALĂ POPESCU

domeniului „PRIVAT" al U.A.T. oraş Pucioasa, judeţul Dâmboviţa, P.2517, T.46.

1.5. Prezentarea evaluatorului

I.F. „LIVIU" – cu sediul în Târgovişte, Bulevardul Regele Carol I, nr. 52, judeţul Dâmboviţa înregistrată la O.R.C. de pe lângă Tribunalul jud. Dâmboviţa J.15/87/04.03.2003; Cod unic de înregistrare 10950873 din 23.02.2009.

Ing. Popescu Liviu Dan, expert evaluator atestat adeverinţă nr. 1.518/18.05.1994 A.N.P., membru titular UNEVAR, legitimaţie nr. 15.462/2015, expert tehnic atestat Ministerul Justiţiei autorizaţie nr. 2.468 seria 1680, eliberată la data de 15.11.2013, evaluator autorizat, membru titular, ANEVAR – specialităţile E.I./E.P.I. – legitimaţie nr. 15.462, valabilă 2016.

1.6. Declaraţia de conformitate cu standardele profesionale de evaluare

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu prevederile Standardelor Internaţional de Evaluare SEV 2015 – publicate de către ANEVAR, respectiv:

- SEV-100 – Cadrul general (I.V.S.)
- SEV-101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
- SEV-102 – Implementarea (I.V.S. 102)
- SEV-103 – Raportare (I.V.S. 103)
- SEV-230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (I.V.S. 230)
- GEV-630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.7. Bazele evaluării şi procedura de evaluare

Baza de evaluare în prezentul raport este dată de Standardul Internaţional de Evaluare IVS – *„valoarea de piaţă"*.

Valoarea de piaţă se defineşte ca:

Suma estimată pentru care un activ sau o datorie poate fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtimitoare, după un marketing adecvat, în care ambele părţi au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

Valoarea de piaţă este o estimare fundamentală de piaţă, efectuată în conformitate cu aceste standarde.

INTREPRINDERE FAMILIALA POPESCU LIVIU

1.8. Metode de evaluare utilizate

Pentru determinarea *„valorii de piaţă”* am aplicat o singură metodă de evaluare, a cărei metodologie de aplicare va fi prezentată în cadrul lucrării, şi anume:

- abordarea prin comparaţii directe: teren arabil („A”).

1.9. Sursele de informare, materiale informative

Documentele puse la dispoziţie de beneficiar:

- LISTA mijloacelor fixe din evidenţă la 11.2015 din cadrul U.A.T. oraş Pucioasa – domeniul PRIVAT
- Plan parcelar – oraş Pucioasa
- Plan de situaţie – garaje situate în str. Republicii. Suprafaţă teren: 159,09 mp, str. Republicii – intravilan.

Acte normative şi lucrări de referinţă în domeniu:

- Evaluarea proprietăţilor imobiliare – editor Asociaţia Naţională Americană Appraisal Institute – ediţia 2011
- „Inspecţia proprietăţilor în scopul evaluării” – Corneliu Schiopu, editura IROVAL 2004.
- Evaluarea terenului – Aplicaţii – Editura IROVAL – Bucureşti - 2009
- Colecţia Biblioteca ANEVAR.
- Presa locală – rubrica de mică publicitate
- Literatura de specialitate. Alte reglementări stabilite prin legislaţia în vigoare.
- Experienţa proprie a evaluatorului pentru lucrări similare în cadrul S.C. PROIECT DÂMBOVIŢA – S.A. şi I.F. LIVIU
- Baza de date proprii cu oferte şi tranzacţii de bunuri mobile şi imobiliare, active.

Standardele de evaluare ANEVAR – ediţia 2015 incorporează *Standardele Internaţionale de Evaluare* – ediţia – 2014, precum şi alte:

- Standard de evaluare: SEV – Cadrul general (I.V.S.)
- Standarde generale:
  - SEV-101 – Termenii de referinţă ai evaluării (I.V.S. 101)
  - SEV-102 – Implementarea (I.V.S. 102)
  - SEV-103 – Raportarea (I.V.S. 103)

ÎNTREPRINDERE FAMILIALĂ POPESCU

- Standarde referitoare la active:
  - SEV-230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (I.V.S. 230)
  - GEV-630 – Evaluarea bunurilor imobile.

10. Condiţii şi circumstanţe limitative

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 în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1. În elaborarea lucrării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informaţie. După cunoştinţa evaluatorului toate aceste informaţii sunt corecte.
   Proprietatea a fost văzută şi inspectată de către evaluator în data de 25.04.2016, în prezenţa doamnei Neagu Daniela, reprezentanta beneficiarului.

2. Prezentul raport a fost realizat pe baza informaţiilor, documentelor şi documentaţiilor furnizate de beneficiar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia.

3. Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către beneficiar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Nu se asumă nici o responsabilitate în legătură cu situaţia juridică a proprietăţii. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.

4. Valorile estimate în prezentul raport se bazează pe condiţiile **actuale** ale pieţei, pe factorii anticipaţi ai cererii sau ofertei pe termen scurt şi mediu, aşa cum au fost prezentaţi în raport. Aceste previziuni se pot schimba în funcţie de evoluţia economică viitoare.

ÎNTREPRINDERE FAMILIALĂ POPESCU LIVIU

5. Valoarea estimată este valabilă atâta timp cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ.

6. Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate fără acordul prealabil al evaluatorului. Acest raport este confidenţial şi poate fi utilizat numai de către destinatarul lucrării în scopul precizat la punctul 1.2.

7. În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport şi încă un interval limitat după această dată în care condiţiile specifice ale pieţei imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate. Dacă în viitor acesta se modifică semnificativ, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile şi cunoscute de acesta la data evaluării.

1.11. Clauze de nepublicare

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat şi numai pentru uzul destinatarului menţionat la cap. 1.3.

Evaluatorul are responsabilitate numai faţă de beneficiar şi nu acceptă nici o responsabilitate faţă de alte persoane, în nici o circumstanţă.

Acest raport de evaluare, în întregime, parţial sau în referinţe, nu va putea fi inclus în documente, circulare sau declaraţii publice şi nu va putea fi publicat sau menţionat în alt fel fără aprobarea scrisă a evaluatorului, referitoare la forma şi contextul în care să apară.

Lucrarea nu poate fi reprodusă, împrumutată sau cedată unor terţe părţi concurente în domeniu, nici de către beneficiar şi nici de evaluator, fără aprobarea scrisă a celeilalte părţi.

1.12. Răspunderea faţă de terţi

Acest raport este confidenţial pentru beneficiar şi pentru consultanţii acestuia şi este întocmit numai pentru scopul stabilit la pct. 1.2. din prezentul raport.

INTREPRINDERE FAMILIALĂ POPESCU LIVIU DAN

Evaluatorul are responsabilitate numai faţă de beneficiar, care se obligă să-l protejeze faţă de pretenţiile terţilor.

Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă raportul de evaluare este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în discuţie.

Capitolul II – Prezentarea proprietăţii

2.1. Situaţia juridică – Dreptul de proprietate

Imobilul care face obiectul evaluării este proprietatea U.A.T. oraş Pucioasa, domeniul PRIVAT, vezi „LISTA" – mijloacelor fixe din evidenţă luna noiembrie 2015 (poz. 9).

Imobilul – teren – situat în intravilanul oraşului Pucioasa, strada Republicii, P.2517, T. 46, judeţul Dâmboviţa, cu destinaţie prezentă: teren curţi construcţii 160 mp, la care se accede printr-un drum de acces cu lăţimea de cca 3/4 ml (pe latura est), paralel cu strada Republicii (stradă asfaltată), imobilul este amplasat în zona centrală.

Zona „centrală" a localităţii, vecinătăţi civilizate

2.2.- Proprietatea imobiliară – teren 160 mp, categoria de folosinţă curţi construcţii – este situată în intravilanul localităţii Pucioasa, strada Republicii, P.2517, T.46, judeţul Dâmboviţa, accesul la proprietate se realizează prin drumul de acces paralel cu D.S. 1013, cu circulaţie relativ redusă, în lungime de circa 190 ml şi lăţime 3/4 ml (vezi „Plan cadastral oraş Pucioasa").

La data fazei de teren accesul s-a făcut prin calea de acces paralelă cu str. Republicii, respectiv prin drumul de acces, împreună cu reprezentanta solicitantei dna Neagu Daniela.

Zona este considerată liniştită din punct de vedere social.

Dotări, utilităţi: reţele electrice, reţele sanitare (apă, canal), reţea de gaze, reţea telefonică pe str. Republicii.

2.3. Descrierea imobilului – teren St = 160 mp

Imobilul, bun al U.A.T. oraşul Pucioasa este amplasat în intravilanul oraşului Pucioasa, judeţul Dâmboviţa, în zona centrală a localităţii, accesul făcându-se printr-un drum asfaltat paralel cu D.S. 1013, str. Republicii, pe latura Est, P.2517, P.46.

În zonă nu există transport public local, iar strada Republicii este într-o stare bună de întreţinere (fiind modernizat).

Ocuparea proprietăţilor este ridicată (există spaţii de teren similare în zonă).

Nivelul impozitelor pe proprietăţi este mediu, menţinându-se în prezent.

În zonă traficul rutier este foarte ridicat, iar nivelul de poluare este relativ redus ţinând seama de amplasamentul într-un cartier central al localităţii Pucioasa (retras faţă de arteră de circulaţie).

În urma deplasării în teren, în vederea constatărilor preevaluării, am identificat imobilul, amplasarea, poziţia, orientarea, vecinii, drumurile de acces, dimensiunile, restricţiile, aspectul urbanistic, dotările şi utilităţile etc.

Terenul în suprafaţă de 160 mp care face obiectul evaluării are o formă dreptunghiulară + trapezoidală, teren plan are categoria de folosinţă de teren: curţi construcţii.

Evaluarea terenului s-a făcut liber de construcţii.

2.4.- Prezentarea punctelor forte şi punctelor slabe care privesc imobilul evaluat

Puncte tari:

- Zonă liniştită, acces paralel cu str. Republicii
- Există zonă de parcare.

Puncte slabe:

- Lăţime acces îngustă: 5,15 ml.

Capitolul III – Analiza pieţei imobiliare

3.1. Piaţa imobiliară locală – scurte consideraţii

Piaţa imobiliară se poate defini ca fiind interacţiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate, contra altor bunuri, (cum ar fi banii).

Această piaţă se defineşte pe baza tipului de proprietate, potenţialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor şi chiriaşilor tipici.

În urma discuţiilor purtate cu reprezentanţi ai agenţilor imobiliari din zonă şi studiind oferta din presa scrisă se poate estima că în zonă oferta este mare iar cererea redusă.

Aspecte generale

Localitatea Pucioasa, judeţul Dâmboviţa este din categoria localităţilor mici, are o funcţie preponderent specializată – staţiune balneo-climaterică.

Mica industrie a localităţii, a resimţit acut transformările survenite după anul 1989, fiind în declin.

3.2. Ofertă concurenţială şi cererea

Rentabilitatea investiţiei într-o proprietate imobiliară depinde de mai mulţi factori, cei mai importanţi fiind zona, chiria care se poate obţine şi evoluţia preţurilor pe termen mediu şi lung.

Cererea de cumpărare pentru terenuri similare, reduse, şi provin, în general, din partea cetăţenilor români.

Oferta este mai redusă în zona centrală şi mediană a localităţii,
dar este relativ mai mare în zonele periferice unde preţurile sunt mai accesibile.

Nivelul chiriilor este în prezent în declin.

3.3. Cea mai bună utilizare

În cazul imobilului analizat, cea mai bună utilizare a proprietăţii este utilizarea ca în prezent, respectiv curţi construcţii:

- ţinând cont de dotările existente şi viitoare, cea mai probabilă utilizare pentru imobilul analizat este de „proprietate imobiliară", cu destinaţie actuală.

Prin prisma criteriilor care definesc noţiunea „cea mai bună utilizare"

POPESCU LIVIU DAN

(C.M.B.U.), această abordare:

- este permisibil legal
- îndeplineşte condiţia de fizic posibil
- este fezabilă financiar
- este maximă productivă

referindu-se la valoarea proprietăţii imobiliare în condiţiile celei mai bune utilizări.

Capitolul IV – Evaluare – determinarea valorii de piaţă

4.1. Baza de evaluare; proceduri de evaluare

Data evaluării: 30.04.2016
Curs valutar: 4,4774 lei/euro

Principiile evaluării care influenţează valoarea terenului sunt: anticiparea, schimbarea, cererea şi oferta, substituţia şi echilibrul.

- Anticiparea unui eventuale cereri viitoare de spaţii într-o anumită zonă va motiva investitorii să cumpere terenuri pentru construcţie.
- Relaţia dintre cerere şi ofertă şi faptul că un cumpărător nu va plăti mai mult decât pentru un teren similar, vor determina preţul de achiziţie.
- Principiul echilibrului face legătura între elementele unor proprietăţi în care terenul are un rol esenţial.

De asemenea, caracteristicile fizice ale terenului (dimensiunea, forma, topografia, raportul laturilor, localizare etc. şi existenţa utilităţilor de bază (energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale) influenţează utilizarea terenului şi implicit valoarea sa.

Evaluarea terenului se face în ipoteza că acesta este liber de construcţii.

Estimarea valorii de piaţă a terenului se va face prin metoda comparaţiei (directe) pentru terenul curţi construcţii în suprafaţă de 160 mp.

Prin metoda comparaţiei directe, preţurile şi informaţiile referitoare la terenurile similare sunt analizate, comparate şi corelate în funcţie de asemănările şi deosebirile caracteristicilor tehnico-funcţionale, reflectate în elementele de comparaţie.

Anexa 1. Criteriul de comparaţie ales: preţ/mp.

Toate comparabilele sunt oferte, conform anunţurilor agenţiilor imobiliare în perioada: 16.01.2015 ÷ 24.04.2016, vezi anexa I.1.

ÎNTREPRINDERE FAMILIALĂ POPESCU

- Comparabila „1”
  - Agenţia CRESCOM
  - Data: 14.09.2015
  - Zona – rezidenţială
  - Teren intravilan St = 662 mp (20 ml)
  - Preţ ofertă: 25 Euro/mp
  - Vecinătăţi: alte case + terenuri
  - Toate utilităţile

- Comparabila „2”
  - Agenţia OLX - RO
  - Data: 25.04.2016
  - Zona – „0”
  - Teren intravilan St = 440 mp
  - Preţ ofertă: 22,50 euro/mp)
  - Vecinătăţi: neprecizat
  - Utilităţi: T.U.

- Comparabila „3”
  - Agenţia CORA
  - Data: neprecizat
  - Zona – Rezidenţială
  - Teren intravilan St = 369 mp; D = 16-18 ml
  - Preţ ofertă: 30,00 euro/mp)
  - Vecinătăţi: neprecizate
  - Utilităţi: complete.

Valoarea estimată a terenului în suprafaţă de 160 mp – categoria de folosinţă curţi construcţii este de:

- conform anexa I **20.274 lei**
  Exprimat în euro: **4.528 euro**
revenind un preţ unitar de: **28,30 euro/mp**

Întocmit,
ing. Popescu Liviu Dan

ANEXE

LA RAPORT DE EVALUARE

IMOBIL – TEREN INTRAVILAN
situat în Pucioasa, str. Republicii, judeţ Dâmboviţa

- Anexa nr. 1 - Metoda comparaţiei vânzărilor
- Anexa nr. 1.1. - OFERTE – preţ terenuri similare – Agenţii imobiliare
- Anexa A - LISTA – Mijloacelor fixe din evidenţă: luna noiembrie 2015 – Domeniul PRIVAT al U.A.T. oraş Pucioasa (1 pag.)
- Anexa B - Plan parcelar – oraş Pucioasa (parţial) – 1 pag.
- Anexa C - Plan de situaţie – garaje situate în str. Republicii, T. 46, P.2517 – adresa imobil: strada Republicii, oraş Pucioasa, jud. Dâmboviţa

Întocmit
Ing. Popescu Liviu Dan

ANEXA nr. 1

Metoda comparaţiei vânzărilor/ofertelor

Teren St = 160 mp

1 euro = 4,4774 lei

Nr. crt.	Elemente de comparaţie	Subiect	Proprietăţi imobiliare comparabile		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Suprafaţa (mp)	(160 mp)	662	440	500
	-Preţ (E/mp) -Tipul -Corecţie (%) -Corecţie (E/mp) -Preţ corectat (E/mp)		25,00 Ofertă -10% -2,50 22,50	22,50 Ofertă -10% -2,25 20,25	30,00 Preţ ofertă -10% -3,00 27,00
1.	Dreptul de proprietate transmis -Corecţie (%) -Preţ corectat (E/mp)	Deplin	Deplin 0% 22,50	Deplin 0% 20,25	Deplin 0% 27,00
2.	Condiţii de finanţare -Corecţie (%) -Preţ corectat (E/mp)	Cash	Cash 0% 22,50	Cash 0% 20,25	Cash 0% 27,00
3.	Condiţii de vânzare -Corecţie (%) -Preţ corectat (E/mp)	Independent	Independent 0% 22,50	Independent 0% 20,25	Independent 0% 27,00
4.	Condiţii de piaţă -Corecţie (%) -Corecţie (E/mp) -Preţ corectat (E/mp)	04.2016	09.2015 -3% -0,70 21,80	Aprilie 2015 0% 0,00 20,25	Februarie 2016 0% 0 27,00
5.	Localizare/vecinătăţi + drum acces -Corecţie (%) -Corecţie (E/mp) -Preţ corectat (E/mp)	Jud. D-ţa Pucioasa Str. Republicii -alte case + terenuri -drum modernizat	Jud. Dţa Pucioasa Zona Rezidenţială Puţin mai slab +10% +2,20 24,00	Jud. Dţa Pucioasa Neprecizat Mult mai slab +15% +3,05 23,30	Jud. Dţa Pucioasa Central Puţin mai slab +5% +1,35 28,35
6.	Suprafaţă/Dimensiuni Raport laturi: -Corecţie % -Corecţie (E/mp) Preţ corectat	160 m/5,15-9,15 ml	662 mp/20,0ml Mai bun -5% -1,20 22,80	440 mp/- Neprecizat 0% 0,00 23,30	500 mp/20 ml Mai bun -5% -1,40 26,95
7.	Utilităţi Nr. accese	T.U. -acces la două străzi	T.U. -un singur acces	T.U. un singur acces	T.U. un singur acces

	-Corecţie % -Corecţie (E/mp) Preţ corectat		+5% +1,15 23,95	+5% +1,15 24,45	+5% +1,35 28,30
8.	Categoria de folosinţă -Corecţie % -Corecţie E/mp Preţ corectat	Curţi construcţii	Similar 0% 0,00 23,95	Similar 0% 0.00 24,45	Similar 0% 0.00 28,30
	Corecţie totală netă (E) Idem (% Corecţie totală brută(E) Idem (% Nr. corecţii		-1,05 4,20 7,75 31,00 5	-1,95 8,67 6,45 28,67 3	-1,70 5,67 7,10 23,67 4
	Valoare unitară propusă (E/mp) Idem (lei/mp)	28,30 126,70			
	Valoare totală (E) Idem (lei)	**4.528** **20.274**			

*) Comparabila „3" cu cea mai mică corecţie brută

Explicitarea corecţiilor:

5 – Localizarea – am luat în calcul: amplasament oraş; ultracentral, central, mediu sau periferic, calitatea vecinătăţilor, drumuri de acces, comparabilele 1 şi 2 fiind amplasate în aceeaşi zonă, pe când comparabila „3" este precizată: zona centrală, similară cu a subiectului.
6 – Suprafaţa / dimensiuni – comparabilele 1 ÷ 3 au suprafaţe mai mari decât subiectul; pe când comparabila „2" are suprafaţa mai apropiată de subiect, situaţie în care am luat în calcul: raportul laturilor (mai bun la comparabilele 1 şi 3).
7 – Utilităţi – Comparabilele 1 – 2 au aceleaşi utilităţi. S-a considerat că fiecare amplasament are un singur acces.
8 – Categoria de folosinţă – Toate comparabilele sunt curţi construcţii.

Întocmit,
Ing. Popescu Liviu Dan

11. *)	Ziarul RAID	25.02.2016 0721/330245	Pucioasa Str. Garofişei	550/20		T.U. Cadastru	(14.000 E) 25,45	
12. **)	GABIMOB	25.02.2016	Ultracentral Zona Gării	369/14÷16		T.U.	(5.500 E) 14,90	
13.	GABIMOB	11.10.2015	Zona Patrana	800		Utilităţi, Acte	18,00	
14.	0730/911971	04.06.2015	Pucioasa, intravilan	566 mp+ 111 mp 677 mp		Cadastru Studiu geo	(15.500 E) 18,40	

Legendă:

S = suprafaţă teren (mp); D = deschidere teren (ml)

Utilităţi: A – apă; C – canal; E – electrice; G – gaze; T.U. – toate utilităţile;

N – negociabil; U.N. – uşor negociabil.

