



HOTĂRÂREA NR. 83
DIN 30 Iulie 2013

Privind : insusirea raportului de expertiza valorica a unui teren situat in intravilanul orasului Panciu, aprobarea achizitionarii acestuia si constituirea comisiei de achizitie

- CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI PANCIU, JUDETUL VRANCEA,
- Luand act de expunerea de motive a Primarului Orasului Panciu, in calitatea sa de initiator al proiectului,
- In conformitate cu prevederile art. 42 alin.1 și art.44 a Legii nr. 273/2006- Legea privind finantele publice locale , modificată și completată
- In baza prevederilor Art. 19 alin 4) ale Legii educatiei nationale, Legea 1/05.01.2011
- In temeiul art. 36 alin.1 ,art. 45 alin.1 si alin.3 , art. 115 al. 1 lit. "b" și art.123 alin.1 din Legea nr. 215/2001- Legea administratiei publice locale, rep.cu modificările și completările ulterioare

HOTARASTE:

Art. 1 Insusirea raportului de expertiza valorica, prevazut in Anexa, intocmit de PFA Seciu Dumitru cu sediul in Mun. Focsani , judetul Vrancea, pentru terenul in suprafata de 1005 m.p. situat in intravilanul orasului Panciu , str. Nicolae Titulescu nr. 70 , in vecinatatea Liceului Tehnologic „Al. I. Cuza” Panciu , la valoarea de 20 Euro/m.p. in total 20100 Euro , echivalent 88038 lei.

Art. 2 Aprobarea achizitionarii terenului prevazut la art. 1 si alocarea de la bugetul local a sumei de 88038 lei in vederea achizitionarii acestuia in vederea extinderii imobilului in care isi desfasoara activitatea Liceul Tehnologic „Al. I. Cuza” Panciu.

Art. 3 Constituirea comisiei de achizitie a terenului in urmatoarea componenta :

- Buleandra Eugen , Secretar oras Panciu – Presedinte
- Rotaru Mariana, consilier Compartiment Urbanism – Membru
- Filimon Dan , consilier , Birou Taxe si Impozite Locale – Membru
- Dramba Mihaela, consilier , Compartiment Resurse Umane – Membru
- Tacu Silviu, inspector , Comaprtiment Management Proiecte – Membru
- BOBOC MIHA , consilier local – Membru
- DANCSA ADRIAN , consilier local – Membru

Art. 4 Cu aducerea la indeplinire a prevederilor prezentei hotarari se imputernicesc Primarul orasului Panciu si Directia Economica din cadrul institutiei.

Art. 5 Prezenta va fi comunicata Primarului orasului Panciu, Liceulu Tehnologic „Al. I. Cuza” Panciu și Institutiei Prefectului - Judetul Vrancea.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,



Contrasemnează:
SECRETAR
Eugen BULEANDRA

ANEXA LA HCL NR 83
 din 30 Iulie 2013

**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATILOR
 IMOBILIARE TIP TEREN LIBER DE CONSTRUCTII**

INREGISTRARE LA EVALUATOR	NR.29/29.07.2013	INREGISTRARE LA BENEFICIAR	NR.
------------------------------	------------------	-------------------------------	-----

1.	EVALUATOR	SECIU DUMITRU
	Legitimatie ANEVAR	Nr.16023
	Parafa	Valabila 2013
	Firma	PFA.Seciu Dumitru
	Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none"> • Oras:Focsani • Strada:Profesor D.Caian nr.12 • Jud.Vrancea • Tel.222814/627877 • Fax.222814 • E-mail:seciu_dumitru@yahoo.com

2.	CLIENT	PRIMARIA PANCIU
	Adresa	<ul style="list-style-type: none"> • Oras Panciu • Jud.Vrancea
	DESTINATARUL RAPORTULUI	PRIMARIA PANCIU

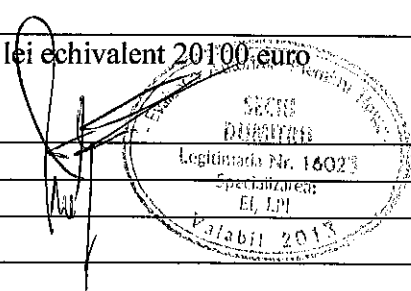
3.	PROPRIETATEA EVALUATA	Teren in suprafata de 1005 mp
	Proprietar	AC ROVIAND CONSTRUCT SRL
	Adresa proprietatii	• Oras Panciu, str.Nicolae Titulescu nr.58, jud.Vrancea