*) = anunţ publicat în tot cursul anului 2015

**) = primul anunţ 10/2015 – preţ: 6.200 Euro/N

Întocmit,

Ing. Popescu Liviu Dan

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - POPESCU LIVIU DAN Legitimatia Nr. 15462 Valabil 2016 Specializarea: EI, EPI ANEVAR

U.A.T. ORASUL PUCIOASA

Lista de inventariere

Luna NOIEMBRIE Anul 2015

Gestiunea U.A.T. ORASUL PUCIOASA/700270/PRIMARIE T.DOM PRIVAT
Gestionar

Nr. Crt.	Denumirea bunurilor inventariate	Codul sau nr. de inventar	U.M.	CANTITATI				Pretul unitar	VALOAREA CONTABILA			Valoarea de inventar	Deprecierea	
				Stocuri		Diferente			Valoarea	Diferente			Valoarea	Motivul (cod)
				Faptice	Scriptice	Plus	Minus			Plus	Minus			
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	TEREN B-DUL GARII 2004	P 1738.T 34	mp		625.000			36,003.86	36,003.86			36,003.86		
2	TEREN STR. REPUBLICII 2004	P 1801.T 37	mp		841.000			48,446.79	48,446.79			48,446.79		
3	TEREN STR AV. IANCU 2004	P 1890.T 39	mp		2048.000			117,977.44	117,977.44			117,977.44		
4	TEREN STR. MORILOR 2004	P 1657.T 25	.N...		897.000			25,836.38	25,836.38			25,836.38		
5	TEREN STR C. OLANESCU 2004	P 2279.T 43	mp		597.000			34,004.05	34,004.05			34,004.05		
6	TERENSTR .RADU COSMIN 2004	P 2375.T 44	mp		100.000			569.58	569.58			569.58		
7	TEREN STR. REPUBLICII 2004	P 2443.T 44	mp		1655.000			94,558.29	94,558.29			94,558.29		
8	TEREN STR. REPUBLICII 2004	P 2516.T 46	mp		199.000			11,334.69	11,334.69			11,334.69		
9	TEREN STR. REPUBLICII 2004	P 2517.T 46	mp		160.000			9,113.32	9,113.32			9,113.32		
10	TEREN STR. REPUBLICII INREGISTRAT AN 2004	P 2551.T 48	mp		141.000			8,031.10	8,031.10			8,031.10		
11	TEREN STR FRUCTELOR 2004	P 2788.T 52	mp		223.000			1,270.16	1,270.16			1,270.16		
12	TEREN ZONA STADION 2004	P 2796.T 52	mp		649.000			3,696.58	3,696.58			3,696.58		
13	TEREN ZONA STADION 2004	P 2797.T 52	mp		890.000			5,069.28	5,069.28			5,069.28		
14	TEREN ZONA STADION 2004	P 2798.T 52	mp		927.000			5,280.03	5,280.03			5,280.03		
15	TEREN STR. ZORILOR 2004	P 5963.T 96	mp		2433.000			13,857.92	13,857.92			13,857.92		
16	TEREN STR.ZORILOR 2004	P 5965.T 97	mp		2058.000			11,722.00	11,722.00			11,722.00		
17	TEREN STR.	P 5966.T 97	mp		1453.000			33,104.10	33,104.10			33,104.10		

MONICA ION
Manim

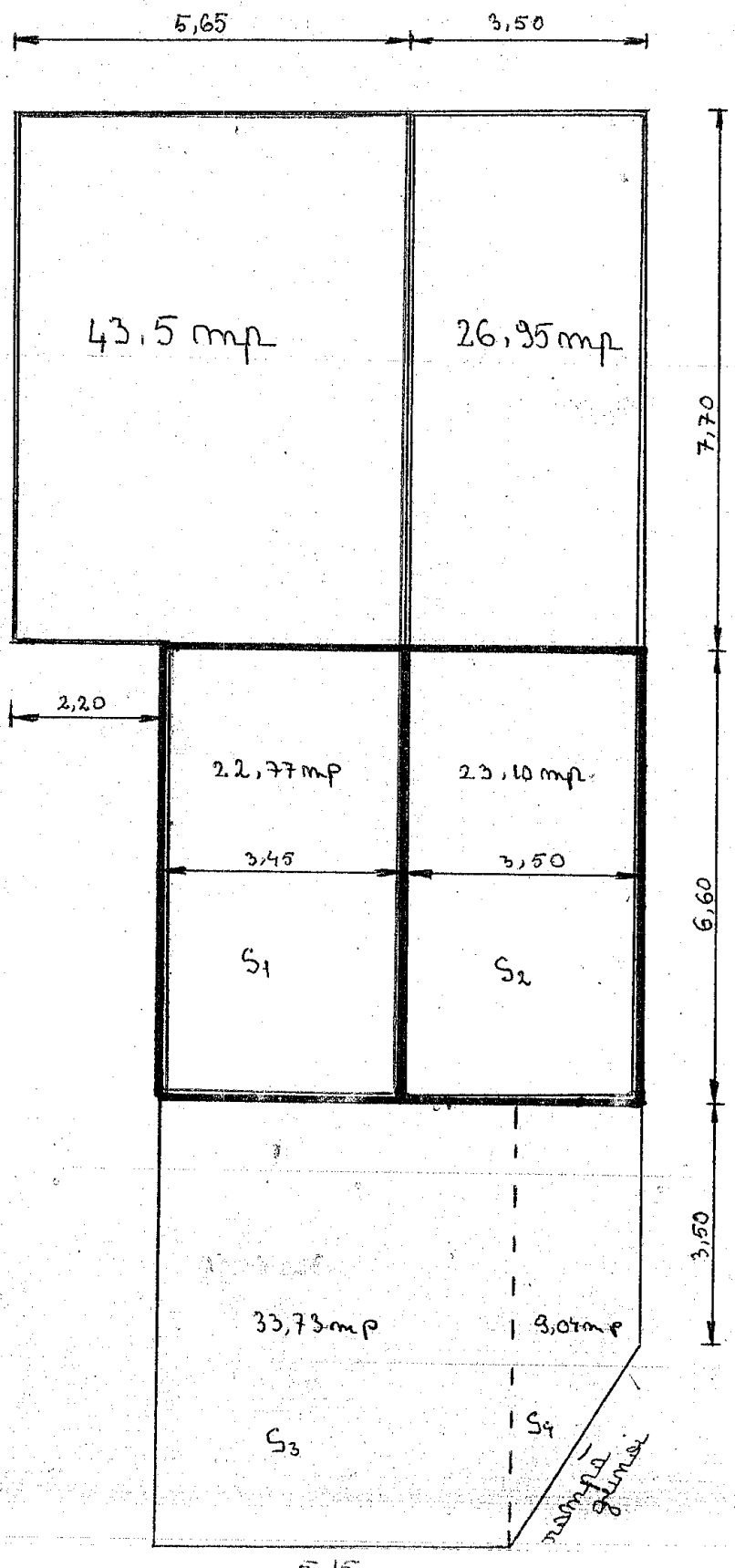
Neologn P

Mobace Fixe - © Indeco Soft - Nelicentiat

ANEXA 2

ANEXA C

PLAN DE SITUATIE
- garaje situate in strada Republicii –
S.C. G.V. Ifrima S.R.L si Sanduleanu



$S_1 + S_2 + S_3 + S_4 = S_T = 88,64$ mp;

d.c.: 44,32 mp Sănduleanu

44,32 mp S.C. GV. IFRIMA

Sănduleanu: 44,32 mp + 43,5 mp = 87,82 mp

S.C. G.V. IFRIMA = 44,32 mp + 26,95 mp = 71,27 mp

PRIMĂRIA ORAȘULUI PUCIOASA
SERVICIUL CADASTRU FOND FUNCIAR
10.04.2009

Gălăriei

Dâmbu

Sărman Ion

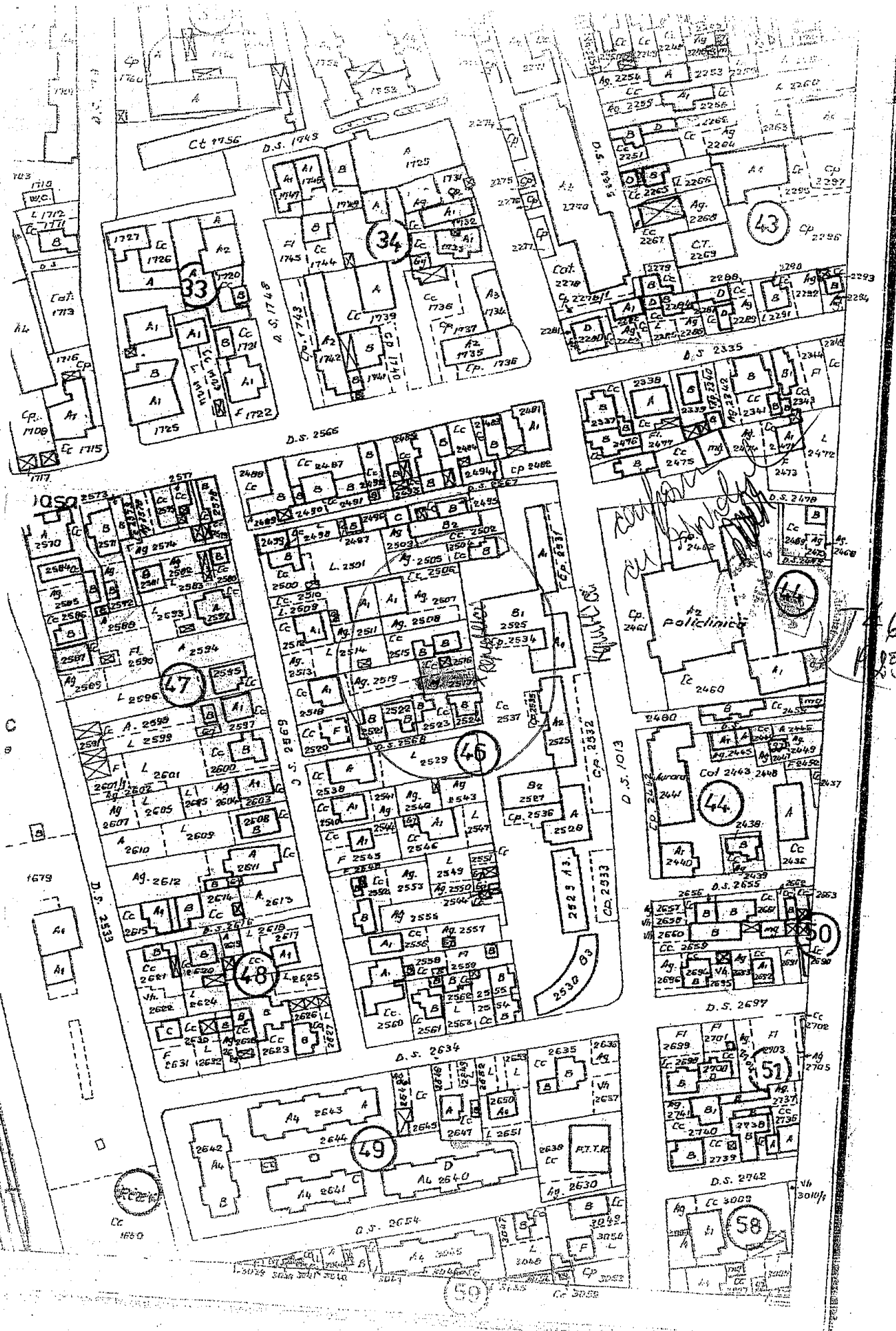
Tatarul Gheorghe I Ilie

dl. Sănduleanu Radu

S.C. G.V. IFRIMA SRL

SOCIETATEA COMERCIALĂ G.V. IFRIMA SRL PUCIOASA DÂMBOVIȚA

ANEXA 1


Ct 1756
D.S. 1748
D.S. 1743
D.S. 1744
D.S. 2335
D.S. 2566
D.S. 2567
D.S. 2568
D.S. 2569
D.S. 2533
D.S. 1013
D.S. 2532
D.S. 2478
D.S. 2655
D.S. 2697
D.S. 2634
D.S. 2742
D.S. 2654
Policlinica
Col 2443
Cat. 1713
Cat. 2278
Cat. 2278/1
C.T. 2269
A.T.T.R.
33
34
43
44
46
47
48
49
50
51
58
59

UNITATEA ADMINISTRATIV -TERITORIALA
ORASUL PUCIOASA
Str. Fântânelor, nr. 7, Pucioasa, 135400, judetul Dâmbovita;
Telefon/Fax: 0245-232277/0245-232276; 0245-760484;

CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

***Privind*: Aprobarea vanzarii terenului in suprafata de 301 mp situat in orasul Pucioasa, str. Linistii, nr.72 B, d-nei Neagoe Maria Catalina proprietarul locuintei existente pe terenul ce apartine domeniului privat al Unitatii Administrativ Teritoriale Oras Pucioasa, inscris in CF cu 73076 a Orasului Pucioasa, Parcela 3309, Tarla 61**

MAI 2016

Consiliul Local al Orasului Pucioasa jud. Dambovita, intrunit in sedinta ordinara astazi **19.05.2016**,
Având in vedere:

- adresa d-nei Neagoe Maria Catalina inregistrata la registratura u.a.t. a Orasului Pucioasa sub nr.9904/21.04.2016, prin care solicita cumpararea terenului in suprafata de 301 mp situat in orasul Pucioasa, str. Linistii, nr.72 B, intrucat este proprietarul locuintei existente pe terenul ce apartine domeniului privat al Unitatii Administrativ Teritoriale Oras Pucioasa, conform contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr.277/26.ian.2016, anexa la prezenta;
- raportul de evaluare intocmit de evaluator ing.Popescu Liviu Dan- Anexa 1;
- expunerea de motive a initiatorului nr.11401/11.05.2016;
- referatul Biroului- Administrarea domeniului public nr. 11402/11.05.2016;
- avizul comisiilor: economice ,juridice si de urbanism;
- H.C.L nr.16/23.02.2006 privind dreptul de folosinta gratuita asupra terenului in suprafata de 300 mp, situat in orasul Pucioasa str.Linistei, nr.72 B;
- H.C.L. nr.71/30.05.2013 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al orasului Pucioasa;

prevederile art.8 din Legea nr.15/2003 Republicată privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală;

- prevederile art.4 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- prevederile art. 36 alin (5) lit."b"si art.123 alin (3) si (4) din Legea nr. 215/2001 – Legea Administratiei Publice Locale –republicata ,cu modificarile si completarile ulterioare;

In temeiul art. 45 alin. (3) din Legea nr. 215/2001 – Legea Administratiei Publice Locale, -republicata cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTARASTE:

Art. 1. Se aproba vanzarea fara licitatie, a terenului in suprafata de **301 mp** situat in orasul Pucioasa, str. Linistii, nr.72 B, d-nei Neagoe Maria Catalina proprietarul locuintei existente pe terenul ce apartine domeniului privat al Unitatii Administrativ Teritoriale Oras Pucioasa, categoria de folosinta curti – constructii inscris in CF cu 73076 a Orasului Pucioasa, P3309, T61, conform contract vanzare cumparare autentificat sub r.277/26.ian.2016.

Art. 2. Pretul vanzarii terenului prevazut la art.1, este estimat la suma de **13,20 euro /mp**, confom raportului de evaluare (anexa 1) ce face parte integranta la prezenta hotarare, la care se va adauga TVA, conform prevederilor legale.

Art. 3. Plata se va face in lei, la cursul euro din ziua facturarii si va fi achitata in 10 (zece) rate lunare pe baza unui proces verbal, incheiat incepand cu prima luna dupa adoptarea prezentei HCL.

Art. 4. Transmiterea dreptului de proprietate, opereaza in momentul incheierii si autentificarii contractului de vanzare -cumparare in forma autentica, dupa achitarea pretului integral a bunului imobil.

Art. 5. Toate cheltuielile pentru autentificarea contractului de vanzare – cumparare, sunt in sarcina cumparatorului (raport de evaluare ,cheltuielile propriu-zise ale actului ,taxele de timbru si de autentificare – onorariul notarial ,de publicitate imobiliara , etc.)

Art. 6. Prezenta hotarare poate fi atacata in conditiile Legii nr.554/2004 Legea contenciosului administrativ in termen de 30 de zile, la Tribunalul Dambovita -Sectia de Contencios administrativ si fiscal.

Art. 7. Hotararea adoptata va fi adusa la indeplinire de catre Primar ,Directia economica , Biroul– Administrarea Domeniului Public si Privat, si va fi comunicata Institutiei Prefectului Dambovita conform legii ,prin grija secretarului .

ROMÂNIA JUDEȚUL DÂMBOVIȚA ORAS PUCIOASA CONSILIUL LOCAL

Președinte de Ședință,

Avizat pentru legalitate,
Secretarul U.A.T.Orasul Pucioasa,
Jr.Catana Elena

Nr. 66 /19.05.2016

ANEXA 1

R A P O R T

EVALUARE IMOBIL = TEREN INTRAVILAN

Suprafaţă: 301 mp

situat în localitatea Pucioasa
strada Liniştei, nr. 72B, judeţul Dâmboviţa

- Solicitant raport: U.A.T. oraş Pucioasa, judeţul Dâmboviţa
- Proprietar: U.A.T. oraş Pucioasa, cu sediul în PUCIOASA, strada Fântânelor, nr. 7, judeţul Dâmboviţa

elaborat martie 2016

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - POPESCU LIVIU DAN Legitimaţia Nr. 15462 Valabil 2016 Specializarea: EI, EPI - ANEVAR

INTREPRINDERE FAMILIALĂ * POPESCU LIVIU DAN * TÂRGOVIŞTE-DÂMBOVIŢA

SINTEZA

RAPORT DE EVALUARE

- Beneficiar:	U.A.T. Pucioasa, cu sediul în Pucioasa, str. Fântânelor, nr. 7, judeţul Dâmboviţa
- Utilizator evaluare:	U.A.T. Pucioasa
- Proprietate evaluată:	Imobil: teren intravilan; Suprafaţă = 301 mp situat în str. Liniştei, nr. 72B – Pucioasa, Judeţul Dâmboviţa
- Proprietar imobil:	U.A.T. Pucioasa, cu sediul în str. Fântânelor, nr. 7, oraş Pucioasa, judeţul Dâmboviţa
- Destinaţie	teren curţi construcţii
- Cea mai bună utilizare:	cea actuală
- Suprafaţa teren (mp):	intravilan: St = 301 mp
- Valoarea estimată:	17.759 ron; revenind: 59,00 lei/mp, respectiv: 13,20 euro/mp
- Curs de schimb valutar utilizat:	1 euro = 4,4691 ron
- Data inspecţiei:	25.02.2016
- Data evaluării:	25.02.2016
- Observaţii:	- zona median-periferică a oraşului Pucioasa, strada Liniştei, judeţul Dâmboviţa; formă trapezoidală; - accesul la terenul în suprafaţă de 301 mp, curţi construcţii, se face printr-un drum de acces pe latura vest şi din str. Liniştei pe latura est; - valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare în suprafaţă de 301 mp se referă la terenul liber şi ea nu conţine T.V.A.

Expert evaluator,
ing. Popescu Liviu Dan

RAPORT DE EVALUARE

Capitolul I – Generalităţi

1.1. Obiectul evaluării

Evaluarea imobil situat în Pucioasa, strada Liniştei, nr. 72B, judeţul Dâmboviţa, care aparţine U.A.T. Pucioasa în baza actului administrativ: HOTĂRÂRE nr. 16 din 23.06.2006, emis de Consiliul Local Pucioasa, act administrativ P.A.D. nr. 16.566/11.04.2006, emis de O.C.P.I. Dâmboviţa.

1.2. Scopul evaluării

Determinarea *„valorii de piaţă"* a imobilului teren curţi construcţii cu S = 301 mp situat în oraşul Pucioasa, strada Liniştei, nr. 72B, judeţul Dâmboviţa, în vederea vânzării.

Data evaluării: 25.02.2016

Cursul de schimb al BNR la data evaluării: 25.02.2016

1 Euro = 4,4691 ron

Moneda Raportului:

Moneda în care sunt exprimate rezultatele Raportului de evaluare este RON şi EURO.

1.3. Beneficiar

U.A.T. oraş Pucioasa, cu sediul în oraşul Pucioasa, str. Fântânelor nr. 7, judeţul Dâmboviţa.

1.4. Proprietar

= Conform date puse la dispoziţie de către beneficiar –U.A.T. oraşul Pucioasa, judeţul Dâmboviţa – la data efectuării fazei de teren, proprietarul este: U.A.T. oraş Pucioasa, cu sediul în localitatea Pucioasa, strada Fântânelor, nr. 7, judeţul Dâmboviţa, conform „LISTA mijloacelor fixe din evidenţă luna noiembrie 2015, poziţia 137, terenul fiind situat în str. Liniştei, nr. 72B,

INTREPRINDERE FAMILIALĂ * POPESCU LIVIU DAN * TÂRGOVIŞTE-DÂMBOVIŢA

aparţinând domeniului „PRIVAT" al U.A.T. oraş Pucioasa, judeţul Dâmboviţa, P.3305, T.61.

1.5. Prezentarea evaluatorului

I.F. „LIVIU" – cu sediul în Târgovişte, Bulevardul Regele Carol I, nr. 52, judeţul Dâmboviţa înregistrată la O.R.C. de pe lângă Tribunalul Dâmboviţa J.15/87/04.03.2003; Cod unic de înregistrare 10950873 din 23.02.2009.

Ing. Popescu Liviu Dan, expert evaluator atestat adeverinţă nr. 1.518/18.05.1994 A.N.P., membru titular UNEVAR, legitimaţie nr. 15.462/2015, expert tehnic atestat Ministerul Justiţiei autorizaţie nr. 2.468 seria 1680, eliberată la data de 15.11.2013, evaluator autorizat, membru titular, ANEVAR – specialităţile E.I./E.P.I. – legitimaţie nr. 15.462, valabilă 2016.

1.6. Declaraţia de conformitate cu standardele profesionale de evaluare

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu prevederile Standardelor Internaţional de Evaluare SEV 2015 – publicate de către ANEVAR, respectiv:

- SEV-100 – Cadrul general (I.V.S.)
- SEV-101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
- SEV-102 – Implementarea (I.V.S. 102)
- SEV-103 – Raportare (I.V.S. 103)
- SEV-230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (I.V.S. 230)
- GEV-630 – Evaluarea bunurilor imobile.

1.7. Bazele evaluării şi procedura de evaluare

Baza de evaluare în prezentul raport este dată de Standardul Internaţional de Evaluare IVS – *„valoarea de piaţă"*.

Valoarea de piaţă se defineşte ca:

Suma estimată pentru care un activ sau o datorie poate fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtimitoare, după un marketing adecvat, în care ambele părţi au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

Valoarea de piaţă este o estimare fundamentală de piaţă, efectuată în conformitate cu aceste standarde.

INTREPRINDERE FAMILIALĂ * POPESCU LIVIU DAN * TÂRGOVIŞTE - DÂMBOVIŢA

1.8. Metode de evaluare utilizate

Pentru determinarea *„valorii de piaţă”* am aplicat o singură metodă de evaluare, a cărei metodologie de aplicare va fi prezentată în cadrul lucrării, şi anume:

- abordarea prin comparaţii directe: teren arabil („A”).

1.9. Sursele de informare, materiale informative

Documentele puse la dispoziţie de beneficiar:

- LISTA mijloacelor fixe din evidenţă la 11.2015 din cadrul U.A.T. oraş Pucioasa – domeniul PRIVAT
- Plan parcelar – oraş Pucioasa
- Extras de Carte Funciară nr. 73.076/St = 301 mp – Nr. cadastral 73.076/15.01.2016
- Plan de amplasament şi delimitare al corpului de proprietate – număr cadastral 73.076 (fost 2799), Suprafaţă teren: 301 mp, str. Liniştei, nr. 72B - intravilan
- HOTĂRÂREA nr. 16/23.02.2006 prin care a fost atribuită suprafaţa de 300 mp, situaţi în str. Liniştei T. 61, P.3309, în folosinţa dnei Neagoe Mihaela, cu obligaţia de a-şi construi locuinţă proprietate personală.

Acte normative şi lucrări de referinţă în domeniu:

- Evaluarea proprietăţilor imobiliare – editor Asociaţia Naţională Americană Appraisal Institute – ediţia 2011
- „Inspecţia proprietăţilor în scopul evaluării” – Corneliu Schiopu, editura IROVAL 2004.
- Evaluarea terenului – Aplicaţii – Editura IROVAL – Bucureşti - 2009
- Colecţia Biblioteca ANEVAR.
- Presa locală – rubrica de mică publicitate
- Literatura de specialitate. Alte reglementări stabilite prin legislaţia în vigoare.
- Experienţa proprie a evaluatorului pentru lucrări similare în cadrul S.C. PROIECT DÂMBOVIŢA – S.A. şi I.F. LIVIU
- Baza de date proprii cu oferte şi tranzacţii de bunuri mobile şi imobiliare, active.

Standardele de evaluare ANEVAR – ediţia 2015 incorporează *Standardele Internaţionale de Evaluare* – ediţia – 2014, precum şi alte:

INTREPRINDERE FAMILIALA * POPESCU LIVIU DAN * TARGOVISTE-DAMBOVITA

- Standard de evaluare: SEV – Cadrul general (I.V.S.)
- Standarde generale:
  - SEV-101 – Termenii de referinţă ai evaluării (I.V.S. 101)
  - SEV-102 – Implementarea (I.V.S. 102)
  - SEV-103 – Raportarea (I.V.S. 103)
- Standarde referitoare la active:
  - SEV-230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (I.V.S. 230)
  - GEV-630 – Evaluarea bunurilor imobile.

10. Condiţii şi circumstanţe limitative

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 în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1. În elaborarea lucrării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nicio informaţie. După cunoştinţa evaluatorului toate aceste informaţii sunt corecte.
   Proprietatea a fost văzută şi inspectată de către evaluator în data de 25.02.2016, în prezenţa doamnei Neagoe Cătălina, reprezentanta solicitantei de cumpărare a terenului dna Neagoe Cătălina, aceasta fiind plecată din ţară.

2. Prezentul raport a fost realizat pe baza informaţiilor, documentelor şi documentaţiilor furnizate de beneficiar, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia.

3. Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către beneficiar şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Nu se asumă nici o responsabilitate în legătură cu situaţia juridică a proprietăţii. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.

INTREPRINDERE FAMILIALA * POPESCU LIVIU DAN * TARGOVISTE-DAMBOVITA

4. Valorile estimate în prezentul raport se bazează pe condiţiile **actuale** ale pieţei, pe factorii anticipaţi ai cererii sau ofertei pe termen scurt şi mediu, aşa cum au fost prezentaţi în raport. Aceste previziuni se pot schimba în funcţie de evoluţia economică viitoare.

5. Valoarea estimată este valabilă atâta timp cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ.

6. Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate fără acordul prealabil al evaluatorului. Acest raport este confidenţial şi poate fi utilizat numai de către destinatarul lucrării în scopul precizat la punctul 1.2.

7. În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport şi încă un interval limitat după această dată în care condiţiile specifice ale pieţei imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate. Dacă în viitor acesta se modifică semnificativ, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile şi cunoscute de acesta la data evaluării.

1.11. Clauze de nepublicare

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat şi numai pentru uzul destinatarului menţionat la cap. 1.3.

Evaluatorul are responsabilitate numai faţă de beneficiar şi nu acceptă nici o responsabilitate faţă de alte persoane, în nici o circumstanţă.

Acest raport de evaluare, în întregime, parţial sau în referinţe, nu va putea fi inclus în documente, circulare sau declaraţii publice şi nu va putea fi publicat sau menţionat în alt fel fără aprobarea scrisă a evaluatorului, referitoare la forma şi contextul în care să apară.

Lucrarea nu poate fi reprodusă, împrumutată sau cedată unor terţe părţi concurente în domeniu, nici de către beneficiar şi nici de evaluator, fără aprobarea scrisă a celeilalte părţi.

ÎNTREPRINDERE FAMILIALĂ
POPESCU LIVIU DAN
TÂRGOVIŞTE-DÂMBOVIŢA

1.12. Răspunderea faţă de terţi

Acest raport este confidenţial pentru beneficiar şi pentru consultanţii acestuia şi este întocmit numai pentru scopul stabilit la pct. 1.2. din prezentul raport.

Evaluatorul are responsabilitate numai faţă de beneficiar, care se obligă să-l protejeze faţă de pretenţiile terţilor.

Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă raportul de evaluare este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietatea în discuţie.

Capitolul II – Prezentarea proprietăţii

2.1. Situaţia juridică – Dreptul de proprietate

Imobilul care face obiectul evaluării este proprietatea U.A.T. oraş Pucioasa, domeniul PRIVAT, vezi „LISTA" – mijloacelor fixe din evidenţă luna noiembrie 2015 (poz. 117).

Imobilul – teren – situat în intravilanul oraşului Pucioasa, strada Liniştei, nr. 72B, judeţul Dâmboviţa, cu destinaţie prezentă: teren curţi construcţii 301 mp, la care se accede printr-un drum de acces cu lăţimea de cca 6/7 ml (pe latura vest), cât şi prin strada Liniştei (stradă neasfaltată) pe latura est, imobilul este amplasat în zona periferică.

Zona „periferică" a localităţii, vecinătăţi civilizate

2.2.- Proprietatea imobiliară – teren 301 mp, categoria de folosinţă curţi construcţii – este situată în intravilanul localităţii Pucioasa, strada Liniştei, nr. 72B, judeţul Dâmboviţa, accesul la proprietate se realizează prin drumul de acces perpendicular pe D.S. 3317, cu circulaţie relativ redusă, în lungime de circa 45 ml şi lăţime 6/7 ml (vezi „Plan de amplasament şi delimitare a corpului de proprietate" – scara 1:500)

La data fazei de teren accesul s-a făcut prin calea de acces perpendiculară pe str. Morilor, respectiv prin drumul de acces, împreună cu reprezentanta solicitantei Neagoe Mihaela.

INTREPRINDERE FAMILIALA * POPESCU LIVIU DAN * TARGOVISTE-DAMBOVITA

Zona este considerată liniştită din punct de vedere social.

Dotări, utilităţi: reţele electrice, reţele sanitare (apă), reţea de gaze, reţea telefonică pe str. Liniştei, imobilul construit nefiind racordată la instalaţia de apă şi canalizare.

2.3. Descrierea imobilului – teren St = 2.191 mp (inclusiv 1/3 drum servitute)

Imobilul, bun al U.A.T. oraşul Pucioasa este amplasat în intravilanul oraşului Pucioasa, judeţul Dâmboviţa, în zona periferică a localităţii, accesul făcându-se printr-un drum asfaltat perpendicular pe D.S. 3317, la terenul curţi construcţii, nr. cadastral 2799, pe latura vest şi pe latura est drum sătesc nemodernizat DS 3315, str. Liniştei.

În zonă nu există transport public local, iar strada Liniştei este într-o stare satisfăcătoare de întreţinere (nefiind modernizat).

Ocuparea proprietăţilor este medie (există spaţii de teren similare în zonă).

Nivelul impozitelor pe proprietăţi este mediu, menţinându-se în prezent.

În zonă traficul rutier este foarte scăzut, iar nivelul de poluare este relativ redus ţinând seama de amplasamentul într-un cartier periferic al localităţii Pucioasa.

În urma deplasării în teren, în vederea constatărilor preevaluării, am identificat imobilul, amplasarea, poziţia, orientarea, vecinii, drumurile de acces, dimensiunile, restricţiile, aspectul urbanistic, dotările şi utilităţile etc.

Terenul în suprafaţă de 301 mp care face obiectul evaluării are o formă trapezoidală, teren plan are categoria de folosinţă de teren: curţi construcţii.

Evaluarea terenului s-a făcut liber de construcţii.

2.4.- Prezentarea punctelor forte şi punctelor slabe care privesc imobilul evaluat

Puncte tari:

- Zonă liniştită, acces la două străzi.

Puncte slabe:

- Accesul incomod (în prezent) – drum de acces înfundat
- Reţele lipsă
- Terenul este plan.

INTREPRINDERE FAMILIALA * POPESCU LIVIU DAN * TARGOVISTE DAMBOVITA

Capitolul III – Analiza pieţei imobiliare

3.1. Piaţa imobiliară locală – scurte consideraţii

Piaţa imobiliară se poate defini ca fiind interacţiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate, contra altor bunuri, (cum ar fi banii).

Această piaţă se defineşte pe baza tipului de proprietate, potenţialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor şi chiriaşilor tipici.

În urma discuţiilor purtate cu reprezentanţi ai agenţilor imobiliari din zonă şi studiind oferta din presa scrisă se poate estima că în zonă oferta este mare iar cererea redusă.

Aspecte generale

Localitatea Pucioasa, judeţul Dâmboviţa este din categoria localităţilor mici, are o funcţie preponderent specializată – staţiune balneo-climaterică.

Mica industrie a localităţii, a resimţit acut transformările survenite după anul 1989, fiind în declin.

3.2. Ofertă concurenţială şi cererea

Rentabilitatea investiţiei într-o proprietate imobiliară depinde de mai mulţi factori, cei mai importanţi fiind zona, chiria care se poate obţine şi evoluţia preţurilor pe termen mediu şi lung.

Cererea de cumpărare pentru terenuri similare, reduse, şi provin, în general, din partea cetăţenilor români.

Oferta este mai redusă în zona centrală şi mediană a localităţii,
dar este relativ mai mare în zonele periferice unde preţurile sunt mai accesibile.

Nivelul chiriilor este în prezent în declin.

3.3. Cea mai bună utilizare

În cazul imobilului analizat, cea mai bună utilizare a proprietăţii este utilizarea ca în prezent, respectiv curţi construcţii:

- ţinând cont de dotările existente şi viitoare, cea mai probabilă utilizare pentru imobilul analizat este de „proprietate imobiliară", cu destinaţie actuală.

Prin prisma criteriilor care definesc noţiunea „cea mai bună utilizare"

TÂRGOVIŞTE * INTREPRINDERE FAMILIALĂ POPESCU LIVIU DAN

(C.M.B.U.), această abordare:

- este permisibil legal
- îndeplineşte condiţia de fizic posibil
- este fezabilă financiar
- este maximă productivă

referindu-se la valoarea proprietăţii imobiliare în condiţiile celei mai bune utilizări.

Capitolul IV – Evaluare – determinarea valorii de piaţă

4.1. Baza de evaluare; proceduri de evaluare

Data evaluării: 25.02.2016
Curs valutar: 4,4691 lei/euro

Principiile evaluării care influenţează valoarea terenului sunt: anticiparea, schimbarea, cererea şi oferta, substituţia şi echilibrul.

- Anticiparea unui eventuale cereri viitoare de spaţii într-o anumită zonă va motiva investitorii să cumpere terenuri pentru construcţie.

- Relaţia dintre cerere şi ofertă şi faptul că un cumpărător nu va plăti mai mult decât pentru un teren similar, vor determina preţul de achiziţie.

- Principiul echilibrului face legătura între elementele unor proprietăţi în care terenul are un rol esenţial.

De asemenea, caracteristicile fizice ale terenului (dimensiunea, forma, topografia, raportul laturilor, localizare etc. şi existenţa utilităţilor de bază (energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale) influenţează utilizarea terenului şi implicit valoarea sa.

Evaluarea terenului se face în ipoteza că acesta este liber de construcţii.

Estimarea valorii de piaţă a terenului se va face prin metoda comparaţiei (directe) pentru terenul curţi construcţii în suprafaţă de 301 mp.

Prin metoda comparaţiei directe, preţurile şi informaţiile referitoare la terenurile similare sunt analizate, comparate şi corelate în funcţie de asemănările şi deosebirile caracteristicilor tehnico-funcţionale, reflectate în elementele de comparaţie.

Anexa 1. Criteriul de comparaţie ales: preţ/mp.

Toate comparabilele sunt oferte, conform anunţurilor agenţiilor imobiliare în perioada: 16.01.2015 ÷ 25.02.2016, vezi anexa I.1.

INTREPRINDERE FAMILIALA * TARGOVISTE
POPESCU LIVIU DAN

- Comparabila „1”
  - Agenţia CRESCOM
  - Data: 17.08.2015
  - Zona – str. Patrana
  - Teren intravilan St = 598mp (10,20 ml)
  - Preţ ofertă: 5.000 Euro (8,36 euro/mp)
  - Vecinătăţi: Neprecizat
  - Toate utilităţile

- Comparabila „2”
  - Agenţia CRESCOM
  - Data: 16.04.2015
  - Zona – PATRANA
  - Teren intravilan St = 1.179 mp, se poate parcela 3 x 393 mp;
  - Preţ ofertă: 18,00 euro/mp)
  - Vecinătăţi: neprecizat
  - Utilităţi: neprecizat

- Comparabila „3”
  - Agenţia GABIMOB
  - Data: 25.02.2016
  - Zona – ULTRACENTRAL – lângă Gară
  - Teren intravilan St = 369 mp; D = 16-18 ml
  - Preţ ofertă: 14,90 euro/mp)
  - Vecinătăţi: neprecizate
  - Utilităţi: complete.

Valoarea estimată a terenului în suprafaţă de 301 mp – categoria de folosinţă curţi construcţii este de:

- conform anexa I	**17.759 lei**
Exprimat în euro:	**3.973 euro**
revenind un preţ unitar de:	**13,20 euro/mp**

Întocmit,
ing. Popescu Liviu Dan

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
POPESCU LIVIU DAN
Legitimaţia Nr. 15[illegible]62
Valabil 2016
Specializarea: EI, EP

INTREPRINDERE * TARGOVISTE POPESCU LIVIU DAN

ANEXE

LA RAPORT DE EVALUARE

IMOBIL – TEREN INTRAVILAN
situat în Pucioasa, str. Liniştei, nr. 72B, judeţ Dâmboviţa

- Anexa nr. 1 - Metoda comparaţiei vânzărilor
- Anexa nr. 1.1. - OFERTE – preţ terenuri similare – Agenţii imobiliare
- Anexa A - LISTA – Mijloacelor fixe din evidenţă: luna noiembrie 2015 – Domeniul PRIVAT al U.A.T. oraş Pucioasa (2 pag.)
- Anexa B - Plan parcelar – oraş Pucioasa (parţial) – 1 pag.
- Anexa C - Extras de C.F. nr. 73.076 din 15.01.2015 (3 pag.)
- Anexa D - Plan de amplasament şi delimitare al corpului de proprietate – Nr. cadastral 2799 (vechi) actualmente 73.076; C.F. 73.076 – adresa imobil – strada Liniştei, nr. 72B, oraş Pucioasa, jud. Dâmboviţa
- Anexa E - HOTĂRÂREA nr. 16/23.02.2006 a C.L. al oraşului Pucioasa privind atribuirea în folosinţă a suprafeţei de 300 mp, situaţi în str. Liniştei, nr. 72B, T.61, P.3309, în vederea construirii unei locuinţe proprietate personală dnei Neagoe Mihaela.

Întocmit
Ing. Popescu Liviu Dan

ANEXA nr. 1

Metoda comparaţiei vânzărilor/ofertelor

Teren St = 301mp

1 euro = 4,4691 lei

Nr. crt.	Elemente de comparaţie	Subiect	Proprietăţi imobiliare comparabile		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Suprafaţa (mp)	(301 mp)	598	1.179 : 3 = 393	369
	-Preţ (E/mp) -Tipul -Corecţie (%) -Corecţie (E/mp) -Preţ corectat (E/mp)		8,36 Ofertă -10% 0,84 7,52	18,00 Ofertă -10% -0,90 16,20	15,00 Preţ ofertă -10% -1,50 13,50
1.	Dreptul de *proprietate* transmis -Corecţie (%) -Preţ corectat (E/mp)	Deplin	Deplin 0% 7,52	Deplin 0% 16,20	Deplin 0% 1,50
2.	Condiţii de finanţare -Corecţie (%) -Preţ corectat (E/mp)	Cash	Cash 0% 7,52	Cash 0% 16,20	Cash 0% 13,50
3.	Condiţii de vânzare -Corecţie (%) -Preţ corectat (E/mp)	Independent	Independent 0% 7,52	Independent 0% 16,20	Independent 0% 13,50
4.	Condiţii de piaţă -Corecţie (%) -Corecţie (E/mp) -Preţ corectat (E/mp)	Febvruarie 2016	August 2015 -3% -0,22 7,30	Aprilie 2015 -5% -0,81 15,39	Februarie 2016 0% 0 13,50
5.	Localizare/vecinătăţi + drum acces -Corecţie (%) -Corecţie (E/mp) -Preţ corectat (E/mp)	Jud. D-ţa Pucioasa Str. Liniştei -alte case + terenuri -drum nemodernizat	Jud. Dţa Pucioasa Zona Patrana *Puţin mai slab* +5% +0,36 7,66	Jud. Dţa Pucioasa Zona Patrana Neprecizat -5% -0,77 14,62	Jud. Dţa Pucioasa Zona Gării Ultracentral Mult mai bun -10% -1,35 12,15
6.	Suprafaţă/Dimensiuni Raport laturi: -Corecţie % -Corecţie (E/mp) Preţ corectat	301 mp/21,00 mp	598 mp/10,2ml Mai slab +10% +0,77 8,43	393 Neprecizat -5% -0,73 13,89	369 mp/14-16 Mai bun -5% -0,60 11,55
7.	Utilităţi Nr. accese	T.U. -acces la două străzi	T.U. -un singur acces	T.U. La limita hotar	Neprecizat

POPESCU LIVIU DAN

	-Corecţie % -Corecţie (E/mp) Preţ corectat		+5% +0,42 8,85	-5% -0,69 13,20	+5% +0:58 12,13
8.	Categoria de folosinţă -Corecţie % -Corecţie E/mp Preţ corectat	Curţi construcţii	Similar 0% 0,00 8,85	Similar 0% 0.00 13,20	Similar 0% 0.00 12,13
	Corecţie totală netă (E) Idem (% Corecţie totală brută(E) Idem (% Nr. corecţii		-0,46 5,86 2,61 31,22 5	-4,80 26,66 4,80 26,66 5	-2,87 19,13 4,03 26,87 4
	Valoare unitară propusă (E/mp) Idem (lei/mp)	13,20 59,00			
	Valoare totală (E) Idem (lei)	**3.973** **17.759**			

*) Comparabila „2" cu cea mai mică corecţie brută

Explicitarea corecţiilor:

5 – Localizarea – am luat în calcul: amplasament oraş; ultracentral, central, mediu sau periferic, calitatea vecinătăţilor, drumuri de acces, comparabilele 1 şi 2 fiind amplasate în aceeaşi zonă, pe când comparabila „3" este precizată: zona ultracentrală.

6 – Suprafaţa / dimensiuni – comparabilele 1 ÷ 3 au suprafaţe mai mari decât subiectul; suprafeţele mari au preţuri mai mici, corecţiile au în vedere aceste diferenţe; comparabila „2" are arie apropiată, obţinută prin lotizare (3 parcele).

7 – Utilităţi – Comparabilele 1 şi 2 au aceleaşi utilităţi, s-a considerat că amplasamentul comparabilei 3, ca având un singur acces, oferta a fost apreciată cu 5% .

8 – Categoria de folosinţă – Toate comparabilele sunt curţi construcţii.

Întocmit,
Ing. Popescu Liviu Dan

Anexa 1.1.

OFERTE AGENȚII IMOBILIARE

Nr. crt.	Agenție imobiliară	Cod anunț; data	Locație	S/D	Vecini	Utilități	Preț E/mp	Alegere comparabil
	CRESCOM							
1.	CRS	0796 14.09.2016	Pucioasa Zona Rezidențială	S=662/20	Vecini: alte case + terenuri	T.U.	25	
2.	CRS	0790 10.08.2015	Ultracentral	506	Deschidere la 2 străzi	T.U.	(21.000 E) 41,50	
3.	CRS	0510 17.08.2015	Zona Patrana	598/10,20		T.U.	(5.000 E) (8,36)	• Comparabil 1
4.	CRS	0228 06.08.2015		1.940/14	alte case + terenuri	T.U.	(16.000 E) 8,25	
5.	CRS	0658 11.09.2015	La DN71 Deschidere la două străzi	1.000/14	alte case + terenuri		16,00	
6.	CRS	0744 06.04.2015	Zonă PATRANA	1179/	Se poate parcela în trei: 393 mp	Nepre-cizat	18,00	Comparabil 2
7.	CRS	0743 06.02.2015	Zonă liniștită	642/	alte case + terenuri	T.U.	(20.000 E) 31,15	
8.	CRS	0650 16.01.2015	Pucioasa Sat	700/14			(10.000 E) 14,50	
9.	CORA	ID 100.8576	Pucioasa Sat	1075/40		T.U.	27,00	
10.	CORA	ID.100.833	Central	1000/11		T.U. Acte la zi	20,00	

POPESCU LIVIU DAN

11. *)	Ziarul RAID	25.02.2016 0721/330245	Pucioasa Str. Garofişei	550/20		U. Cadastru	(14.000 E) 25,45	
12. **)	GABIMOB	25.02.2016	Ultracentral Zona Gării	369/14÷16		T.U.	(5.500 E) 14,90	Comparabil 3
13.	GABIMOB	11.10.2015	Zona Patrana	800		Utilităţi, Acte	18,00	
14.	0730/911971	04.06.2015	Pucioasa, intravilan	566 mp+ 111 mp 677 mp		Cadastru Studiu geo	(15.500 E) 18,40	

Legendă:

S = suprafaţă teren (mp); D = deschidere teren (ml)

Utilităţi: A – apă; C – canal; E – electrice; G – gaze; T.U. – toate utilităţile;

N – negociabil; U.N. – uşor negociabil.

*) = anunţ publicat în tot cursul anului 2015

**) = primul anunţ 10/2015 – preţ: 6.200 Euro/N

Întocmit,

Ing. Popescu Liviu Dan

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA - Evaluator autorizat - POPESCU LIVIU DAN Legitimaţia Nr. 15462 Valabil 2016 Specializarea: EI, EFI ANEVAR

TÂRGOVIŞTE * INTREPRINDERE FAMILIALĂ * STE. DÂMBOVIŢA POPESCU LIVIU DAN

U.A.T. ORASUL PUCIOASA

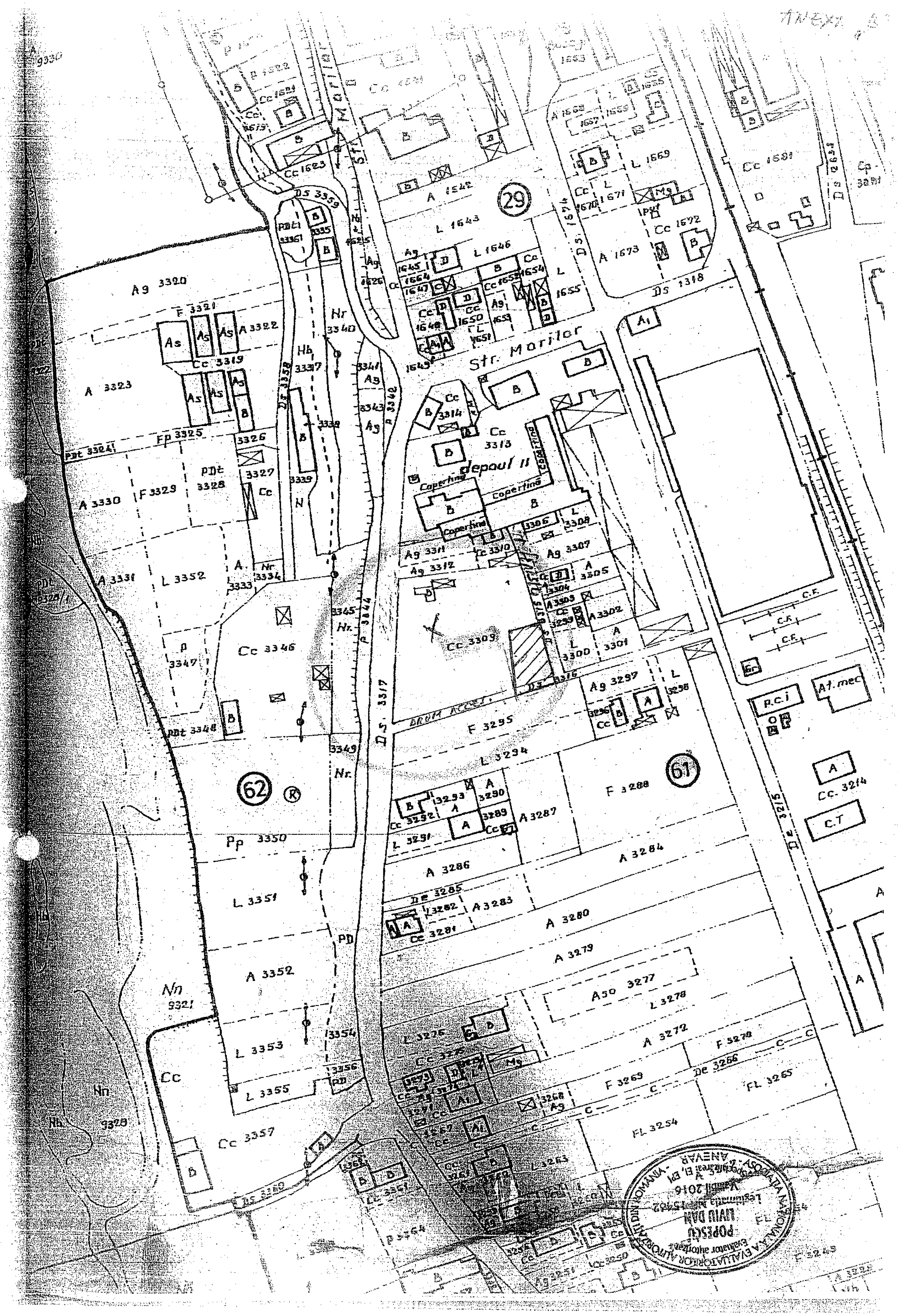
LISTA
Mijloacelor fixe din evidenta
Luna NOIEMBRIE Anul 2015