4.DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	88038 lei echivalent 20100 euro
---	---------------------------------

VALOAREA NU CONTINE TVA

5.	BAZA DE EVALUARE	Determinarea valorii de piata
	SCOPUL EVALUARII	Vanzare la piata
	DATA DE REFERINTA A EVALUARII	29.07.2013
	CURS DE SCHIMB OFICIAL LA DATA DE REFERINTA	1 EURO = 4,38 LEI 29.07.2013



6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none"> • Dobindire Temei legal: <ul style="list-style-type: none"> • Dreptul de proprietate:deplin • Carte Funciara UAT Panciu, jud.Vrancea • Numar cadastral T 42, P 2479 • Mentioni speciale in Cartea Funciara ;
	Mentioni 1:Situatia privind Cartea Funciara	<ul style="list-style-type: none"> • Nu sunt
	Mentioni 2:Abateri la inscrierea din Cartea Funciara	<ul style="list-style-type: none"> • Nu sunt
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	<ul style="list-style-type: none"> • Exista documentatie cadastrala • Suprafata inregistrata in documentatia cadastrala 1005 mp In anexa 3 este prezentata copia xerox a planului de situatie In anexa 4 este prezentata copia xerox a releveului proprietatii

8.	SITUATIA ACTUALA A IMOBILULUI	Potential liber de constructii.Pe amplasamnt este o constructie – casa de locuit – in curs de demolare
----	--------------------------------------	--

9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Rezidentiala
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> • Drum national Focsani-Soveja • Calitatea retelelor de transport :asfaltate;
	UTILITATI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> • Retea locala de energie electrica • Retea locala de apa si canalizare • Retea locala de telefonie • Cablu TV • Retea de gaze naturale
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	<ul style="list-style-type: none"> • Absenta poluarii
	AMBIENT	<ul style="list-style-type: none"> • linistit • Trafic auto intens
	CONCLUZII PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referinta favorabila.Dotari si retele edilitare complete Poluare redusa.Ambient civilizat

10.	DESCRIEREA TERENULUI	
	AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> • Zona rezidentiala
	ANUL ACHIZITIEI	<ul style="list-style-type: none"> •
	LOCUINTE PE PALIER	

	ORIENTARE	<ul style="list-style-type: none"> • Fatada Est-Vest • Cardinal: Vest cu acces din drum
	CARACTERISTICI	<ul style="list-style-type: none"> • Forma dreptunghiulara
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCTIA DE BAZA	<ul style="list-style-type: none"> • Se fac precizari cu privire la starea generala a imobilului • Deschidere 22,7 m • Forma dreptunghiulara

11.	DESCRIEREA	
	BILANTUL DE SUPRAFATA	<p>In ANEXA nr. 5 este prezentat bilantul de suprafata conform releveului cadastral/efectuat de evaluator</p> <ul style="list-style-type: none"> • S = 1005 mp;
	GRADUL DE CONFORT	<ul style="list-style-type: none"> • Conform destinatiei - utilizabil – liber de constructii
	TIMPLARIE	
	FINISAJE	
	INSTALATII SI DOTARI ELECTRICE	
	INSTALATII SI DOTARI INCALZIRE	
	INSTALATII SI DOTARI ALIMENTARE CU APA	<ul style="list-style-type: none"> • Din reseaua locala
	INSTALATII SI DOTARI ALIMENTARE CU GAZE	<ul style="list-style-type: none"> • Nu sunt
	CONCLUZII PRIVIND AMPLASAMENTUL	<p>Se descriu sumar aspectele negative si/sau pozitive.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aspect ingrijit, acces la utilitati totale

12	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	<ul style="list-style-type: none"> • Piata terenurilor considerate libere de constructii
	NATURA ZONEI	<ul style="list-style-type: none"> • Zona rezidentiala • Din punct de vedere edilitar: zona in stagnare • Din punct de vedere economic: oras/zona cu economie activa, • Informatii despre taxele si impozitele locale- Sunt platite
	OFERTA DE LOCUINTE SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • In stagnare
	ECHILIBRUL PIETEI(RAPORT CERERE OFERTA)	<ul style="list-style-type: none"> • Echilibru
	PRETURI IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • Minim: 20000 euro • Maxim 21000 euro