Din cadrul: U.A.T. ORASUL PUCIOASA
Domeniul: PRIVAT
Persoana: NEAGU DANIELA
Inclusiv Mijloacele Fixe INTRATE in luna curenta
Exclusiv Mijloacele Fixe IESITE in luna curenta
Inclusiv Mijloacele Fixe COMPLET AMORTIZATE

Nr. crt.	Denumire	Nr. de inv	Clasificare	Data darii in folosinta	Durata	Valoare
1	TEREN STR T VLADIMIRESCU 2004	P 795.T 0	0	30/01/2004	1000	15277.16
2	TEREN STR.FINTINELOR 2004	P 1323.T 21	0	30/01/2004	1000	23042.47
3	TEREN STR CARIEREI 2004	P 1460.T 22	0	30/01/2004	1000	65901.47
4	TEREN STR.ABATORULUI 2004	P 1482.T 23	0	30/01/2004	1000	12926.82
5	TEREN STR. MORILOR 2004	P 1624.T 28	0	30/01/2004	1000	6878.17
6	TEREN STR.MORILOR 2004 VANZARE 200 MP ILIOIU MIHAI	P 1625.T 28	0	30/01/2004	1000	7360.93
7	TEREN STR MORILOR 2004 VANZARE 256 MP - ILIOIU MIHAI	P 1626.T 28	0	30/01/2004	1000	3482.85
8	TEREN STR.GARII 2004	P 1676.T 31	0	30/01/2004	1000	69012.20
9	TEREN B-DUL GARII 2004	P 1738.T 34	0	30/01/2004	1000	36003.86
10	TEREN STR. REPUBLICII 2004	P 1801.T 37	0	30/01/2004	1000	48446.79
11	TEREN STR AV. IANCU 2004	P 1890.T 39	0	30/01/2004	1000	117977.44
12	TEREN STR. MORILOR 2004	P 1657.T 25	0	30/01/2004	1000	25836.38
13	TEREN STR C. OLANESCU 2004	P 2279.T 43	0	30/03/2004	1000	34004.05
14	TERENSTR .RADU COSMIN 2004	P 2375.T 44	0	30/03/2004	1000	569.58
15	TEREN STR. REPUBLICII 2004 SCHIMB TEREN 70 MP CONFORM CONTRACT SCHIMB 1497/28.03.2002	P 2443.T 44	0	30/03/2004	1000	94558.29
16	TEREN STR. REPUBLICII 2004	P 2516.T 46	0	30/03/2004	1000	11334.69
17	TEREN STR REP[UBLICII 2004	P 2517.T 46	0	30/03/2004	1000	9113.32
18	TEREN STR. REPUBLICII INREGISTRAT AN 2004	P 2551.T 48	0	30/03/2004	1000	8031.10
19	TEREN STR FRUCTELOR 2004	P 2788.T 52	0	30/03/2004	1000	1270.16
20	TEREN ZONA STADION 2004	P 2796.T 52	0	30/03/2004	1000	3696.58
21	TEREN ZONA STADION 2004	P 2797.T 52	0	30/03/2004	1000	5069.28
22	TEREN ZONA STADION 2004	P 2798.T 52	0	30/03/2004	1000	5280.03
23	TEREN STR. ZORILOR 2004	P 5963.T 96	0	30/03/2004	1000	13857.92
24	TEREN STR.ZORILOR 2004	P 5965.T 97	0	30/03/2004	1000	11722.00
25	TEREN STR. ZEFIRULUI 2004	P 5966.T 97	0	30/03/2004	1000	33104.10
26	TEREN STR. ZEFIRULUI 2004	P 5990.T 97	0	30/03/2004	1000	53062.27

Nr. crt.	Denumire	Nr. de inv	Clasificare	Data darii in folosinta	Durata	Valoare
100	TEREN ZONA RINDUNELE	P 5175.T 79	0	30/12/2004	1000	249862.66
101	TEREN STR.LUCEAFARULUI 2004	P 5446.T 88	0	30/12/2004	1000	2995.69
102	TEREN TRANDAFIRILOR	P 5805.T 92	0	30/12/2004	1000	6441.80
103	TEREN CARIERA GIPS 2005	P 9506.T 110	0	28/02/2005	1000	4121.79
104	TEREN CARIERA GIPS 2005	P 9511.T 110	0	28/02/2005	1000	40156.19
105	TEREN STR. REPUBLICII ZONA CERES 2005	P 1863.T38	0	28/02/2005	1000	
106	TEREN STR.REPUBLICII ZONA CERE 2005	P 1863.T.38	0	28/02/2005	1000	12230.76
107	TEREN STR. REPUBLICII ZONA CERES 2005	P 1863.T 38	0	28/02/2005	1000	
108	TEREN ZONA TASIAN 2005	P 4564.T 56	0	28/02/2005	1000	420.49
109	TEREN ZONA TASIAN 2005	P 4565.T 56	0	28/02/2005	1000	4159.63
110	TEREN ZONA TASIAN 2005	P 4566.T 56	0	28/02/2005	1000	3299.74
111	TEREN ZONA TASIAN 2005	P 4561.T 56	0	28/02/2005	1000	525.60
112	TEREN ZONA TASIAN 2005	P 4560.T 56	0	28/02/2005	1000	525.60
113	TEREN STR. REPUBLICII 2005	P 2525.T 40	0	28/02/2005	1000	
114	TEREN HANDBAL STR.ZEFIRULUI 2004	P 5989.T 97	0	28/02/2005	1000	8409.68
115	TEREN STR. RINDUNELE -TRANSFER DOMENIUL PRIVAT 45 MP*34.99 lei/mp = 1574.55 LEI	P 5187-T 80	0	30/10/2004	1000	105605.44
116	TEREN STR.AV.IANCU SUPRAFATA INITIALA 892 MP (TRANSFERAT IN PRIVAT 508 MP DIN CARE: Teren CT 165 mp; teren CC 294 mp; teren liber 49 mp)	P 1898-T39.2	0	30/10/2004	1000	27407.62
117	TEREN STR.LINISTEI 2005 INREGISTRAT 951 MP RAMAS IN EVIDENTA DUPA VANZARE 689 MP 31.03.2013 - VANZARE 479 MP =8682 LEI - URECHE GABRIELA	P 3309.T 61	0	30/04/2005	1000	9920.64
118	TEREN CARIERA GISP 2005 INREGISTRARE 248665 MP RAMASI IN EVIDENTA DUPA VANZARE	P 9510.T 110	0	28/02/2005	1000	261398.96
119	TEREN STR.CARIEREI 2004 INREGISTRARE 6138 MP RAMASI IN EVIDENTA DUPA VANZARE	P1401.T 22	0	30/01/2004	1000	353587.08
120	TEREN STR.ZORELE -LOT 2 INREGISTRARE PE LOTURI	P 3138-T60.2	0	30/10/2004	1000	26015.17
121	TEREN STR.ZORELE-LOT 3 INREGISTRARE PE LOTURI	P 3138-T60.2	0	30/10/2004	1000	
122	TEREN STR.MORILOR -PCT.LUNCA IALOMITA (MOARA) P 9330 = 3976 MP; 9041 lei -VANDUT SC COMENA P 9325 = 1186 MP; 2696 LEI-VANDUT SC COMENA P 9324 = 7798 MP; 17726 LEI-VANDUT SC COMENA P 9324/1 = 235 MP; 534 LEI - VANDUT SC COMENA P 9329 = 1228 MP; 2787 LEI - VANDUT SC COMENA P 9333 = 587 P; 1334LEI - VANDUT SC	T 106	0	01/12/2012		47693.97

ANEXA 3


Str. Morilor
depoul II
29
61
62
Ag 3320
A 3323
A 3330
Cc 3346
L 3351
A 3352
L 3353
Cc 3357
F 3295
F 3288
A 3284
A 3280
A 3279
A 3272
FL 3254
De 3266
Ds 3317
Ds 1318
Cc 3309

ANEXA C

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DAMBOVITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targoviste

Nr.cerere	104478
Ziua	18
Luna	12
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Nr. cadastral vechi: 2799

Adresa: Pucioasa, Strada Linistei, nr. 72B

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	73076	301	CONSTRUCTIILE: C1 IN CF 73076-C1

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte	
98644 / 27.11.2015			
Act administrativ nr. HOTARARE NR. 16, din 23.06.2006, emis de CONSILIUL LOCAL PUCIOASA, act administrativ nr. PAD NR. 16566/11-04-2006 emis de OCPI DAMBOVITA;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1	
	1) **ORASUL PUCIOASA**, domeniul privat	-	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini		Observatii / Referinte	
104478 / 18.12.2015			
Act administrativ nr. HCL nr.16, din 23.02.2006			
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA	A1	
	1) **MIRCESCU (NEGOE) MIHAELA**	-	

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

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
*** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.
S-a achitat tariful de 227 RON, chitanta nr. DB68918/11-01-2016, chitanta nr. DB68288/18-12-2015, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261,242,

Data soluționării,
12/01/2016

Asistent-registrator,
CONSTANTINA ROXANA VACARUS

Referent,

Data eliberării,
15-01-2016

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA TARGOVISTE
Biroul de cadastru si publicitate imobiliara DAMBOVITA

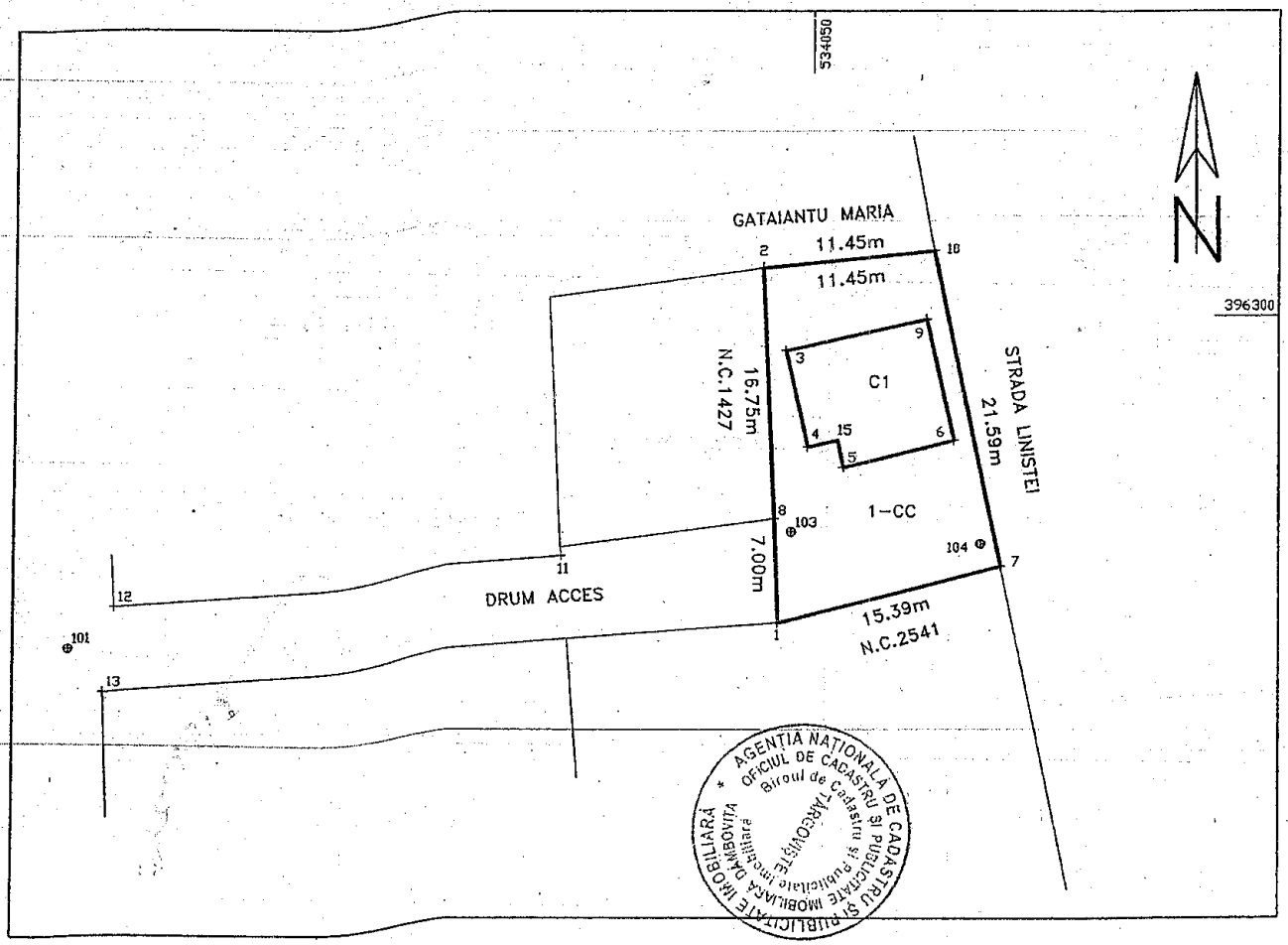
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Scara 1:500

73076

Nr. CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA	Adresa imobilului: ORAS PUCIOASA- INTRAVILAN
2799	301mp	STRADA LINISTEI, NR.72B

CARTE FUNCIARA NR.		UAT PUCIOASA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN					B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII					
Nr. parc.	Categoria de folosinta	Supr. (mp)	Val. imp.	DESCRIERE LIMITE IMOBIL	COD CON.	DENUMIRE	NR NIV	SUPR CONSTR (mp)	SUPR DESF (mp)	DESCRIERE IMOBIL
1	CC	301		N-Gataiantu Maria=11.45m-gard plasa E-Str. Linistei=21.59m -gard plasa S- N.C. 2541=15.39m-gard lemn V-Drum acces=7.00m-poarta N.C. 1427=16.75m-gard plasa	C1	Locuinta	P	77	77	Locuinta din BCA invelita cu tabla cu 2 camere, bucatarie, bale si hol
TOTAL		301								

Executant, Olteanu Ion

Confirm executarea masuratorilor la teren, corespondenta intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila

Data, noe. 2015

Inspector,

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

04578 Semnatura si parafa 28.12.15

Stampila

Data

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dâmbovița

Numele și prenume: EOIANU CONSTANTIN

Functia - Subinginer gr. I A

UNITATEA ADMINISTRATIV -TERITORIALA
ORASUL PUCIOASA
Str. Fântânelor, nr. 7, Pucioasa, 135400, judetul Dâmbovita,
Telefon/Fax: 0245-232277/0245-232276; 0245-760484;

CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

***Privind*: Aprobarea vanzarii terenului in suprafata de 268 mp situat in orasul Pucioasa, str. Aleea Ardealului, nr. 49, Asociatiei C.A.R.P. "OMENIA" proprietarul constructiei existente pe terenul ce apartine domeniului privat al Unitatii Administrativ Teritoriale Oras Pucioasa, Parcela 1371, Tarla 21, cu nr. cadastral 1717**

MAI 2016

Consiliul Local al Orasului Pucioasa jud. Dambovita, intrunit in sedinta ordinara astazi **19.05.2016**,
Avand in vedere:

- adresa Asociatiei C.A.R.P. "OMENIA" nr.6170/28.03.2016 inregistrata la registratura u.a.t. a Orasului Pucioasa sub nr.7750/30.03.2016, prin care solicita cumpararea terenului in suprafata de 268 mp situat in orasul Pucioasa, str. Aleea Ardealului, nr. 49, intrucat este proprietarul constructiei existente pe terenul ce apartine domeniului privat al Unitatii Administrativ Teritoriale Oras Pucioasa, conform contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr.2909/30.08.1980;
- raportul de evaluare intocmit de evaluator ing. Andreescu Marius C-tin- Anexa 1;
- expunerea de motive a initiatorului nr.11403/11.05.2016;
- referatul Biroului- Administrarea domeniului public nr. 11404/11.05.2016;
- avizul comisiilor: economice ,juridice si de urbanism;
- H.C.L nr.103/30.09.2004 privind dreptul de folosinta gratuita asupra terenului in suprafata de 268 mp, situat in orasul Pucioasa str. Aleea Ardealului, nr. 49;
- H.C.L. nr.71/30.05.2013 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al orasului Pucioasa;
- prevederile art.4 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia;
- prevederile art. 36 alin (5) lit."b"si art.123 alin (3) si (4) din Legea nr. 215/2001 – Legea Administratiei Publice Locale –republicata ,cu modificarile si completarile ulterioare;

In temeiul art. 45 alin. (3) din Legea nr. 215/2001 – Legea Administratiei Publice Locale, -republicata cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTARASTE:

Art. 1. Se aproba vanzarea fara licitatie, a terenului in suprafata de 268 mp situat in orasul Pucioasa, str. Aleea Ardealului, nr. 49, Asociatiei C.A.R.P. "OMENIA" proprietarul constructiei existente pe terenul ce apartine domeniului privat al Unitatii Administrativ Teritoriale Oras Pucioasa, categoria de folosinta curti – constructii, Parcela 1371, Tarla 21, cu nr. cadastral 1717, conform contract vanzare cumparare autentificat sub nr. 2909/30.08.1980.

Art. 2. Pretul vanzarii terenului prevazut la art.1, este estimat la suma de **37,80 euro /mp**, conform raportului de evaluare (anexa 1) ce face parte integranta la prezenta hotarare, la care se va adauga TVA, conform prevederilor legale.

Art. 3. Plata se va face in lei, la cursul euro din ziua facturarii .

Art. 4. Transmiterea dreptului de proprietate, opereaza in momentul incheierii si autentificarii contractului de vanzare -cumparare in forma autentica, dupa achitarea pretului integral a bunului imobil.

Art. 5. Toate cheltuielile pentru autentificarea contractului de vanzare – cumparare, sunt in sarcina cumparatorului (raport de evaluare ,cheltuielile propriu-zise ale actului ,taxele de timbru si de autentificare – onorariul notarial ,de publicitate imobiliara , etc.)

Art. 6. Prezenta hotarare poate fi atacata in conditiile Legii nr.554/2004 Legea contenciosului administrativ in termen de 30 de zile, la Tribunalul Dambovita -Sectia de Contencios administrativ si fiscal.

Art. 7. Hotararea adoptata va fi adusa la indeplinire de catre Primar ,Directia economica , Biroul– Administrarea Domeniului Public si Privat, si va fi comunicata Institutiei Prefectului Dambovita conform legii ,prin grija secretarului .

Presedinte de Sedinta,

ROMÂNIA JUDEȚUL DÂMBOVIȚA ORAS PUCIOASA CONSILIUL LOCAL

Avizat pentru legalitate,
Secretarul U.A.T.Orasul Pucioasa,
Jr. Catana Elena

Nr. 64 /19.05.2016

21
37
38
39
36
35
32
Cp. 1694
Cp. 1754
Cp. 1764/1
Hotel
A 1842
A 1864
A 1966
A 2256
A 2260
D.S. 1767
D.S. 1813
D.S. 1887
D.S. 2200
D.S. 1719
D.S. 1949
Cat. 1845
Cat. 1863
Ct 1756
Cat 1702
F 1687
F 1733
F 1827
L 1708
L 1377
L 1341
L 1344
L 1940
L 2266
Cc 1801
Cc 1803
Cc 1796
Cc 1778
Cc 1795
Cc 1794
Cc 1797
Cc 1798
Cc 1799
Cc 1800
Cc 1775
Cc 1776
Cc 1777
Cc 1779
Cc 1780
Cc 1781
Cc 1782
Cc 1783
Cc 1784
Cc 1785
Cc 1786
Cc 1787
Cc 1788
Cc 1789
Cc 1790
Cc 1792
Cc 1804
Cc 1805
Cc 1806
Cc 1807
Cc 1808
Cc 1809
Cc 1811
Cc 1814
Cc 1816
Cc 1817
Cc 1818
Cc 1819
Cc 1820
Cc 1821
Cc 1822
Cc 1823
Cc 1824
Cc 1825
Cc 1826
Cc 1827
Cc 1828
Cc 1829
Cc 1830
Cc 1831
Cc 1832
Cc 1833
Cc 1834
Cc 1835
Cc 1836
Cc 1837
Cc 1838
Cc 1839
Cc 1840
Cc 1841
Cc 1842
Cc 1843
Cc 1844
Cc 1846
Cc 1848
Cc 1849
Cc 1850
Cc 1851
Cc 1852
Cc 1853
Cc 1854
Cc 1855
Cc 1856
Cc 1857
Cc 1858
Cc 1859
Cc 1860
Cc 1861
Cc 1862
Cc 1865
Cc 1866
Cc 1867
Cc 1868
Cc 1869
Cc 1870
Cc 1871
Cc 1872
Cc 1873
Cc 1874
Cc 1875
Cc 1876
Cc 1877
Cc 1878
Cc 1879
Cc 1880
Cc 1881
Cc 1882
Cc 1883
Cc 1884
Cc

U.A.T. ORASUL PUCIOASA

LISTA
Mijloacelor fixe din evidenta
Luna NOIEMBRIE Anul 2015

Din cadrul: U.A.T. ORASUL PUCIOASA
Domeniul: PRIVAT
Persoana: NEAGU DANIELA
Inclusiv Mijloacele Fixe INTRATE in luna curenta
Exclusiv Mijloacele Fixe IESITE in luna curenta
Inclusiv Mijloacele Fixe COMPLET AMORTIZATE

Nr. crt.	Denumire	Nr. de inv	Clasificare	Data darii in folosinta	Durata	Valoare
1	TEREN STR T VLADIMIRESCU 2004	P 795.T 0	0	30/01/2004	1000	15277.16
2	TEREN STR.FINTINELOR 2004	P 1323.T 21	0	30/01/2004	1000	23042.47
3	TEREN STR CARIEREI 2004	P 1460.T 22	0	30/01/2004	1000	65901.47
4	TEREN STR.ABATORULUI 2004	P 1482.T 23	0	30/01/2004	1000	12926.82
5	TEREN STR. MORILOR 2004	P 1624.T 28	0	30/01/2004	1000	6878.17
6	TEREN STR.MORILOR 2004 VANZARE 200 MP ILIOIU MIHAI	P 1625.T 28	0	30/01/2004	1000	7360.93
7	TEREN STR MORILOR 2004 VANZARE 256 MP - ILIOIU MIHAI	P 1626.T 28	0	30/01/2004	1000	3482.85
8	TEREN STR.GARII 2004	P 1676.T 31	0	30/01/2004	1000	69012.20
9	TEREN B-DUL GARII 2004	P 1738.T 34	0	30/01/2004	1000	36003.86
10	TEREN STR. REPUBLICII 2004	P 1801.T 37	0	30/01/2004	1000	48446.79
11	TEREN STR AV. IANCU 2004	P 1890.T 39	0	30/01/2004	1000	117977.44
12	TEREN STR. MORILOR 2004	P 1657.T 25	0	30/01/2004	1000	25836.38
13	TEREN STR C. OLANESCU 2004	P 2279.T 43	0	30/03/2004	1000	34004.05
14	TERENSTR .RADU COSMIN 2004	P 2375.T 44	0	30/03/2004	1000	569.58
15	TEREN STR. REPUBLICII 2004 SCHIMB TEREN 70 MP CONFORM CONTRACT SCHIMB 1497/28.03.2002	P 2443.T 44	0	30/03/2004	1000	94558.29
16	TEREN STR. REPUBLICII 2004	P 2516.T 46	0	30/03/2004	1000	11334.69
17	TEREN STR REPUBLICII 2004	P 2517.T 46	0	30/03/2004	1000	9113.32
18	TEREN STR. REPUBLICII INREGISTRAT AN 2004	P 2551.T 48	0	30/03/2004	1000	8031.10
19	TEREN STR FRUCTELOR 2004	P 2788.T 52	0	30/03/2004	1000	1270.16
20	TEREN ZONA STADION 2004	P 2796.T 52	0	30/03/2004	1000	3696.58
21	TEREN ZONA STADION 2004	P 2797.T 52	0	30/03/2004	1000	5069.28
22	TEREN ZONA STADION 2004	P 2798.T 52	0	30/03/2004	1000	5280.03
23	TEREN STR. ZORILOR 2004	P 5963.T 96	0	30/03/2004	1000	13857.92
24	TEREN STR.ZORILOR 2004	P 5965.T 97	0	30/03/2004	1000	11722.00
25	TEREN STR. ZEFIRULUI 2004	P 5966.T 97	0	30/03/2004	1000	33104.10
26	TEREN STR. ZEFIRULUI 2004	P 5990.T 97	0	30/03/2004	1000	53062.27