PRETURI IN ZONA VECINA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • Minim 18500 euro • Maxim 19000 euro
CHIRII IN ZONA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • 0,5 euro/mp
CHIRII IN ZONA VECINA PENTRU PROPRIETATI SIMILARE	<ul style="list-style-type: none"> • 0,75 euro/mp
CONCLUZII SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	<ul style="list-style-type: none"> • Echilibru • Tendinta de crestere in favoarea CERERII • REZULTA:posibilitatea cresterii preturilor/chiriei etc. <p>Anexa nr.6 cuprinde extrase privind preturile/chiriile pe segmentul de piata al proprietatii</p>

13.EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRUL LEGAL	
STANDARDE INTERNATIONALE DE EVALUARE-EDITIA A SAPTEA 2005	<ul style="list-style-type: none"> • IVS 1-Valoarea de piata-baze de evaluare • IVS 2-Baze de evaluare diferite de valoarea de piata • IVS 3-Raportarea evaluarii • IVA 1-Evaluarea pentru garantarea imprumutului • GN 1-Evaluarea proprietatii imobiliare
CADRUL LEGAL	<ul style="list-style-type: none"> • Catalogul privind clasificarea si duratele normale de functionare a mijloacelor fixe, aprobat HG 2139/2005
ALTE REGLEMENTARI	<ul style="list-style-type: none"> • Daca este cazul

13.1.Evaluarea prin metoda extractiei

Aceasta este o metoda de estimare a valorii terenului in care venitul net din exploatare, atribuit terenului este identificat si capitalizat.

Utilizind metoda reziduala nivelul estimat al veniturii net asteptat se transforma intr-un indicator de valoare a proprietatii. Transformarea se va face prin divizarea veniturii estimat printr-o rata de capitalizare.

Ipoteze de calcul folosite:

Grad de neocupare 5 luna pe an pina la gasirea primului chiras.

In urma efectuarii analizei de piata, chiria de piata din oferte la data evaluarii variaza intre 0,5-0,75 Euro/mp/luna. Evaluatorul estimeaza o chirie de 0,5 Euro/mp/luna pentru zona in care se afla proprietatea evaluata.

Cheltuieli(CT): fixe si variabile -- 100 Euro/an.

Procentul de ocupare al terenului (POT) este 80%.

Costurile de constructie(spatiu de depozitare) sint estimate la 50 Euro/mp.

Suprafata desfasurata construita este de 320 mp.

Relatii de calcul folosite:

$VBE = VBP - VBP \times \text{grad de neocupare}$

$VNE = VBE - CT$

$V = VNE / \text{rata capitalizare}$

$VBP = 0,5 \text{ Euro/mp/luna} \times 12 \text{ luni} \times 1005 \text{ mp} = 6030 \text{ Euro/an}$

$VBE = 6030 \text{ Euro/an} \times 0,8 = 7537 \text{ Euro/an}$

$VNE=7537 \text{ Euro/an} - 100 \text{ Euro/an} = 7437 \text{ Euro/an}$

Conform analizei de piata rata de capitalizare pentru terenuri in zone rezidentiale este estimata la 8%.

$V=7437 \text{ Euro/an} \div 0.15 = 49580 \text{ Euro}$

Cost constructie= 120 mp x 250 Euro/mp=30000 Euro

Valoare teren = 49580 - 30000 = 19580 Euro

Valoarea de piata a proprietatii imobiliare estimata prin metoda reziduala este: 19580 euro echivalent moneda nationala la data de 29.07.2013 este 85760 lei.

13.2.Abordarea (evaluarea terenului) prin metoda comparatiei directe

Se apreciaza ca tranzactiile anterioare preluate din informatiile de la Biroul Notarial Nica Ciprian pentru terenuri similare de 20 euro/mp in localitatea Panciu, str.Nicolae Titulescu.

Se prezuma ca acceptarea tarifelor impuse in situatia tranzactionarilor inregistrate la BNP Nica Ciprian in cursul anului 2012-2013 pentru terenuri situate in orasul Panciu corespunde cu preturile practicate la care sunt aplicate corectii in raport de conditiile de piata.

$1005 \text{ mp} \times 20 \text{ euro/mp} = 20100 \text{ euro}$

Valoarea de piata a terenului se estimeaza a fi de 20100 euro.

14.DEFINITII,IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

14.1.DEFINITII

• VALOAREA DE PIATA

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vinzator hotarit, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constringere.

14.2.IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

1.Prezentul raport este intocmit la cererea clientului si in scopul precizat.Nu este recomandata folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea in prealabil a acordului scris al clientului,autorului evaluarii si evaluatorului verificator,asa cum se precizeaza la pct.10 de mai jos.Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului ,destinatarii evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana,pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport,responsabilitatea se considera asumata numai fata de destinarii raportului de evaluare.

2.Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata,reprezentate de factorii economici,sociali si politici,ramin nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.

3.Evaluatorul nu este rasponsabil pentru problemele de natura legala care afecteaza proprietatea imobiliara evaluata,fiе dreptul de proprietate asupra acestuia si care nu sunt cunoscute de evalautor.In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari speciale la arhive iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona,ca nu exista datorii care au legatura cu proprietatea evaluata si aceasta nu este ipotecata sau inchiriata.In cazul in care exista o asemenea situatie,aceasta este

mentionata in raport. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala si responsabila.

4. Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata.

5. Proprietatea nu a fost expertizata detaliat. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea.

6. Raportul este intocmit pe baza propunerii ca nu este necesara prezentarea sau folosirea acestui raport intr-o instanta, cu exceptia situatiilor cind acest lucru a fost stabilit in prealabil. Intr-o astfel de situatie, trebuie sa se precizeze, dar nu in mod necesar, numai timpul necesar verificarii raportului si informatiilor legate de acesta, precum si compensatia adecvata.

7. Daca nu se arata altfel in raport, evaluatorul nu are cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la aceasta, starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme functionale, fundatia etc.) sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.) care pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate la data inspectiei sau nu au devenit vizibile in perioada efectuării analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de evaluare.

8. Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le considera a fi credibile si crede ca ele sunt corecte si adevarate.

9. Opiniile privind valoarea precum si alte concluzii incluse in raport presupun incheierea in mod satisfactor a oricaror alte sarcini care trebuie finalizate intr-o maniera responsabila.

10. Continutul acestui raport este confidential si autorul nu il va dezvalui unei terte persoane, cu exceptia situatiilor prevazute de Standardele Internationale de Evaluare si /sau cind proprietatea a intrat in atentia unui corp judiciar calificat.

11. Evaluatorul a fost de acord sa-si asume realizarea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client, care de asemenea este precizat in raport.

12. Consimtamintul scris al evaluatorului si al evaluatorului verificator, trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata in orice scop de catre orice persoana, cu exceptia clientului si a creditorului sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raportul de evaluare.

15. DECLARATIA DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care il semnez a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor Internationale de Evaluare si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In

aceste conditii subsemnatul in calitate de elaborator imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

16.CERTIFICARE

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si de buna credinta ca:

- 1.Afirmatiile privind faptele cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte
- 2.Analizele,opiniile si concluziile sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele,opiniile si concluziile mele personale,impartiale si nepartinitoare.
- 3.Nu am interese anterioare,prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune.
- 4.Implicarea mea in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit,in functie de marimea valorii estimate,de directia de evaluare care favorizeaza cauza clientului ,de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment,in functie de opinia mea.
- 5.Analizele,opiniile si concluziile mele au fost formulate,la fel ca si intocmirea acestui raport,in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare.
- 6.Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent.Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare,nicio alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17.RECONCILIAREA VALORILOR,DECLARAREA VALORII SELECTATE

In urma evaluarii efectuate de mine ,a analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti,opinia mea este ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA PENTRU TEREN	88038 lei echivalent 20100 euro
VALOAREA DE PIATA A FOST ESTIMATA PRIN METODA	COMPARATIILOR DIRECTE SI EXTRACTIEI
VALOAREA DE PIATA NU CONTINE TVA	

EVALUATOR

Ing.Dumitru Seciu

ANEXE:

- Extras Carte Funciara
- Releveul proprietatii



Google

Pentru a vedea toate detaliile care sunt vizibile pe ecran, utilizați link-ul "Tipărire" din dreptul hărții.