Nr. crt.	Denumire	Nr. de inv	Clasificare	Data darii in folosinta	Durata	Valoare
27	TEREN STR.ZEFIRULUI 2004	P 5992.T 97	0	30/03/2004	1000	12234.62
28	TEREN STR. ZEFIRULUI 2004	P 5991.T 97	0	30/03/2004	1000	5445.21
29	TEREN CARP OMNIA	P 1371.T 21	0	30/10/2004	1000	18131.42
30	TEREN INTRARE MAGURA 2004	P 143/2.T 3	0	30/12/2004	1000	6396.48
31	TEREN SPRE BEZDEAD D.J. 187 2004	P 396.T 7	0	30/12/2004	1000	3635.33
32	TEREN BELA LA RAPA 2004	P 1430.T 20	0	30/12/2004	1000	7622.48
33	TEREN SPRE ZAPODIE 2004	P 1866.T 25	0	30/12/2004	1000	34599.65
34	TEREN IESIRE MICULESTI	P 2957.T 38	0	30/12/2004	1000	1279.29
35	TEREN SERBANESTI ROGHINA	P 329. T 42	0	30/12/2004	1000	6497.77
36	TEREN SPRE ZAPODIE 2004	P 2291.T 30	0	30/12/2004	1000	56241.08
37	TEREN BAZIN MUSA 2004	P 3478.T 45	0	30/12/2004	1000	18107.39
38	TEREN MUSA 2004	P 3479.T 45	0	30/12/2004	1000	3070.32
39	TEREN LA VIRF ULMET 2004	P 3745.U 47	0	30/12/2004	1000	5671.54
40	TEREN LA VIRF ULMET 2004	P 3780.T 47	0	30/12/2004	1000	2148.15
41	TEREN LA VIRF ULMET 2004	P 3781.T 47	0	30/12/2004	1000	3976.49
42	TEREN DIACONESTI LA PADURE	P 4161.T 51	0	30/12/2004	1000	375.79
43	TEREN DIACONEST LA PADURE 2004	P 4162.T 51	0	30/12/2004	1000	17398.43
44	TEREN DIACONESTI LA PADURE 2004	P 4163.T51	0	30/12/2004	1000	5906.09
45	TEREN STR. ALUNIS 2004	P 4714.T 58	0	30/12/2004	1000	17824.87
46	TEREN LA UNGURENI 2004	P 4975.T 61	0	30/12/2004	1000	41870.33
47	TEREN LA UNGURENI 2004	P 5283.T 63	0	30/12/2004	1000	56491.62
48	TEREN LA UNGURENI 2004	P 5284.T 63	0	30/12/2004	1000	1572.48
49	TEREN LA UNGURENI 2004	P 5285.T 63	0	30/12/2004	1000	7819.71
50	TEREN LA UNGURENI 2004	P 5286.T 63	0	30/12/2004	1000	1625.78
51	TEREN LA UNGURENI 2004	P 5285.T 63	0	30/12/2004	1000	1050.09
52	TEREN DRUM MALURI 2004	P 5885.T 68	0	30/12/2004	1000	1156.70
53	TEREN POD BRATULESTI 2004	P 6377.T 71	0	30/12/2004	1000	2515.41
54	TEREN MALURI 2004	P 6480.T 72	0	30/12/2004	1000	7230.69
55	TEREN MALURI 2004	P 6481.T 72	0	30/12/2004	1000	1109.07
56	TEREN MALURI 2004	P 6668.T 74	0	30/12/2004	1000	1109.07
57	TEREN MALURI 2004	P 6705.T 75	0	30/12/2004	1000	3361.35
58	TEREN MALURI 2004	P 7131.T 82	0	30/12/2004	1000	5554.28
59	TEREN MALURI 2004	P 7132.T 82	0	30/12/2004	1000	38568.14
60	TEREN MALURI 2004	P 7133.T 82	0	30/12/2004	1000	417.37
61	TEREN EXTRAVILAN 2004	P 8040.T 89	0	30/12/2004	1000	289.44
62	TEREN TROITA POD TRAINICA 2004	P 9081.T 99	0	30/12/2004	1000	5778.16
63	TEREN POD TRAINICA 2004	P 9100.T 100	0	30/12/2004	1000	533.04
64	TEREN PESTE C.F. TRAINICA 2004	P 9236.T 102	0	30/12/2004	1000	21278.96

U.A.T. ORASUL PUCIOASA

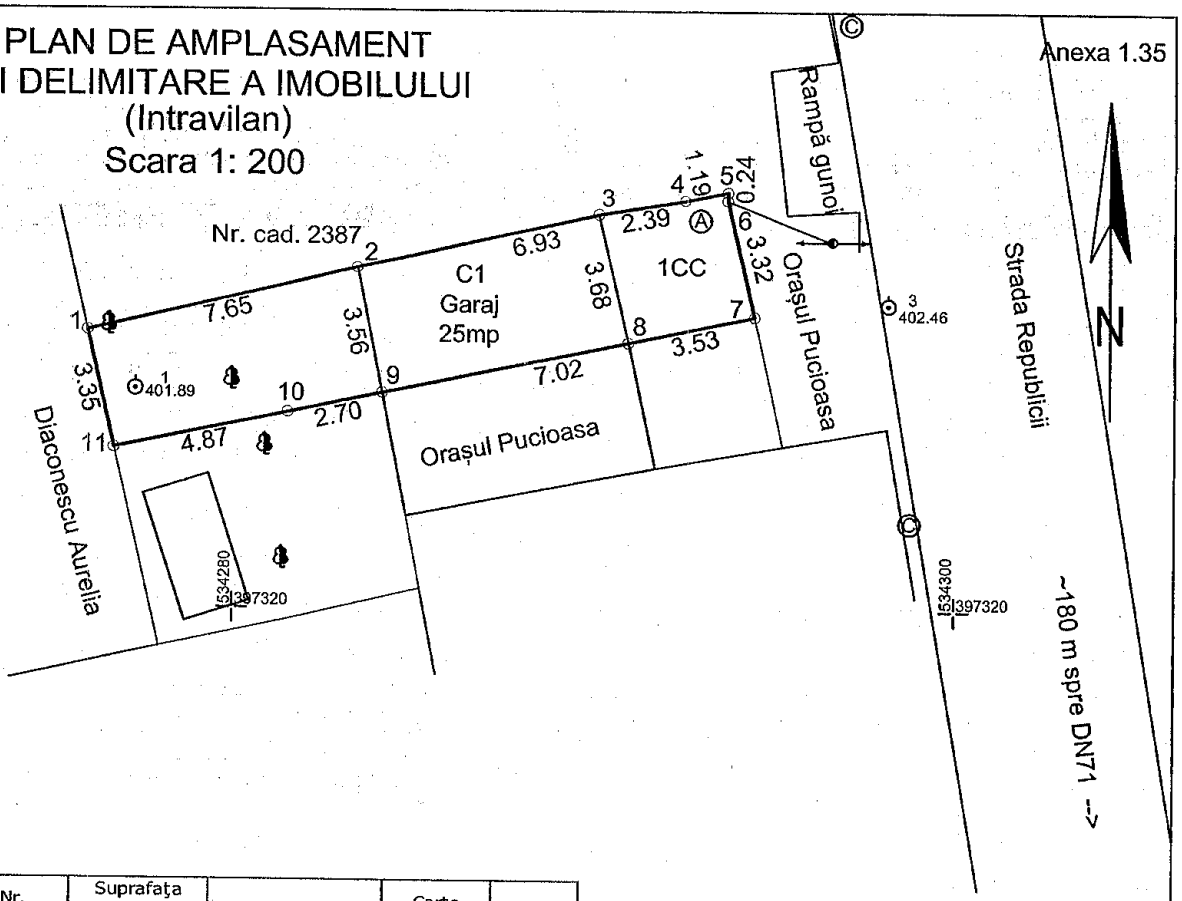
LISTA
Mijloacelor fixe din evidenta
Luna NOIEMBRIE Anul 2015

Din cadrul: U.A.T. ORASUL PUCIOASA
Domeniul: PRIVAT
Persoana: NEAGU DANIELA
Inclusiv Mijloacele Fixe INTRATE in luna curenta
Exclusiv Mijloacele Fixe IESITE in luna curenta
Inclusiv Mijloacele Fixe COMPLET AMORTIZATE

Nr. crt.	Denumire	Nr. de inv	Clasificare	Data darii in folosinta	Durata	Valoare
1	TEREN STR T VLADIMIRESCU 2004	P 795.T 0	0	30/01/2004	1000	15277.16
2	TEREN STR.FINTINELOR 2004	P 1323.T 21	0	30/01/2004	1000	23042.47
3	TEREN STR CARIEREI 2004	P 1460.T 22	0	30/01/2004	1000	65901.47
4	TEREN STR.ABATORULUI 2004	P 1482.T 23	0	30/01/2004	1000	12926.82
5	TEREN STR. MORILOR 2004	P 1624.T 28	0	30/01/2004	1000	6878.17
6	TEREN STR.MORILOR 2004 VANZARE 200 MP ILIOIU MIHAI	P 1625.T 28	0	30/01/2004	1000	7360.93
7	TEREN STR MORILOR 2004 VANZARE 256 MP - ILIOIU MIHAI	P 1626.T 28	0	30/01/2004	1000	3482.85
8	TEREN STR.GARII 2004	P 1676.T 31	0	30/01/2004	1000	69012.20
9	TEREN B-DUL GARII 2004	P 1738.T 34	0	30/01/2004	1000	36003.86
10	TEREN STR. REPUBLICII 2004	P 1801.T 37	0	30/01/2004	1000	48446.79
11	TEREN STR AV. IANCU 2004	P 1890.T 39	0	30/01/2004	1000	117977.44
12	TEREN STR. MORILOR 2004	P 1657.T 25	0	30/01/2004	1000	25836.38
13	TEREN STR C. OLANESCU 2004	P 2279.T 43	0	30/03/2004	1000	34004.05
14	TERENSTR .RADU COSMIN 2004	P 2375.T 44	0	30/03/2004	1000	569.58
15	TEREN STR. REPUBLICII 2004 SCHIMB TEREN 70 MP CONFORM CONTRACT SCHIMB 1497/28.03.2002	P 2443.T 44	0	30/03/2004	1000	94558.29
16	TEREN STR. REPUBLICII 2004	P 2516.T 46	0	30/03/2004	1000	11334.69
17	TEREN STR REPUBLICII 2004	P 2517.T 46	0	30/03/2004	1000	9113.32
18	TEREN STR. REPUBLICII INREGISTRAT AN 2004	P 2551.T 48	0	30/03/2004	1000	8031.10
19	TEREN STR FRUCTELOR 2004	P 2788.T 52	0	30/03/2004	1000	1270.16
20	TEREN ZONA STADION 2004	P 2796.T 52	0	30/03/2004	1000	3696.58
21	TEREN ZONA STADION 2004	P 2797.T 52	0	30/03/2004	1000	5069.28
22	TEREN ZONA STADION 2004	P 2798.T 52	0	30/03/2004	1000	5280.03
23	TEREN STR. ZORILOR 2004	P 5963.T 96	0	30/03/2004	1000	13857.92
24	TEREN STR.ZORILOR 2004	P 5965.T 97	0	30/03/2004	1000	11722.00
25	TEREN STR. ZEFIRULUI 2004	P 5966.T 97	0	30/03/2004	1000	33104.10
26	TEREN STR. ZEFIRULUI 2004	P 5990.T 97	0	30/03/2004	1000	53062.27

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI (Intravilan)
Scara 1: 200

Anexa 1.35



Nr. cadastral	Suprafaţa masurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului	Carte Funciară	UAT
	64	Oraşul Pucioasa, Strada Republicii, F.N., Judeţul Dâmboviţa		Pucioasa

B. Date referitoare la construcţii			
Cod construcţie	Destinaţia	Suprafaţa construită la sol (mp)	Menţiuni
C1	CA	25	Garaj S. construită desfăşurată = 25 mp
Total		25	

534280 397300

534300 397300

A. Date referitoare la teren							
Nr. Parcelă	Categoria de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Menţiuni				
			Orientare	Vecin	Puncte vecinătate	Lungime (m)	Natura limitei
1	CC	64	N	Nr.cad.2387	1÷5	18.16	1,2- 7.65m- Gard de lemn 2,3 -6.93m - Construcţie 3-5 -3.58m Gard de beton
			E	Nr.cad.2387	5,6	0.24	Gard de beton
			E	Oraşul Pucioasa	6,7	3.32	Limită convenţională
			S	Oraşul Pucioasa	7÷11	18.12	7,8- 3.53m- Limită convenţională 8,9 -7.02m - Construcţie 9-11 -7.57m- Gard de lemn
			V	Diaconescu Aurelia	11÷1	3.35	Gard de lemn
Total		64					

Executant: Cioroianu Ovidiu-Vasile
Autorizatie Seria RO-B-F, Nr. 1299
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnătura si stampila

534280 397280

Data

Inspector
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată şi atribuirea numărului cadastral
Semnătura şi parafa

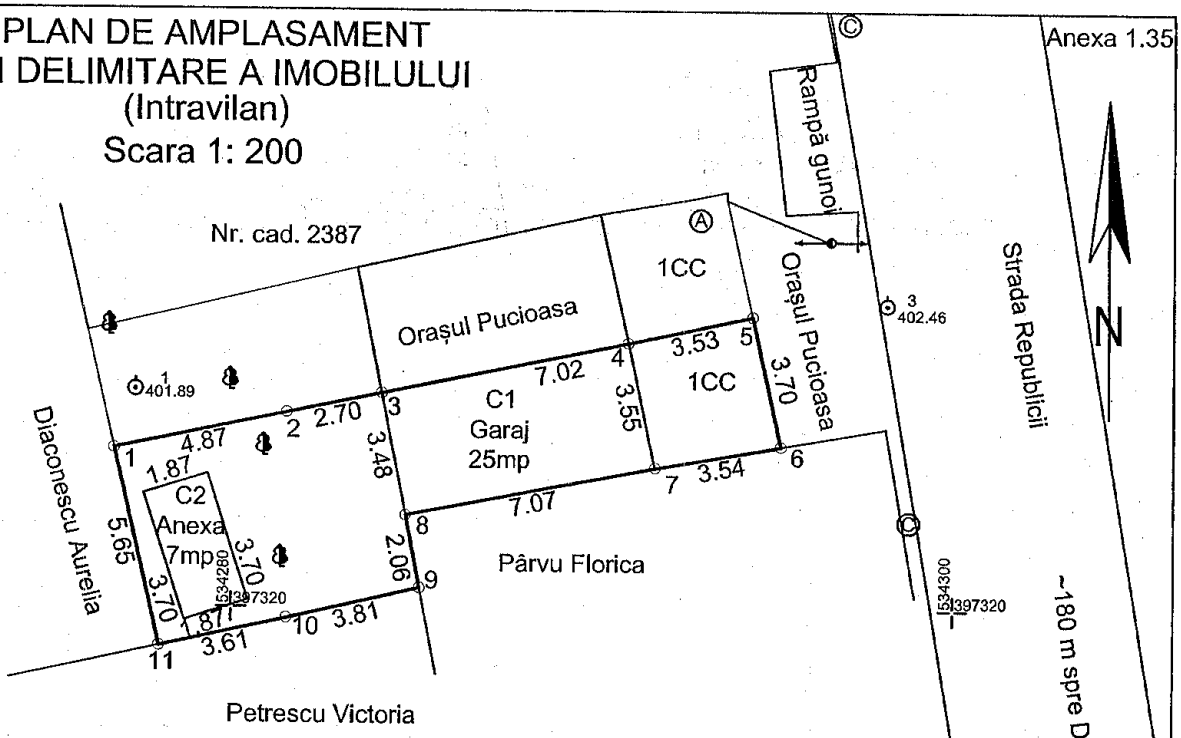
Data
Ştampila BCPI

534300 397280

Anexa 1.35

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI (Intravilan)

Scara 1: 200



Nr. cadastral	Suprafaţa masurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului	Carte Funciară	UAT
	80	Oraşul Pucioasa, Strada Republicii, F.N., Judeţul Dâmboviţa		Pucioasa

B. Date referitoare la construcţii

Cod construcţie	Destinaţia	Suprafaţa construită la sol (mp)	Menţiuni
C1	CA	25	Garaj S. construită desfăşurată = 25 mp
C2	CA	7	Anexa S. construită desfăşurată = 7 mp
Total		32	

A. Date referitoare la teren

Nr. Parcelă	Categoria de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Menţiuni				
			Orientare	Vecin	Puncte vecinătate	Lungime (m)	Natura limitei
1	CC	80	N	Oraşul Pucioasa	1÷5	18.12	1-3- 7.57m- Gard de lemn 3,4 -7.02m - Construcţie 4,5 -3.53m -Limită convenţională
			E	Oraşul Pucioasa	5,6	3.70	Limită convenţională
			S	Pârvu Florica	6÷9	12.67	6,7- 3.54m- Gard de plasă 7,8 -7.07m - Construcţie 8,9 -2.06m -Gard de plasă
			S	Peterscu Victoria	9÷11	7.42	Gard de plasă
			V	Diaconescu Aurelia	11÷1	5.65	Gard de lemn
Total		80					

Executant: Cioroianu Ovidiu-Vasile
Autorizatie Seria RO-B-F, Nr. 1299
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnătura si stampila

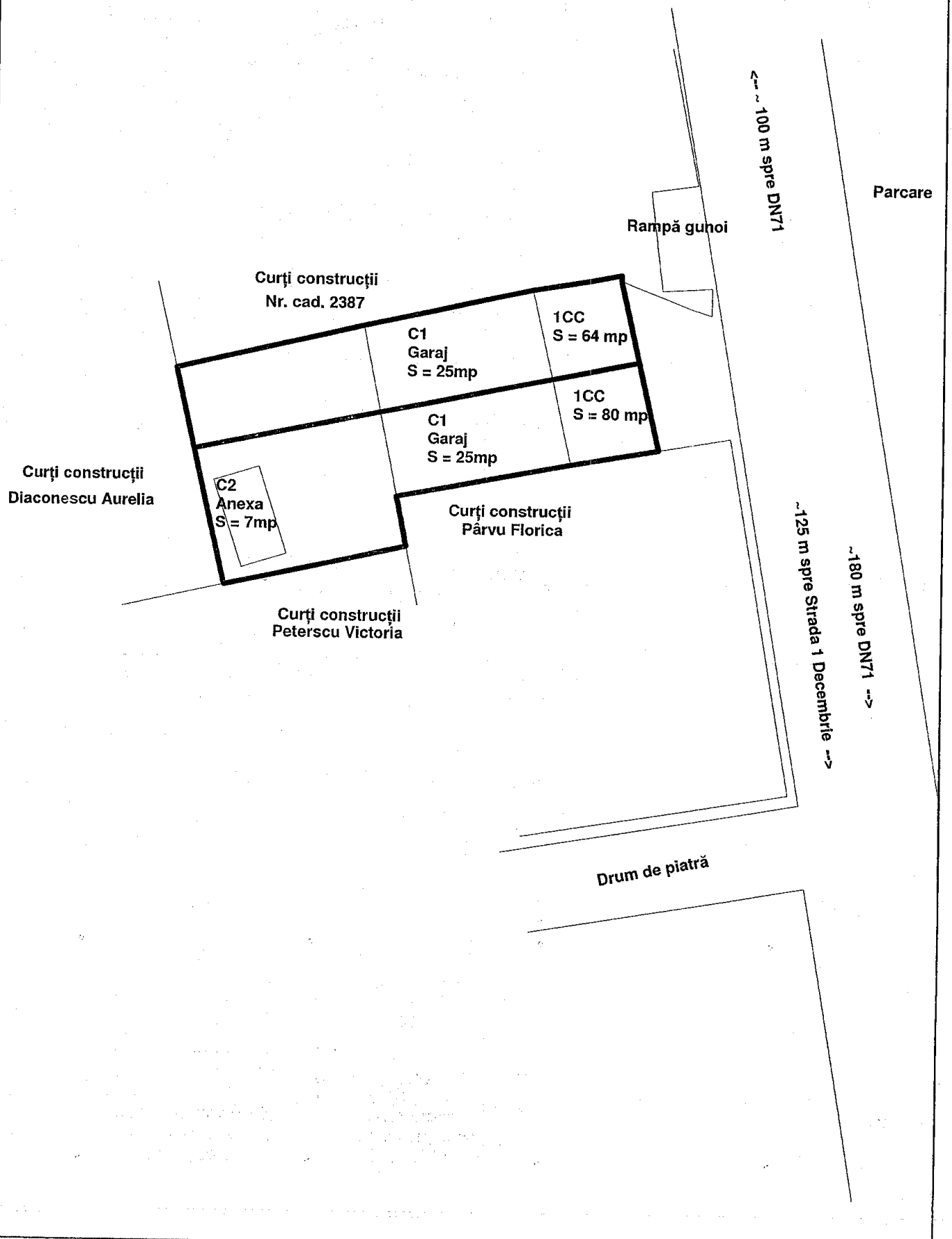
Data

Inspector
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral
Semnătura și parafa

Data

Ștampila BCPI

Plan de situatie
Scara 1 : 200



Policlinico
T46
A2517

SC CAD-EX SRL Certificat de autorizare B 281

Sediul : Târgoviște, B-dul Independenței, Bl. 4, Sc. A, Parter, Ap. 3, tel/fax: 217256
Înregistrat la registrul comerțului din județul Dâmbovița: J15/371 din 04.09.2002
Codul unic: 14861183

NUMAR CADASTRAL AL CORPULUI DE PROPRIETATE 1717

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

BENEFICIAR: **PRIMARIA PUCIOASA**

ADRESA CORP DE PROPRIETATE : ORAS PUCIOASA
STR. ALEEA ARDEALULUI NR. 49

Memoriu tehnic

1. <u>Denumirea lucrării</u>: Plan de amplasament şi delimitare a corpului de proprietate
Număr de înregistrare în registrul de evidenţă: 786
2. <u>Beneficiarul lucrării</u>: ***PRIMARIA PUCIOASA***

3. <u>Executantul lucrării</u>: SC CAD-EX -SRL – Târgovişte, autorizaţie nr. B 281

4. <u>Obiectul lucrării</u>: Corpul de proprietate a fost identificat in intravilanul orasului Pucioasa..

5. <u>Scopul lucrării</u>: Obtinerea nr. cadastral provizoriu.

<u>6.Amplasamentul corpului de proprietate</u>: Corpul de proprietate este amplasat în orasul Pucioasa, Str. Aleea Ardealului nr. 49.

7. <u>Situatia juridica a corpului de proprietate</u>: Corpul de proprietate se află in proprietatea beneficiarului conform Contractului de vanzare-cumparare nr. 2909 / 30.08.1980 si Hotararii judecatoresti din data de 31.05.2000.

8. <u>Operaţiuni topocadastrale efectuate</u>: Măsuratorile de teren au fost executate cu teodolitul. Staţionarea s-a făcut pe tarusi. Coordonatele punctelor au fost calculate în sistem de proiecţie locală cu posibilitati de introducere in sistem stereo '70 prin pct 1 si 2 . Calculul şi redactarea s-au făcut cu ajutorul calculatorului. Distanţele între punctele de pe contur au fost calculate din coordonate.

Suprafata totala rezultata in urma masuratorilor este **S = 268 mp**, avand categorie d folosinta curti constructii, cu urmatorii vecini:

⇒ **Nord** –PARC PUCIOASA – **26.15 m**-intre pct 110-106;
⇒ **Est** – ALEEA ARDEALULUI – **10.67 m**-intre pct 106-102 prin pct 104;
⇒ **Sud** – SAVU ION – **24.73 m**-intre pct 102-116;
⇒ **Vest** – CORLAT CONSTANTIN – **10.66 m**-intre pct 116-110 prin pct 115, 113;

Pe teren se află:

Nr. crt.	Destinaţia	Descrierea construcţiei	Suprafaţa ocupată la sol	Numărul de etaje	Numărul de camere
1	Casa C1 P+1	Construita din caramida, acoperita cu tabla, la parter avand trei camere, doua bai, bucatarie, doua holuri , casa scari, iar la etaj patru camere, baie, WC servici, bucatarie, veranda, hol, casa scari..	127	1	7
2	Centrala termica C2	Construita din caramida, acoperita cu placi ondulate.	8	-	

Proprietar pe construcţiile C1 şi C2 este Casa de ajutor reciproc a pensionarilor "Omenia" Bucureşti.

Vecinătăţile au fost trecute conform declaraţiei proprietarului.

Lucrarea a fost realizată în conformitate cu Normele tehnice pentru introducerea cadastrului general.

S-au întocmit:

-plan de amplasament şi delimitare a corpului de proprietate scara 1: 200
-fişe ale corpului de proprietate.
-plan de încadrare în zonă scara 1 : 5000

Întocmit
CAD-EX SRL

MINISTERUL ADMINISTRAŢIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE
Seria B Nr. 281
Clasa III
S.C. CAD-EX S.R.L.
O.N.C.G.C.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

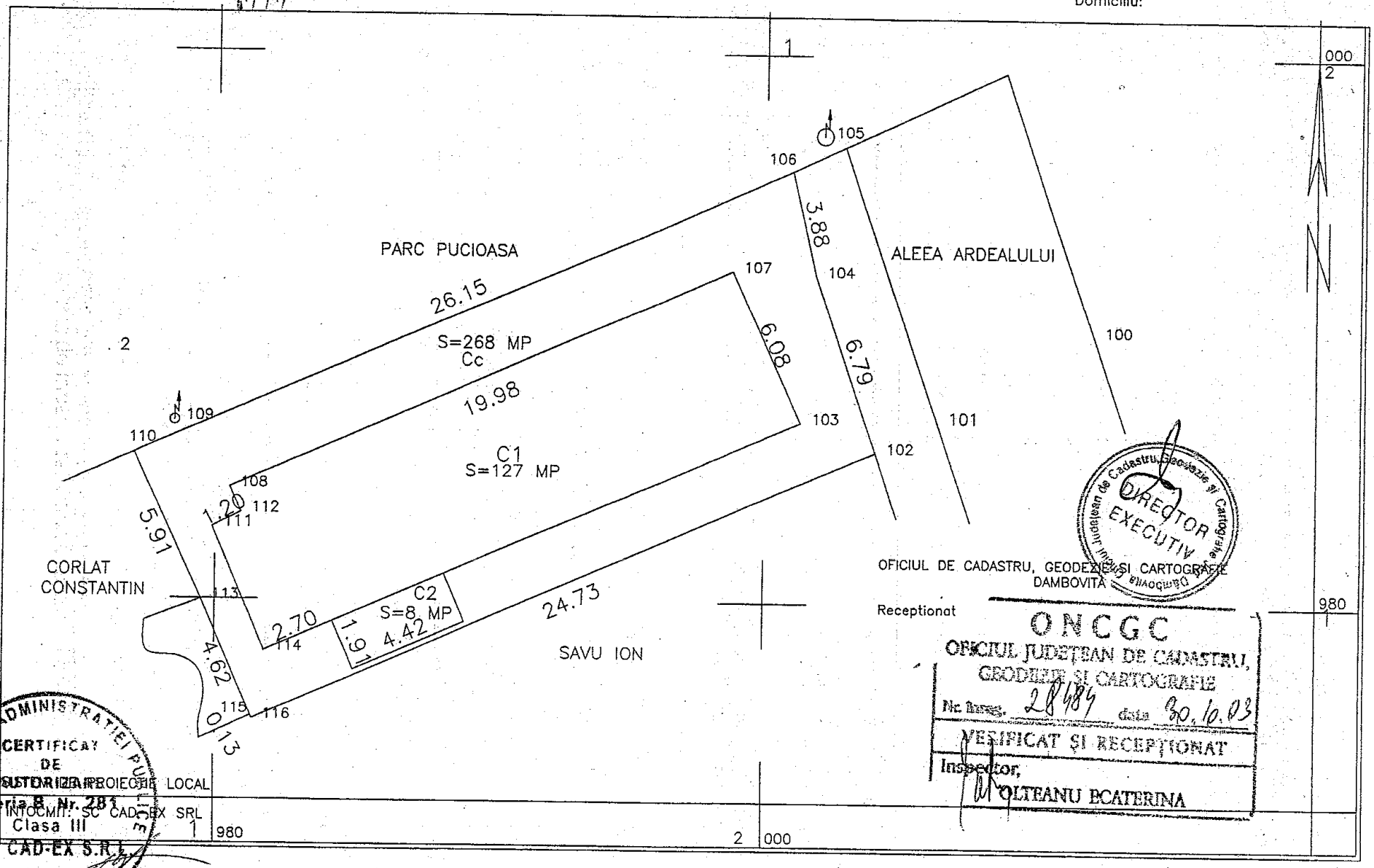
(intravilan)

SCARA 1:200

JUDETUL: DAMBOVITA
TERITORIUL ADMINISTRATIV: PUCIOASA
LOCALITATEA: PUCIOASA
PUNCTUL: STR. ALEEA ARDEALULUI NR.49
S=268 MP 1717

Nume si prenume proprietar:
PRIMARIA PUCIOASA

Domiciliu:



OFICIUL DE CADASTRU, GEODEZIE SI CARTOGRAFIE DAMBOVITA

Receptionat

ONCGC
OFICIUL JUDETEAN DE CADASTRU, GEODEZIE SI CARTOGRAFIE
Nr. Intrare 28484 data 30.10.03
VERIFICAT SI RECEPTIONAT
Inspector,
OLTEANU ECATERINA

DIRECTOR EXECUTIV

MINISTERUL ADMINISTRATIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE PROIECTE LOCAL
Seria B Nr. 281
Clasa III
S.C. CAD-EX S.R.L.
O.N.C.G.C.

INTOCMIT: SC CAD-EX SRL

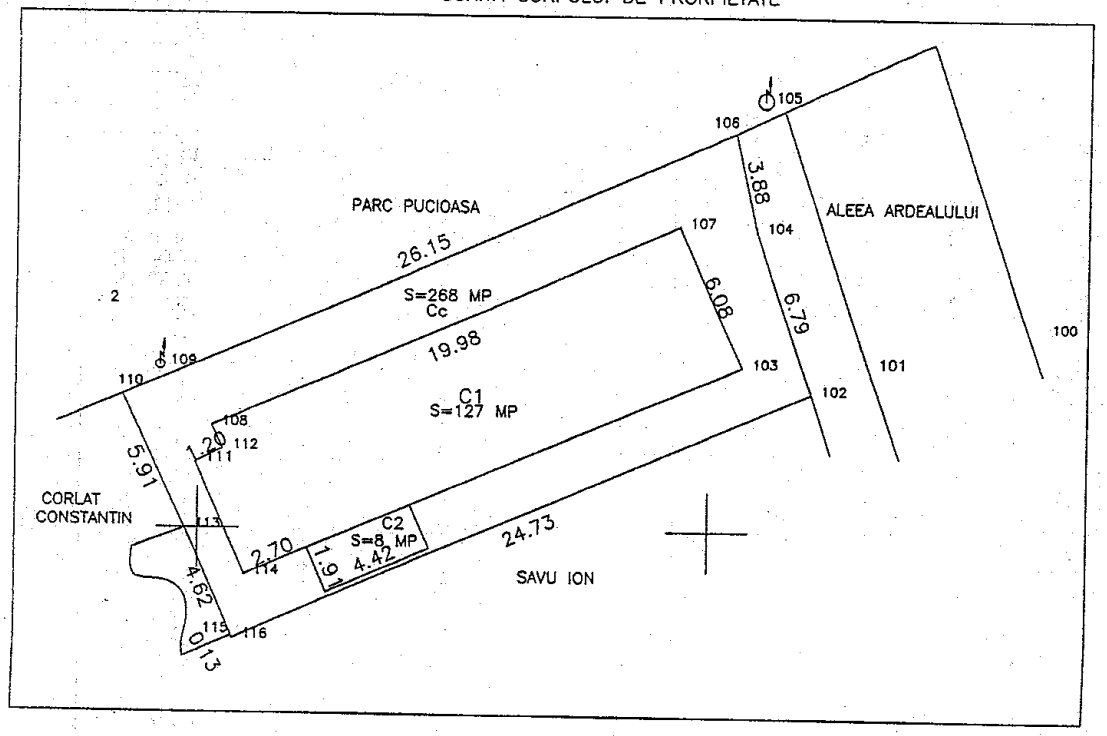
FISA CORPULUI DE PROPRIETATE

din str. Aleea Ardealului nr. 49

Judetul: DAMBOVITA
Teritoriul administrativ: PUCIOASA
Cod SIRUTA 65930
Cod intravilan/extravilan 2

Sectiune plan/nomenclatura
Nr. sector cadastral
Nr. cadastral provizoriu
Nr. Carte funciara 1717

SCHITA CORPULUI DE PRORPIETATE



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Cod grupa destinatie	Suprafata din masuratori (mp)	Clasa de calitate	Zona in cadrul localitatii	Mentiuni
1	Cc	TDI	268			
TOTAL			268			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr. corp cladire/ constructie	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Cod grupa destinatie	Mentiuni
C1	CASA	127	CL	Proprietar pe constructiile C1 si C2 este Casa de ajutor reciproc a pensionarilor "Omenia"–Bucuresti
C2	CENTRALA TERMICA	8	CA	
TOTAL		135		

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETARI

Nr. crt.	Nume proprietar	Domiciliu proprietar	Cod numeric personal	Tipul actului de proprietate nr. si data inregistrarii	Cod grupa proprietate	Suprafata din acte		Modul de detinere		Mentiuni
						Teren	Constructie	Exclusiv	Indiviziune	
1	PRIMARIA PUCIOASA			CONTRACT DE VANZARE–CUMPARARE 2909/30.08.1980 HOTARARE JUDECATOREASCA din 31.05.2000	PJ				x	

MINISTERUL ADMINISTRATIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria B Nr. 281
Clasa III
S.C. CAD-EX S.R.L.
O.N.C.G.

OFICIUL JUDETEAN DE CADASTRU, GEODEZIE SI CARTOGRAFIE DAMBOVITA
ing. ECATERINA OITEANU
Inspector de specialitate

Data

Verificat:

Nr. inregistrare solicitare ____/____/____/2003

PLAN DE AMPLASAMENT

SCARA 1 · 5000

S.C. **ANDREESCU "PROMAD" S.R.L.**

Tel.: 0727867152 / fax 0345 730109; Email: marius58mad@yahoo.com;
cu sediul în mun. Târgovişte, str. Laminorului, nr. 16, judeţul Dâmboviţa
Nr. Inm. la Reg. Com. J15 / 157 / 2016; c.u.i. 35615068

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ:

Teren în suprafață de 268 mp, situat in oraşul Pucioasa, str. Aleea Ardealului, tarlaua T21, parcela P-1371, domeniul privat al U.A.T. Oraşul Pucioasa.

Proprietar: U.A.T. Oraşul Pucioasa

Data evaluării: 14.04.2016

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
ANDREESCU
MARIUS CONSTANTIN
Legitimația Nr. 10143
Valabil 2016
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR - VALUATION

Cuprinsul

I. INTRODUCERE 4
I.1. Rezumatul faptelor principale şi a concluziilor importante 4
I.2. Certificarea evaluatorului 5
Declaraţia de conformitate 5
Certificare 5
II. PREMIZELE EVALUĂRII 6
II.1. Ipoteze speciale şi condiţii limitative 6
II.2. Obiectul, scopul şi utilizarea evaluării. Instrucţiunile evaluării. 7
II.3. Drepturile de proprietate evaluate. 7
II.4. Tipul valorii estimate 7
II.5. Data estimării valorii 7
II.6. Moneda raportului 7
II.7. Modalităţi de plata 7
II.8. Inspecţia proprietăţii 7
II.9. Riscul evaluării 7
II.10. Sursele de informaţii utilizate 7
II.11. Clauza de nepublicare 8
III. PREZENTAREA DATELOR 8
III.1. Identificarea proprietăţilor. Descrierea juridică. 8
III.2. Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare . Informaţi despre amplasament 8
III.3. Descrierea proprietăţii 9
III.4. Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente. 9
III.5. Analiza pieţei imobiliare 9
IV. ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZIILE 11
IV.1. Cea mai buna utilizare 11
IV.2. Evaluarea terenului; generalităţi 11
IV.3. Evaluarea terenului prin extracţie 11
IV.4. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimata propusa, opinia şi concluziile evaluatorului. 12
V. Anexe 12

I. INTRODUCERE

I.1. Rezumatul faptelor principale şi a concluziilor importante

Obiectul prezentului raport este reprezentat de proprietatea imobiliară compusă din: teren în suprafaţă de 268 mp, situat in oraşul Pucioasa, str. Aleea Ardealului, tarlaua T21, parcela P-1371, domeniul privat al U.A.T. Oraşul Pucioasa.

Prezentarea clientului si proprietarului: Unitatea Administrativ Teritorială Oraşul Pucioasa, cu sediul in loc. Pucioasa, str. Fântânelor, nr. 7, jud. Dâmboviţa.

Prezentarea evaluatorului: Expert evaluator ing. Andreescu Marius Constantin, membru titular A.N.E.V.A.R. cu legitimaţia nr. 10143 şi ştampila valabile 2016, având calificarea de expert evaluator bunuri mobile EBM (cf. certificat ANEVAR nr. 384/2005) şi de expert evaluator proprietăţi imobiliare EPI (cf. certificat ANEVAR nr. 1311/2006).

Pozitia evaluatorului este de consultant neutru .

Scopul şi utilizarea evaluării: Evaluarea s-a solicitat în scopul fundamentării valorii de vânzare.

Baza evaluării: valoarea de piaţă.

Descrierea sumară a proprietăţii evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Descriere sumară
1	Teren în suprafaţă de 268 mp, situat in oraşul Pucioasa, str. Aleea Ardealului, tarlaua T21, parcela P-1371, domeniul privat al U.A.T. Oraşul Pucioasa	Teren intravilan, situat in str. Aleea Ardealului, nr. 49, loc. Pucioasa, jud. Damboviat; tarlaua T21, parcela P –1371, in apropierea Parcului Pucioasa, cu urmatoarele vecinatati: N – Parc Pucioasa pe o lungime de 26,15 m, E- Aleea Ardealului pe o lungime de 10,67 m, S – Savu Ion pe o lungime de 24,73 m, V – Corlat Constantin pe o lungime de 10,66 m. Teren plan neinundabil, de formă dreptunghiulară, cu acces direct in strada sfaltata Aleea Ardealului.

Data evaluării şi a inspecţiei: 14.04.2016.

Data întocmirii raportului: 25.04.2015.

Cursul de schimb al BNR la data evaluării: 1 Euro = 4,4715 lei.

Moneda raportului : leu.

Rezultatul evaluării:

Nr. crt.	Descriere	Val. de piaţă, Unitara fără TVA [euroi/mp]	Val. de piaţă, fără TVA [euroi]	Val. de piaţă, fără TVA [lei]
1	Teren în suprafaţă de 268 mp, situat in oraşul Pucioasa, str. Aleea Ardealului, tarlaua T21, parcela P-1371, domeniul privat al U.A.T. Oraşul Pucioasa	37,80	**10.130**	**45.300**

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
ANDREESCU
MARIUS CONSTANTIN
Legitimaţia Nr. 10143
Valabil 2016
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

I.2. Certificarea evaluatorului

Declaraţia de conformitate

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor de Evaluare în vigoare şi cu ipotezele şi condiţiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relaţie particulară cu clientul şi nici un interes actual sau viitor faţă de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcţie de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiţii, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele şi concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
ANDREESCU
MARIUS CONSTANTIN
Legitimaţia Nr. 10143
Valabil 2016
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Certificare

Subsemnatul, ing. Andreescu Marius Constantin, expert evaluator, membru titular A.N.E.V.A.R. - legitimatia nr. 10143, certific în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă că:

1. Afirmaţiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte, precum şi pe concluziile inspecţiei asupra proprietăţii, pe care am efectuat-o la data de **14.04.2016.**
2. Analizele, opiniile şi concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privinţa proprietăţii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare şi nu am nici un interes personal privind părţile implicate în prezenta misiune, excepţie făcând rolul menţionat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiţionată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării şi legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcţie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile şi concluziile mele au fost formulate, la fel ca şi întocmirea acestui raport, în concordanţă cu Standardele de Evaluare în vigoare.
6. Posed cunoştinţele şi experienţa necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepţia persoanelor menţionate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistenţă profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
ANDREESCU
MARIUS CONSTANTIN
Legitimaţia Nr. 10143
Valabil 2016
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

II. PREMIZELE EVALUĂRII

II.1. Ipoteze speciale şi condiţii limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze şi conditii limitative, prezentate în cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata în concordanta cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze şi limite de care s-a tinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

1. In elaborarea lucrarii au fost luati în considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa în mod deliberat nici o informatie. Dupa cunostinta evaluatorului toate aceste informatii sunt corecte. Proprietatea a fost inspectata de catre evaluator.
2. Pentru a da o imagine cat mai completa a dimensiunilor şi a starii proprietatii imobiliare, cat şi pentru a ajuta clientul în aprecierea corecta calitativ şi cantitativ, evaluatorul a prezentat în raport elemente descriptive şi fotografii ale acesteia.
3. Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile şi documentele furnizate de catre creditor şi au fost prezentate fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil şi marketabil; Nu se asumă nici o responsabilitate în legatura cu situaţia juridică sau consideraţii privind titlul de proprietate şi se presupune că titlul de proprietate este valabil şi că proprietatea poate fi tranzacţionată. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini.
4. Evaluatorul nu a realizat o expertiza de detaliu asupra proprietatii imobiliare, efectuand doar o inspectie vizuala exterioara pentru ca, în urma convocarii cu scrisoare de primire, proprietarul a anuntat telefonic ca nu este acasa în perioada inspectiei şi nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influenta în vreun sens valoarea. Nu s-au putut face investigatii asupra componentelor ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile şi am presupus ca starea tehnica a acestor parti este conforma cu vechimea lor în conditiile unei exploatari rationale.
5. Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti şi costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nici o inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;
6. Valorile estimate în prezentul raport se bazeaza pe condiţiile actuale ale pieţei, pe factorii anticipaţi ai cererii sau ofertei pe termen scurt şi mediu, aşa cum au fost prezentaţi în raport. Aceste previziuni se pot schimba în funcţie de evoluţia economică viitoare.
7. Valoarea estimata este valabila atât timp cât conditiile în care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii şi ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ;
8. Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
9. Orice valori estimate în raport se aplica întregii proprietati şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport.
10. Acest raport este confidential şi poate fi utilizat numai de catre destinatarul lucrarii în scopul precizat la pct. 1.3. Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanţă ulterioară sau să depună mărturie în instanţă.
11. Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor privind proprietatea imobiliara evaluata. Prezentul raport a fost realizat pe baza documentelor şi informaţiilor furnizate de client, precizia lor fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu practicile din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport şi încă un interval de timp limitat după această dată în care condiţiile specifice ale pieţei imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate. Dacă în viitor acestea se modifică semnificativ evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile şi cunoscute de acesta la data evaluării.

II.2. Obiectul, scopul şi utilizarea evaluării. Instrucţiunile evaluării.

- Obiectul prezentului raport este reprezentat de proprietatea imobiliară compusă din: teren în suprafaţă de 268 mp, situat in oraşul Pucioasa, str. Aleea Ardealului, tarlaua T21, parcela P-1371, domeniul privat al U.A.T. Oraşul Pucioasa, proprietatea U.A.T. Oraşul Pucioasa

II.3. Drepturile de proprietate evaluate.

Dreptul de proprietate rezultă din planul de amplasament si delimitare a corpului de proprietate.
Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de sarcini.

II.4. Tipul valorii estimate

Valoarea care se determină în faza de executare silită este valoarea de piaţă a bunului, determinată în contextul pieţei acelui tip de active. Baza de evaluare în prezentul raport de evaluare este estimarea valorii de piaţă – vezi standardele generale SEV 101 – Termeni de referinţă ai evaluării SEV 102 – Implementare şi SEV 103 – Raportare, SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare, GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, din cadrul Standardelor de Evaluare, editia 2015.

Definitia valorii de piaţă data de aceste standarde este: "Valoarea de piaţă este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata la data evaluării, intre un cumparator hotarat şi un vânzător hotărât, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat şi în care partile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent şi fara constrângere" .

II.5. Data estimării valorii

Data evaluării (la care sunt valabile rezultatele evaluării): 14.04.2016.

Data întocmirii raportului: 25.04.2016.

II.6. Moneda raportului

Moneda raportului : leu.

Cursul de schimb al BNR la data evaluării: 1 Euro = 4,4715 lei.

II.7. Modalităţi de plata

Evaluarea s-a facut în premiza plăţii imediate, cash.

II.8. Inspecţia proprietăţii

S-a identificat locaţia cu sprijinul reprezentanţilor primăriei din localitate şi s-au verificat caracteristicile amplasamentului şi ale zonei.

II.9. Riscul evaluării

In opinia evaluatorului, riscul nerealizarii valorii estimate în cadrul unei tranzacţii conform condiţiilor date de definiţia valorii de piaţă sunt la un nivel mediu pe un orizont de timp rezonabil. La data evaluării piaţa pentru proprietăţi similare prezintă o perioada de stagnare sau chiar blocaj datorita conditiilor economice naţionale şi mai ales internaţionale, putând apărea, în perioada urmatoare, riscul unor unor corecţii negative de preţuri care sunt însa greu de cuantificat la momentul evaluării atât în ceea ce priveste amploarea cât şi perioada de timp în care se vor manifesta.

II.10. Sursele de informaţii utilizate

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate informaţii furnizate de agentiile imobiliare, informaţii preluate de publicaţiile de profil, site-uri specializate de pe internet, privind preturi de tranzactionare, chirii, tendinţe consemnate recent pe piaţa imobiliară locală:

[1] - "Standarde de evaluare ANEVAR" – ediţia 2015;

[2] - "Evaluarea proprietăţii imobiliare", ediţia a 13-a editată de APPRAISAL INSTITUTE şi tradusă în limba română de ANEVAR, Bucureşti, 2011;

[3]- "Inspecţia proprietăţilor în scopul evaluării", ediţia a patra, IROVAL, Bucureşti, 2008
[4]- "Costuri de reconstrucţie – costuri de înlocuire pentru clădiri rezidenţiale", ediţia 2010, IROVAL Bucureşti, Corneliu Şchiopu;
[5]- "Costuri de reconstrucţie – costuri de înlocuire pentru clădiri cu construcţia pe cadre, anexe gospodăreşti, structuri MiTek şi construcţii speciale", ediţia 2014, IROVAL Bucureşti, Corneliu Şchiopu;
[6]- "Metoda costurilor segregate", ediţia 2010, IROVAL Bucureşti, Corneliu Şchiopu;
[7]- "Indici de actualizare, pentru august 2015 – august 2016 , costuri de reconstructie – costuri de inlocuire, cladiri rezidentiale, industriale, comerciale, agricole şi constructii speciale" ediţia 2015, IROVAL Bucuresti, Corneliu Şchiopu;
[8]- Ghidul cuprinzând coeficienţii de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 Construcţii", indicativ P135-1999;
[9]- Informaţii furnizate de firmele specializate în vânzări pe piaţa secundară a unor bunuri similare, cotidienele şi publicaţiile de profil privind preţuri de tranzacţionare, tendinţe consemnate pe piaţă.

II.11. Clauza de nepublicare

Prezentul raport este întocmit la cererea şi în scopul informării clientului. Nu este permisă folosirea raportului de catre o terţă persoană fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al clientului şi al evaluatorului. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nici o alta persoana în afara clientului şi destinatarului evaluării şi nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.

Acest raport nu va putea fi inclus, în intregime sau partial, în documente, circulare sau declaraţii, nici publicat sau menţionat în alt fel, fără aprobarea scrisă şi prealabilă a evaluatorului. Consimţământul scris al evaluatorului trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe parti, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decat clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietăţii evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legatura cu valoarea de asigurare sau cu valoarea de impozitare.

III. PREZENTAREA DATELOR

III.1. Identificarea proprietăţilor. Descrierea juridică.

Proprietatea imobiliară a fost identificată în zona centrală a oraşului Pucioasa, jud. Dambovita. Proprietatea aparţine UAT Orasul Pucioasa.

Dreptul de proprietate rezultă din planul de amplasament si delimitare a corpului de proprietate.

III.2. Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare . Informaţi despre amplasament

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este amplasată în zona din vecinătatea Parcului Central din Pucioasa, jud. Dambovita, în apropierea Primariei Pucioasa.

Zonă rezidenţială, cu firme de diverse profile dar si zone cu vile şi case la curte, cu grădini.

Dotări, utilităţi: reţele electrice, gaze, apa, canalizare.

Accesul la proprietatea imobiliară de evaluat este civilizat, de pe drum asfaltat, care permite accesul auto. Circulaţia în zona analizată este redusă, nu există spaţii de parcare amenajate.

Poluarea este minimă şi este rezultatul traficului auto redus (zgomot, praf).

Pucioasa este un oraș din județul Dâmbovița, Muntenia, România. În trecut, localitatea purta numele Podurile, însă o dată cu dezvoltarea băilor și-a însușit numele Pucioasa. Izvoarele minerale sunt de pucioasă și iod.

Localitatea este cunoscută prin turismul balnear adresat persoanelor de vârsta a treia si activităţi industriale. Activitatea economică s-a restrâns continuu după 1989, mai accentuat în perioada crizei economice şi pe moment nu sunt semne reale de reviriment în lipsa unor investiţii structurale substanţiale. Relativa apropiere de mun. Targoviste

a permis forţei de muncă să lucreze în regim de navetişti pe platformele industriale din aceste centre bine dezvoltate economic şi în servicii.

Situatia economica şi sociala a locatarilor din zona şi din apropiere: microzona cu populatie stabila, formată în principal din proprietari, cu venituri medii şi mici.

III.3. Descrierea proprietăţii

Nr. crt.	Descriere din documentele de sechestru	Descriere sumară
1	Teren în suprafaţă de 268 mp, situat in oraşul Pucioasa, str. Aleea Ardealului, tarlaua T21, parcela P-1371, domeniul privat al U.A.T. Oraşul Pucioasa	Teren intravilan, situat in str. Aleea Ardealului, nr. 49, loc. Pucioasa, jud. Damboviat; tarlaua T21, parcela P –1371, in apropierea Parcului Pucioasa, cu urmatoarele vecinatati: N – Parc Pucioasa pe o lungime de 26,15 m, E-Aleea Ardealului pe o lungime de 10,67 m, S – Savu Ion pe o lungime de 24,73 m, V – Corlat Constantin pe o lungime de 10,66 m. Teren plan neinundabil, de formă dreptunghiulara, cu acces direct in strada sfaltata Aleea Ardealului.

III.4. Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente.

S-au identificat proprietăţi terenuri şi case cu teren expuse la vanzare pe piata din zona dupa cum urmeaza:

C1. Pucioasa, str. Republicii, nr. 28, jud. Dambovita; descriere: teren intravilan în suprafaţă măsurată de 800 mp, cu nr. cad. 2618 din care teren curţi construcţii 398 mp, împreună cu casa C1 – casă S+P+1 (etaj nefinalizat), în suprafaţă construită de 91 mp, având bucătărie, beci, debara şi cămară la subsol, 2 camere, baie şi hol la parter, cu nr. cad. 2618-C1, cu anexă din lemn şi teren arabil de 402 mp, imobil înscris în CF 2022 a oraşului Pucioasa.
Comparabila s-a ales pentru că este situată în aceeaşi localitate, într-o zonă similara şi are suprafaţa de teren comparabilă cu subiectul. Oferta 66.525 euro.
Oferta: **24 euro/mp** ; sursa informatiei: www.executari.com, executare silită, decotată cu -25%, 01.04.2016, persoana de contact Radu Chitu, tel. 00756201961.

C2. Pucioasa, str. Republicii, nr. 158, jud. Dambovita; descriere: teren intravilan în suprafaţă măsurată de 429 mp, împreună cu casa în suprafaţă construită de 83 mp.
Comparabila s-a ales pentru că este situată în aceeaşi localitate, într-o zonă similara şi are suprafaţa de teren comparabilă cu subiectul. Oferta 66.525 euro.
Oferta: **24 euro/mp** ; sursa informatiei: www.executari.com, executare silită, decotată cu -25%, 01.04.2016, persoana de contact Radu Chitu, tel. 00756201961.

Toate comparabilele au fost verificate telefonic sau inspectate.

III.5. Analiza pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se poate defini ca fiind interacţiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piaţă se defineşte pe baza tipului de proprietate, potenţialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor şi chiriaşilor tipici.

Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile şi interactiunile vanzatorilor şi cumparatorilor şi are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca şi stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii şi rata dobanzii, este o piata care nu se autoreglementeaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale şi locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista un decalaj intre cerere şi oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide în marimea şi structura populatiei).

Pe piata imobiliara se tranzactioneaza bunuri unice cu amplasament fix, cu valori relativ mari, care necesita putere de cumparare mare şi timp indelungat penru recuperarea investitiei sau revânzarea. Totusi investitia imobiliara este o investitie durabila, mai sigura decat altele şi în general are o valoare crescatoare în timp.

Modificarile din cadrul domeniului economic, nivelul veniturilor influenteaza mult puterea de cumparare în domeniul imobiliar, piata fiind foarte sensibila la aceste modificari.

Tranzactiile imobiliare sunt influentate şi de reglementarile guvernamentale sau locale, piata imobiliara neavand capacitatea de autoreglare echivalenta cu a altor piete de bunuri, existand un permanent decalaj intre cerere şi oferta. Piata imobiliara este sensibila la transformarile economice, nu se autoregleaza, vehiculeaza bunuri cu grad de lichiditate redus (greu vandabile) şi cu decalaj intre cerere şi oferta.

Cadrul legal în care functioneaza piata imobiliara a fost creat dupa anul 1990 de noul sistem legislativ, avand ca punct de referinta reglementarile cu privire la fondul funciar, casele nationalizate, planurile de urbanism locale, autorizarea constructiilor, impozitarea etc. Deficientele de aplicare a acestor reglementari şi deseori chiar de conceptie a sistemului au produs bulversarea şi denaturarea pietei.

Comparativ cu pietele imobiliare europene, piata Romaniei este imatura ca nivel de cerere şi oferta, iar marketingul şi promovarea proprietatilor sunt tratate relativ rudimentar. Multe dintre tranzacţiile proprietăţilor de orice natura se realizează direct, pe baza relatiilor personale sau de afaceri. Pana în prezent, evolutia pietei imobiliare din România a reflectat dificultăţile economiilor de tranziţie. Pe termen lung, în urma unor eforturi sustinute în sprijinul reformei economice, investiţiile imobiliare ofera perspective favorabile.

Pe pietele imobiliare:

- *cererea* reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

- *oferta* reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o anumita piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, la un anumit pret şi un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Piata imobiliara a constructiilor rezidentiale nu este dinamica nu pentru ca nu exista cerere, ci pentru ca nu exista mijloace de creditare a cererii.

Pretul de vanzare a acestor proprietati este mai mic decat pretul de realizare a unei constructii noi similare, pentru ca nu este rational sa construiesti ceva nou, daca il gasesti sa il cumperi mai ieftin.

Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente şi de veniturile sale, în timp ce ciclul pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor şi conditiilor de finantare.

Oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o anumita piaţa data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, la un anumit pret şi un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În localitatea Pucioasa s-au identificat puţine oferte în zone apropiate faţă de cel al subiectului, cu valori de ofertă intre 30 euro/mp şi 50 euro/mp. Nu există surse publice accesibile pentru obţinerea preţurilor de tranzacţie sau de închiriere.

Cererea pentru se manifesta în masura dezvoltarii investitiilor sau în vederea inchirierii din care se pot obtine venituri substantiale. Cerintele privind localizarea, amplasarea, dimensiunile şi facilitatile acestora, variaza în functie de tipul de activitate pe care il desfasoara potentialii chiriasi sau cumparatori, de asigurarea unui acces facil al angajatilor, clientilor, şi de frecventa contactelor cu acestia.

In cazul proprietăţii analizate, ţinând cont de estimarile privind cea mai buna untilizare, luand în considerare tipul definit, se analizeaza piaţa locală definită pentru terenuri intravilane cu destinaţie dezvoltare rezidenţială.
Echilibrul pieţei: La nivelul localităţii, piaţa imobiliară se află într-un echilibru relativ în privinţa raportului cerere–oferta în favoarea cumparatorilor avand caracter emergent; Ciclul imobiliar nu poate fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare al afacerilor datorită instabilităţii economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung .

În ultima perioadă se observă o diminuare şi chiar o stagnare a tranzacţiilor – datorată crizei mondiale, piaţa în aşteptare - instabilă.

Ofertele de vânzare, preţurile vehiculate, pentru terenuri sunt prezentate în capitolul III.4. Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente.

IV. ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZIILE

IV.1. Cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare este considerata utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea şi care este posibilă din punct de vedere fizic, e permisă legal şi e fezabilă din punct de vedere financiar.

În zona oraşului Pucioasa proprietăţile imobiliare rezidenţiale au loturi de teren de min 250 mp, până în jur de 1000 mp. În cazul de faţă mărimea lotului de 268 mp permite construcţia unei locuinţe tipice pentru această zonă.

Avand în vedere aspectele prezentate la pct. III.5, se poate considera ca cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare analizate este teren intravilan cu destinatie dezvoltare rezidenţială. Prin prisma criteriilor menţionate este singura utilizare fizic posibilă şi permisă legal.

IV.2. Evaluarea terenului; generalităţi

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări şi/sau construcţii se poate face prin şase metode (sau tehnici) recunoscute de evaluare, redate în toate manualele, cărţile, suporturile de curs etc. cu tema evaluarea proprietăţii imobiliare.

Cele şase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

1. comparaţia directă;
2. extracţia de pe piaţă;
3. alocarea;
4. tehnica reziduală;
5. capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei);
6. analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării şi dezvoltării.

Prin aplicarea acestor metode se obtin o serie de valori, ce stau la baza opiniei evaluatorului privind stabilirea *valorii de piaţă* a proprietătii.

IV.3. Evaluarea terenului prin extracţie

Extracţia (prin scădere) este o altă tehnică de comparaţie indirectă (uneori denumită şi abstracţie). Prin această metodă se estimează valoarea amenajărilor terenului şi construcţiilor, prin costul lor minus deprecierea, care se scade apoi din preţul total al proprietăţilor comparabile. Rezultatul rezidual este o indicaţie a valorii posibile a terenului.

Pentru analiza s-au utilizat două comparabile proprietăţi imobiliare case cu teren din zone apropiate de zona analizata, cat mai reprezentative, C1 si C2 prezentate în Anexa 5 si se calculeaza valoarea constructiilor prin metoda CIN. Valoarea de inlocuire a constructiei s-a calculat prin metoda comparatiilor unitare, pentru care se utilizează lucrarea [5]- "Costuri de reconstrucţie – costuri de înlocuire pentru clădiri rezidenţiale", ediţia 2014, IROVAL Bucureşti, Corneliu Şchiopu, completată cu informaţii din lucrarea [6]- "Metoda costurilor segregate", ediţia 2010, IROVAL Bucureşti, Corneliu Schiopu actualizate prin indicii preluaţi din [7]- "Indici de actualizare, pentru luna august 2015 – august 2016 .

Metoda foloseşte preturile unitare pentru fecare tip de lucrare şi în functie de gradul de realizare se corectează valoarea totală pe unitatea de suprafaţă.

Conform metodei valorii de înlocuire, valoarea rămasa a construcţiilor este evaluata ca valoare de înlocuire unitară corectată a suprafeţei desfăşurate, prin metoda comparaţiei unitare, depreciată cu uzura constatată, previzibilă.

Valoarea de înlocuire totală pentru suprafaţa desfăşurata se actualizează cu un coeficient de corecţie şi se corectează cu deprecierea totală cumulată. Valoarea rămasa a construcţiilor este estimată ca valoare de înlocuire unitară corectată a suprafeţei desfăşurate, depreciată cu uzura constatată, previzibilă, generată de uzura fizică, neadecvarea funcţionala şi deprecierea economica. Deprecierea fizică s-a calculat prin metoda Vârstă efectivă / durata de viaţă normală, expusă în Anexa 5 din [5], utilizând informaţii preluate în urma inspecţiei proprietăţii.

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare a proprietăţii datorata oricărei cauze, deprecierea fiind, de fapt, diferenţa dintre costul de înlocuire-reconstrucţie a construcţiei (clădirii) şi valoarea ei de piaţă. Deprecierea este generată de uzura fizică, neadecvarea funcţională şi deprecierea economică.

Calculul Valorii rămase care reprezintă Costul de Înlocuire Brut (CIB) minus deprecierile fizice, pentru elementele care constituie clădiri sau construcţii speciale este prezentat în fişele din Anexa 2. Pentru calculul costului de înlocuire net (CIN) se procedează la analiza şi deducerea deprecierii funcţionale şi a deprecierii fizice.

Construcţia a fost analizată în funcţie de destinaţie şi funcţiuni pentru a putea fi încadrată în fişele din cataloage.

Nu s-au identificat neadecvări funcţionale.

Deprecierea economică, externa s-a estimat la -25%, plecand de valoarea uzuală a decotarii de -25% practicata la licitatiile ANAF care nu se adjudecă, dat fiind caracteristica pieţei mai apropiată de piaţa de vânzări prin executare silită.

Valoarea terenului aferent proprietăţii rezută prin scăderea costului de înlocuire net al construcţiei din valoarea proprietăţii. S-au obţinut astfel două valori pentru terenurile celor două comparabile T1 şi T2. În continuare se procedează la analiza valorilor obţinute prin extracţie cu utilizarea tehnicilor specifice metodei comparaţiei directe, prezentată în Anexa 3.

Rezultatul obţinut :

Nr. crt.	Descriere	Val. de piaţă unitară, calc. prin extracţie [euro/mp]	Val. de piaţă, calc. prin extracţie [euro]	Val. de piaţă, calc. prin extracţie [lei]
1	Teren în suprafaţă de 268 mp, situat in oraşul Pucioasa, str. Aleea Ardealului, tarlaua T21, parcela P-1371, domeniul privat al U.A.T. Oraşul Pucioasa	37,80	**10.130**	**45.300**

IV.4. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimata propusa, opinia şi concluziile evaluatorului.

Opinia evaluatorului este că valoarea de piaţă a terenului este cea calculată prin extracţie:

Nr. crt.	Descriere	Val. de piaţă, Unitara fără TVA [euro/mp]	Val. de piaţă, fără TVA [euro]	Val. de piaţă, fără TVA [lei]
1	Teren în suprafaţă de 268 mp, situat in oraşul Pucioasa, str. Aleea Ardealului, tarlaua T21, parcela P-1371, domeniul privat al U.A.T. Oraşul Pucioasa	37,80	**10.130**	**45.300**

Argumentele care au stat la baza acestei opinii şi considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea estimată prin extracţie, s-a bazat pe analiza unor proprietăţi comparabile, construcţii cu teren, care au caracteristici apropiate de cele ale subiectului şi care fac obiectul unor executări silite, uşor identificabile şi care au fost inspectate din spaţiul public, iar rezultatul a fost obţinut prin analiza cu utilizarea tehnicilor specifice comparaţiei directe, astfel că se apreciază că gradul de adecvare al acestei metode este cel mai relevant pentru situaţia de faţă.
- Alte metode de evaluare nu s-au putut aplica în situaţia analizată pentru că nu s-au identificat informaţii care să fundamenteze aplicarea altei metode.

V. Anexe

Anexa 1 - Calificările evaluatorului
Anexa 2 – Estimarea valorii terenurilor prin extracţie
Anexa 3 – Analiza pentru obţinerea valorii de piaţă cu utilizarea tehnicilor specifice comparaţiei directe
Anexa 4 - Fotografii ale proprietăţii evaluate, la data inspecţiei
Anexa 5 – Oferte ale unor proprietăţi imobiliare comparabile
Anexa 6 - Documente puse la dispoziţie de client.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI ROMÂNIA - Evaluator autorizat - ANDREESCU MARIUS CONSTANTIN Legitimaţia Nr. 10143 Valabil 2016 Specializarea: EPI, EBM ANEVAR

Anexa 1 - Calificările evaluatorului

1.Expert – evaluator bunuri mobile

ANEVAR ANEVAR ANEVAR ANEVAR ANEVAR ANEVAR ANEVAR ANEVAR ANEVAR ANEVAR ANEVAR ANEVAR ANEVAR ANEVAR ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA

CERTIFICAT

D-l / D-na ANDREESCU MARIUS CONSTANTIN născut(a) în anul 1958 luna Februarie ziua 28

în localitatea TARGOVISTE județul DAMBOVITA legitimat(a) cu

C.I. seria D.D. nr. 101783 angajat(a) al(a) S.C. "UPET" S.A.

de profesie Inginer a absolvit cursul de pregătire în domeniul metodologiei pentru

"EVALUAREA BUNURILOR MOBILE"

în perioada 07.12.2004 - 22.04.2005 cu nota 9,14.

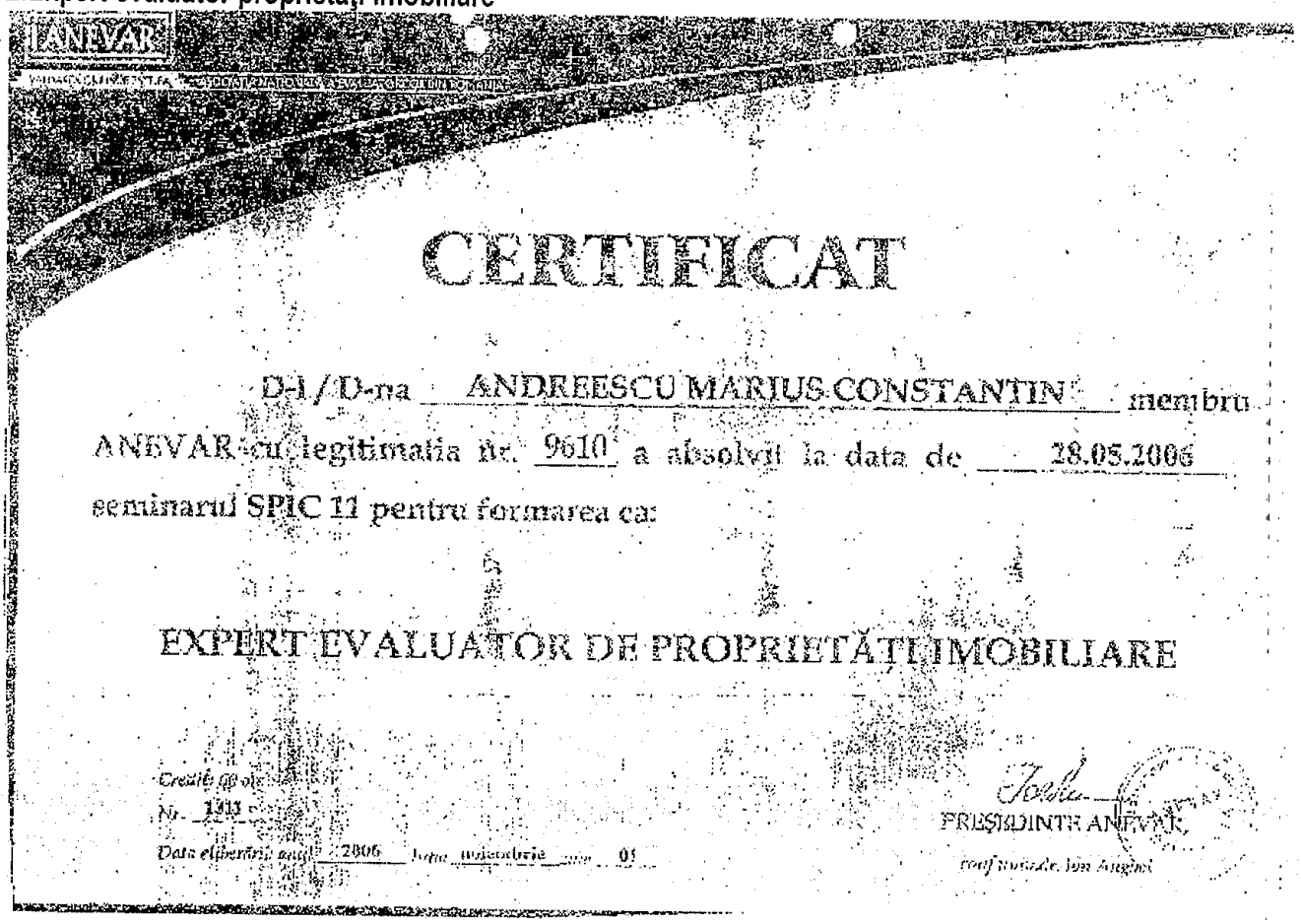
PREȘEDINTE ANEVAR

ing. BOJINCA MIHAIL

NR. 384

ANEVAR ANEVAR ANEVAR ANEVAR ANEVAR ANEVAR ANEVAR ANEVAR ANEVAR ANEVAR ANEVAR ANEVAR ANEVAR ANEVAR ANEVAR

2.Expert evaluator proprietăți imobiliare



ANEVAR

CERTIFICAT

D-l / D-na ANDREESCU MARIUS CONSTANTIN membru ANEVAR cu legitimația nr. 9610 a absolvit la data de 28.05.2006 seminarul SPIC 11 pentru formarea ca:

EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE

Seria [illegible]

Nr. 1393

Data eliberării anul 2006 luna noiembrie ziua 01

PREȘEDINTE ANEVAR

conf. univ. dr. Ion Anghel

ANEXA 2

Estimarea valorii terenurilor prin extracţie

ADRESA CLĂDIRII: orasul Pucioasa, str. Republicii, nr. 28, grad seismic 8, dist. 20 km, nivel salarizare II

Sc (MP)= 91 Sc d (MP)= 207

euro

Nr. cr.	Tip fundaţie (simbol)	Suprafaţa construită (mp)	Cost / mp tip fundaţie	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Indici de actualizare costuri	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
1	FSUBSTOT	25,00	419,50	10.487,50	1,003	0,9826	1,1598	11.987,61
2	FCBSV2	66,00	111,00	7.326,00	1,003	0,9826	1,1332	8.181,84
TOTAL INFRASTRUCURĂ								20.169,46

Nr. cr.	Tip parter (simbol)	Suprafaţa construită (mp)	Cost / mp tip parter	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Indici de actualizare costuri	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
1	8ZBCA24PS	91,00	151,60	13.795,60	1,003	0,9826	1,0193	13.858,63
2	8ZBCA24M	91,00	73,90	6.724,90	1,003	0,9826	1,0250	6.793,40
TOTAL								20.652,03
TOTAL MP		207						
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ŞI SUPRASTRUCTURĂ								40.821,49
TOTAL PREŢ / MP								197,21

FINISAJ INTERIOR ŞI EXTERIOR

Nr. cr.	Finisaj parter (simbol)	Suprafaţa construită (mp)	Cost / mp finisaj parter	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Indici de actualizare costuri	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
1	FOBFS	91,00	214,5	19.519,50	1,003	0,9826	1,0398	20.003,05
TOTAL FINISAJ								20.003,05

Nr. cr.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafaţa construită (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Indici de actualizare costuri	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
1	INVTL	131,04	79,5	10.417,68	1,003	0,9826	1,1320	11.622,38
Total invelitoare								11.622,38
Finisaj faţadă clădire (calcul pentru suprafeţele opace)								
1	FVINAR	120,00	34,9	4.188,0	1,000	0,965	0,9197	3.716,9
Total finisaj fatada		207,00						3.716,9
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ŞI INVELITOARE / TERASA								35.342,32
TOTAL PREŢ / MP								170,74

INSTALAŢII FUNCŢIONALE INTERIOARE

Nr. cr.	Instalaţii electrice	Suprafaţa construită (mp)	Cost/mp instalaţie electrică	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Indici de actualizare costuri	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
2	ELINGR	91,00	19,2	1.747,20	1,003	0,9826	1,0219	1.759,66
TOTAL INSTALATII ELECRICE								1.759,66

Nr. cr.	Obiecte sanitare (poziţie)	Simbol ansamblu	Cost pe ansamblu	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Indici de actualizare costuri	Cost total corectat
			A	B	C	D	F	G=CxDxExF
1	Parter	CHINOX	398,5	398,50	1,003	0,9826	0,9531	374,32
2	Parter	DUSLAWC	598,6	1.197,20	1,003	0,9826	0,9826	1.159,37
TOTAL INSTALATII SANITARE								1.533,69

Nr. cr.	Instalaţii de încălzire (poziţie)	Suprafaţa construită (mp)	Cost/mp instalaţie încălzire	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Indici de actualizare costuri	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
1	Parter	91,00	26,4	2.402,40	1,003	0,9826	0,9823	2.325,77
TOTAL INSTALALAŢII ÎNCĂLZIRE								2.325,77
TOTAL INSTALAŢII FUNCŢIONALE								5.619,12
TOTAL PREŢ EURO / MP								17,84

TOTAL CONSTRUCŢII ŞI INSTALAŢII FUNCŢIONALE	81.782,9
PREŢ FINAL EURO / MP	259,63

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii prin metoda varsta efectiva / durata de viata utila

Sdc (mp) = 91,00 lei

Nr.	Denumire subsistem	An real PIF inspectie	Cost de nou (lei) cf. fisa evaluare	Durata de viata utila	Uzura fizica	Cost renov., inspectie	Nr ani echiv.	Varsta (ani) cronologica	Varsta (ani) efectiva	Depreciere (euro, lei)	Depreciere %
1	Structura	1995	40.821,5	100	408,21	0	0	21	21	8.572,4	21,0%
2	Finisaj	1995	35.342,3	50	706,85	0	0	21	21	14.843,9	42,0%
3	Instalatii	1995	5.619,1	35	160,55	0	0	21	21	3.371,6	60,0%
	Total		81.782,9							26.788	

Valoarea ramasa, cu tva (Euro, Lei)	54.995,1
Valoarea ramasa unitara, cu tva (Euro/mp, Lei/mp)	604,3
Valoarea ramasa, fara tva (Euro, Lei)	44.350,9
Valoarea ramasa unitara, fara tva (Euro/mp, Lei/mp)	487,4

Note:

(1) Coeficient corecţie distanţă de transport **1,003**=1,006/1,003 (vezi tabelul cu coeficienţii de corecţie distanţă de transport)

(2) Coeficient corecţie manoperă **0,9823**=1,018/1,036 (vezi tabelul cu coeficienţii de corecţie din manoperă)

(3) Preţurile sunt exprimate în euro (1euro=4,28lei) şi conţin TVA.

Calcul valoare unitara teren:

Nr. crt.	Marime	UM	Valoare
1	Cost depreciat fizic	euro	54.995
3	Depreciere functionala	%	0%
4	Depreciere functionala	euro	0
5	Cost depreciat	euro	54.995
6	Depreciere economica externa	%	25%
7	Depreciere economica externa	euro	13749
8	CIN constructie comparabila	euro	41.246
9	Oferta proprietate casa cu teren	euro	66525
10	Corectie de negociere	euro	0
11	Pret tranzactie ipotetica proprietate ca sa cu teren	euro	66525
12	Valoare teren - mp	euro	25.279
	800	euro/mp	**31,6**

ADRESA CLĂDIRII: **orasul Pucioasa, str. Republicii, nr. 158, grad seismic 8, dist. 20 km, nivel salarizare II**

Sc (MP)= 83 Sc d (MP)= 83

euro

Nr. cr.	Tip fundaţie (simbol)	Suprafaţa construită (mp)	Cost / mp tip fundaţie	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Indici de actualizare costuri	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
1	FCBS V2	83,00	111,00	9.213,00	1,003	0,9826	1,1332	10.289,29
TOTAL INFRASTRUCURĂ								10.289,29
Nr. cr.	Tip parter (simbol)	Suprafaţa construită (mp)	Cost / mp tip parter	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Indici de actualizare costuri	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
1	8ZIDCAR24PFS	83,00	157,90	13.105,70	1,003	0,9826	1,1399	14.723,28
TOTAL PARTER								14.723,28
TOTAL MP		83						
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ŞI SUPRASTRUCTURĂ								25.012,57
TOTAL PREŢ / MP								301,36

FINISAJ INTERIOR ŞI EXTERIOR

Nr. cr.	Finisaj parter (simbol)	Suprafaţa construită (mp)	Cost / mp finisaj parter	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Indici de actualizare costuri	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
1	FSUPFS	83,00	292,9	24.310,70	1,003	0,9826	1,0398	24.912,94
TOTAL FINISAJ								24.912,94
Nr. cr.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafaţa construită (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Indici de actualizare costuri	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
1	INVTIG	119,52	84,9	10.147,25	1,003	0,9826	1,1320	11.320,68
Total invelitoare								11.320,68
Finisaj faţadă clădire (calcul pentru suprafeţele opace)								
1	FSTROP	92,00	51,0	4.692,0	1,000	0,965	0,9197	4.164,2
Total finisaj fatada		83,00						4.164,2
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ŞI INVELITOARE / TERASA								40.397,82
TOTAL PREŢ / MP								486,72

INSTALAŢII FUNCŢIONALE INTERIOARE

Nr. cr.	Instalaţii electrice	Suprafaţa construită (mp)	Cost/mp instalaţie electrică	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Indici de actualizare costuri	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
2	ELINGR	83,00	19,2	1.593,60	1,003	0,9826	1,0219	1.604,96
TOTAL INSTALATII ELECRICE								1.604,96
Nr. cr.	Obiecte sanitare (poziţie)	Simbol ansamblu	Cost pe ansamblu	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Indici de actualizare costuri	Cost total corectat
			A	B	C	D	F	G=CxDxExF
1	Parter	CHINOX	398,5	398,50	1,003	0,9826	0,9531	374,32
2	Parter	DUSLAWC	598,6	1.197,20	1,003	0,9826	0,9826	1.159,37
TOTAL INSTALATII SANITARE								1.533,69
Nr. cr.	Instalaţii de încălzire (poziţie)	Suprafaţa construită (mp)	Cost/mp instalaţie încălzire	Total cost catalog	Corecţie distanţă (1)	Corecţie manoperă (2)	Indici de actualizare costuri	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E	F	G=CxDxExF
1	INCCONV	83,00	26,4	2.191,20	1,003	0,9826	0,9823	2.121,31
TOTAL INSTALALAŢII ÎNCĂLZIRE								2.121,31
TOTAL INSTALAŢII FUNCŢIONALE								5.259,96
TOTAL PREŢ EURO / MP								16,70

TOTAL CONSTRUCŢII ŞI INSTALAŢII FUNCŢIONALE	70.670,3
PREŢ FINAL EURO / MP	224,35

Tabel centralizator pentru analiza deprecierii fizice a clădirii prin metoda varsta efectiva / durata de viata utila

Sdc (m p) = 83,00 lei

Nr.	Denumire subsistem	An real PIF inspectie	Cost de nou (lei) cf. fisa evaluare	Durata de viata utila	Uzura fizica	Cost renov. inspectie	Nr ani echiv.	Varsta (ani) cronologica	Varsta (ani) efectiva	Depreciere (euro, lei)	Depreciere %
1	Structura	1985	25.012,6	100	250,13	0	0	31	31	7.754,0	31,0%
2	Finisaj	2010	40.397,8	60	673,3	0	0	6	6	4.039,8	10,0%
3	Instalatii	2010	5.260,0	50	105,2	0	0	6	6	631,2	12,0%
	Total		70.670,3							12.425	

Valoarea ramasa, cu tva (Euro, Lei)	58.245,3
Valoarea ramasa unitara, cu tva (Euro/mp, Lei/mp)	701,8
Valoarea ramasa, fara tva (Euro, Lei)	46.972,0
Valoarea ramasa unitara, fara tva (Euro/mp, Lei/mp)	565,9

Note:

(1) Coeficient corecţie distanţă de transport 1,003=1,006/1,003 (vezi tabelul cu coeficienţi de corecţie distanţă de transport)

(2) Coeficient corecţie manoperă 0,9823=1,018/1,036 (vezi tabelul cu coeficienţi de corecţie din manoperă)

(3) Preţurile sunt exprimate în euro (1euro=4,28lei) şi conţin TVA.

Calcul valoare unitara teren:

Nr. crt.	Marime	UM	Valoare
1	Cost depreciat fizic	euro	58.245
3	Depreciere functionala	%	0%
4	Depreciere functionala	euro	0
5	Cost depreciat	euro	58.245
6	Depreciere economica externa	%	25%
7	Depreciere economica externa	euro	14561
8	CIN constructie comparabila	euro	43.684
9	Oferta proprietate casa cu teren	euro	66525
10	Corectie de negociere	euro	0
11	Pret tranzactie ipotetica proprietate ca sa cu teren	euro	66525
12	Valoare teren - mp	euro	22.841
	429	euro/mp	53,2

ANEXA 3

Analiza pentru obţinerea valorii de piaţă cu utilizarea tehnicilor specifice comparaţiei directe

In grila comparatiilor de piaţa din aceasta anexa s-a tinut seama ca, pe piaţa imobiliara a localitatii, pentru terenuri situate în zona analizata, marja de negociere intre oferta şi tranzactia efectiva este de -15% - -25%, pe baza instabilitatii pietei imobiliare şi functie de timpul de asteptare, disponibilitatea ofertantului de a mai lasa din pret, daca oferta este facuta prin intermediul unei agentii imobiliare sau nu, în condiţiile în care în cazul de faţă vânzarea se face prin licitaţie şi potenţialii cumpărători se aşteaptă la decotări. În cazul de faţă comparabilele sunt executări silite deja decotate astfel că valorile obţinute anterior se preiau ca preţuri de tranzactie ipotetica.

Se aplică urmatoarele corectii:

1. Dreptul de proprietate: nu se aplica corectii, comparabilele fiind similare cu subiectul;
2. Conditii de vanzare: nu se aplica corectii, comparabilele fiind similare cu subiectul;
3. Conditiile pietei: nu se aplica corectii, comparabilele fiind similare cu subiectul;
4. Restrictii legale, avize: nu se aplica corectii, comparabilele fiind similare cu subiectul;
5. Localizare, orientare: corecţia s-a cuantificat prin diferenţele între componentele perechii de comparabile T1 şi T2; s-au aplicat corecţii pozitive comparabilei T1, situată inferior faţă de subiect, lateral, semicentral şi corecţii negative comparabilei T2, amplasate ultracentral;
6. Dimensiuni, suprafaţă: s-au aplicat corectii tuturor comparabilelor având în vedere considerentul că apar corecţii negative observate în piaţă de cca. 2% la dublarea suprafeţelor;
7. Deschidere, posibilităţi utilizare: nu se aplica corectii, comparabilele fiind similare cu subiectul ;
8. Echipare tehnico - edilitară: nu se aplica corectii, comparabilele fiind similare cu subiectul ;
9. Vecinatati: nu se aplica corectii, comparabilele fiind similare cu subiectul;
10. Altele aspecte non imobiliare incluse în oferta: nu se aplica corecţii, comparabilele fiind similare cu subiectul;

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARAŢIE	TEREN EVALUAT	Comparabile	
			T1	T2
I	Oferta / Tranzacţie		oferta	oferta
II	Suprafaţa teren (mp)	268,00	800	429
III	Oferta de vanzare (lei/mp)		**31,60**	**53,2**
IV	Preţ de tranzactie	0%	**31,6**	**53,2**
1	Dreptul de proprietate	integral	integral	integral
	Corecţie (%)		0%	0%
	Preţ unitar corectat (lei)		31,6	53,2
2	Conditii vanzare		similara	similara
	Corecţie (%)		0%	0%
	Preţ corectat (lei)		31,6	53,2
3	Condiţiile pietei		similara	similara
	Corecţie (%)		0%	0%
	Preţ corectat		31,6	53,2
4	Restricţii legale - avize		similara	similara
	Corecţie (%)		0%	0%
	Preţ corectat (lei)		31,6	53,2
5	Localizare, orientare	Pucioasa	inferioara	superioara
	Corecţie (%)	zona Parc	15%	-15%
	Preţ corectat (lei)		36,3	45,2
6	Dimensiuni /suprafaţă	268,00	800	429
	Corecţie (%)		4%	2%
	Preţ corectat (lei)		37,8	46,1
7	Deschidere; posibilităţi utilizare		similare	similare
	Corecţie (%)		0%	0%
	Preţ corectat		37,8	46,1
8	Echipare tehnico-edilitară		similare	similare
	Corecţie (%)		0%	0%
	Preţ corectat (lei)		37,8	46,1

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARAŢIE	TEREN EVALUAT	Comparabile	
			T1	T2
9	Vecinătăţi Corecţie (%) Preţ corectat (lei)		similare 0% 37,8	similare 0% 46,1
10	Altele aspecte non imobiliare incluse in oferta Corecţie (%) **Preţ final corectat (lei)**		similare 0% 37,8	similare 0% 46,1
	Corecţie TOTALĂ BRUTĂ (lei)		6,2	8,9
	Corecţie TOTALĂ BRUTĂ (%)		**19,60%**	**16,70%**

S-a preluat ca valoare de piaţa unitara, valoarea corectata a comparabilei T1, care a suferit cele mai mici corectii brute procentuale, respectiv 37,80 euro /mp (rotunjit) .

ANEXA 4

FOTOGRAFII ALE PROPRIETĂŢII EVALUATE LA DATA INSPECŢIEI

TEREN INTRAVILAN DOMENIU PRIVAT AL U.A.T. Pucioasa, str. Aleea Ardealului, T21-P1371 - S = 268 mp;

ANEXA 5
OFERTE ALE UNOR PROPRIETĂŢI COMPARABILE

www.executari.com

BUNURI EXECUTATE (7479)

- IMOBILE 7078
- AUTO-MOTO 176
- ECHIPAMENTE 110
- UTILAJE 68
- ALTE CATEGORII 47

ABONEAZĂ-TE LA NEWSLETTER

Introduceti e-mail GO!

GHID DE PARTICIPARE

- Generalități
- Licitații org. de ANAF
- Licitații org. de lichidatori

PUBLICITATE

upc

Ofertă exclusivă București: doar 50 lei/lună

115 canale TV + HBO inclus
200 Mbps + CONNECT BOX

Comandă acum

ID LICITAȚIE: DB161COLT0924300004

Tip Vânzare:	Licitație publică
Data licitației:	in curs de actualizare
Garanție:	10% din prețul de pornire

Persoana de Contact: Radu Chitu
Mobil: 0756 201 961

Daca nu vi se raspunde la telefon va rugam frumos sa va inscrieti pe site folosind unul din butoanele de mai jos: (cere detalii) sau (trimite o oferta)
In cel mai scurt timp veti fi recontactat de un reprezentant.

Multumim anticipat!

Bunuri executate silit / vanzare la licitatie publica

Teren - 800 mp + Casa

Like 195K Recomandă

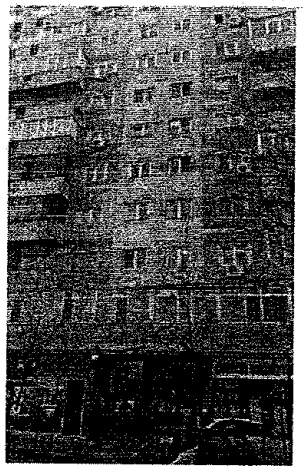
Locatie: Str. Republicii, nr.26, Pucioasa, Judetul Dambovita

Pret initial: ~~89.700 EUR~~ ⇩ -25%

Pret de pornire: **66.525 EUR**

Cere detalii | Trimite o oferta

FOTO



Apartament 3 camere - 70.09 mp, Sector 4

70.000 EUR

OFERTE SPECIALE

Teren intravilan in suprafata de 985 ...
- Vanzare prin negociere directa in COMARNIC, Prahova la pretul de 35.846 RON

Casa P+M 120 mp + Teren - 531 mp

Vanzare prin negociere directa in Miroslava, Iasi la pretul de 60.000 EUR

Casa si teren S+P+1E - 294.55 mp

Vanzare prin negociere directa in Sector 1, Bucuresti la pretul de 231.000 EUR

Vila D+P+M 285 mp + Teren 3166 mp

Vanzare prin negociere directa in Noslac, Alba la pretul de 140.182 RON

Apartament 4 camere 73 mp

Vanzare prin negociere directa in Hunedoara, Hunedoara la pretul de

1 aprilie 2016

C1

Ofertă exclusivă București: doar 50 lei/lună

115 canale TV + HBO inclus
200 Mbps + CONNECT BOX

Comandă acum

FOTO

Publicitate

VEXIO

Detalii

teren intravilan in suprafata totala masurata de 800 mp, cu nr. cad. 2618 din care: teren curti constructii in suprafata de 398 mp, impreuna cu: C1-casa tip S+P+1 (etaj nefinalizat) in suprafata de 91 mp, avand bucatarie, beci, debara si camara, la subsol, 2 camere, baie si hol, la parter cu nr. cad. 2618-C1 ; C2- anexa din lemn cu o incapere , in suprafata de 23 mp avand nr. cad. 2618-C2 si teren arabil in suprafata de 402 mp, imobil inscris in CF nr. 2022, a localitatii Pucioasa.

Categoria: Case in Pucioasa
Cod anunt: DB161COLT092430004

Harta

Harta OSM | Harta Google | Harta Bing

Casa P+M 120 mp + Teren - 531 mp

Vanzare prin negociere directa in Miroslave, Iasi la pretul de 60.000 EUR

Casa si teren S+P+1E - 294.55 mp

Vanzare prin negociere directa in Sector 1, Bucuresti la pretul de 231.000 EUR

Vila D+P+M 285 mp + Teren 3166 mp

Vanzare prin negociere directa in Noslac, Alba la pretul de 140.182 RON

Apartament 4 camere 73 mp

Vanzare prin negociere directa in Hunedoara, Hunedoara la pretul de 94.570 RON

Teren - 2330 mp

Vanzare prin negociere directa in Ghercesti, Dolj la pretul de 17.080 RON

Apartament 1 camera - 26 mp

Vanzare prin negociere directa in Focsani, Vrancea la pretul de 12.000 EUR

Spatiu comercial - Hanul dintre Vii

Vanzare prin negociere directa in Marasesti, Vrancea la pretul de 153.200 EUR

VILA SI TEREN PIPERA SUN FLOWE...

Vanzare prin negociere directa in Voluntari, Ilfov la pretul de 480.000 EUR

Apartament 4 camere - 156.03 mp

Vanzare prin negociere directa in Floresti, Cluj la pretul de 83.000 EUR

Teren 429 mp si casa - 83

www.executari.com/licitatie-120778-teren-429-mp-si-casa-83-mp-pucioasa.html

BUNURI EXECUTATE (7479)

IMOBILE	7078
AUTO-MOTO	176
ECHIPAMENTE	110
UTILAJE	68
ALTE CATEGORII	47

ABONEAZĂ-TE LA NEWSLETTER

Introduceți e-mail GO!

GHID DE PARTICIPARE

- Generalități
- Licitații org. de ANAF
- Licitații org. de lichidatori

PUBLICITATE

ID LICITATIE: DB161COLT130520001

Tip Vânzare: Licitație publică

Data licitației: în curs de actualizare

Persoana de Contact: Radu Chitu
Mobil: 0756 201 961

Daca nu vi se raspunde la telefon va rugam frumos sa va inscrieti pe site folosind unul din butoanele de mai jos (**cere detalii**) sau (**trimite o oferta**)
In cel mai scurt timp veti fi recontactat de un reprezentant.

Multumim anticipat!

Bunuri executate silit / vanzare la licitatie publica

Teren 429 mp si casa - 83 mp

Like 185K Recomandă

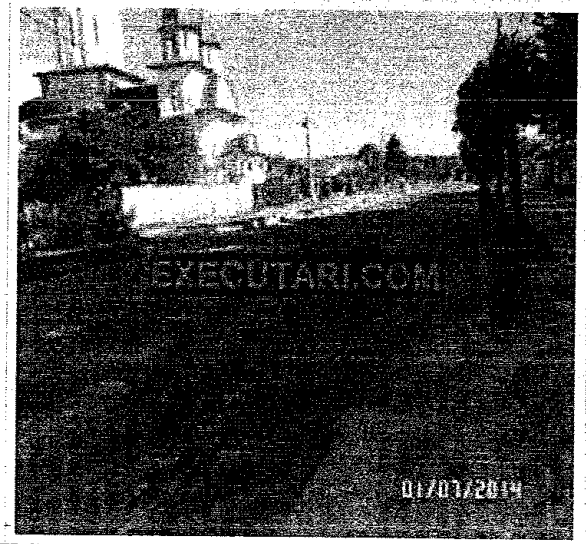
Locatie: str. Republicii, Nr. 156, Pucioasa, Judetul Dambovita

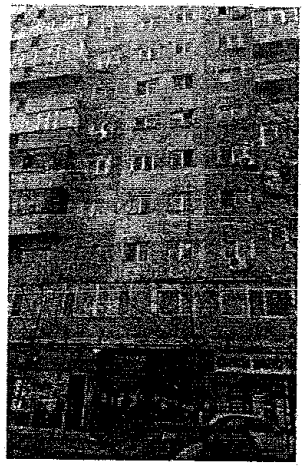
Pret initial: ~~69.600 EUR~~ | -25%

Pret de pornire: **52.200 EUR**

Cere detalii | Trimite o oferta

FOTO





Apartament 3 camere - 70.09 mp, Sector 4

70.000 EUR

OFERTE SPECIALE

Casa P+M 120 mp + Teren - 531 mp

Vanzare prin negociere directa in Miroslava, Iasi la pretul de 60.000 EUR

Spatiu birouri 119 mp, magazie si te...

Vanzare prin negociere directa in Focsani, Vrancea la pretul de 68.930 EUR

APARAT KEBAB CB IR600

Vanzare prin negociere directa in Chitila, Ilfov la pretul de 300 EUR

Teren extravilan - 3.158 mp

Vanzare prin negociere directa in Ciresu, Arges la pretul de 7.690 EUR

Casa P+M 198 mp + Teren aferent de...

1 aprilie 2016
vineri

C2