[Handwritten signature]

PREȘEDINTE

DE

SEMINTĂ

[Handwritten signature]

CONTRASEMNAREA

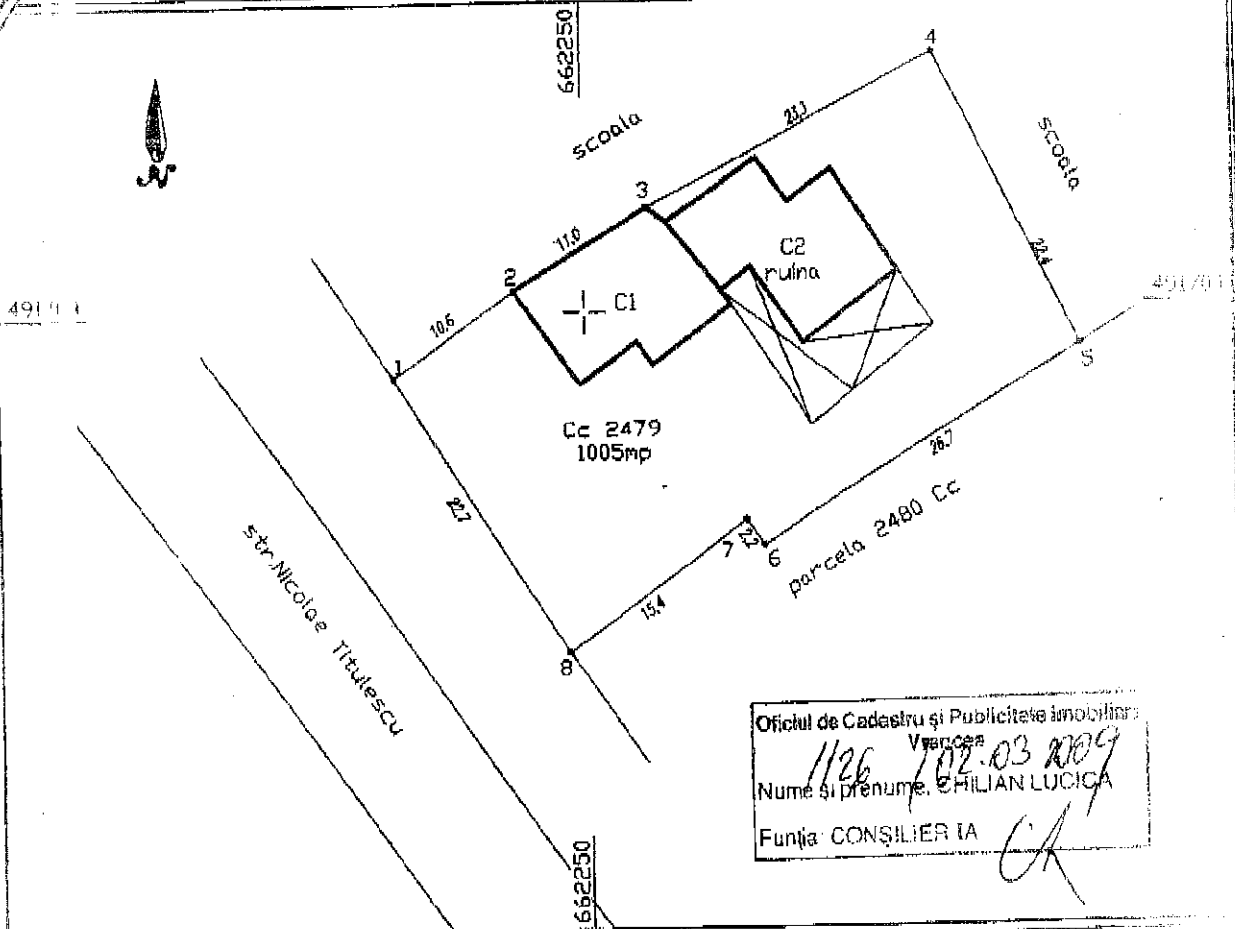
SECRETAR

[Handwritten signature]

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Cadastral 3441 N	Suprafata masurata 1005	Adresa imobilului Intravilan Panclu, str. Nicolae Titulescu, nr.58
Funciara nr.	UAT	Panclu T.42 P.2479



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
 Nr. 1126 / 02.03.2009
 Nume și prenume: **FILIAN LUCICA**
 Funția: **CONSILIER IA**

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

In. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (m.p.)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
179	Cc	1005	12886	Imobilul este imprejuiuit
Total				

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

cod constructie	Suprafata constr. la sol (m.p.)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
1	98		locuinta
2	109		anexe
Total			

INVENTAR DE COORDONATE

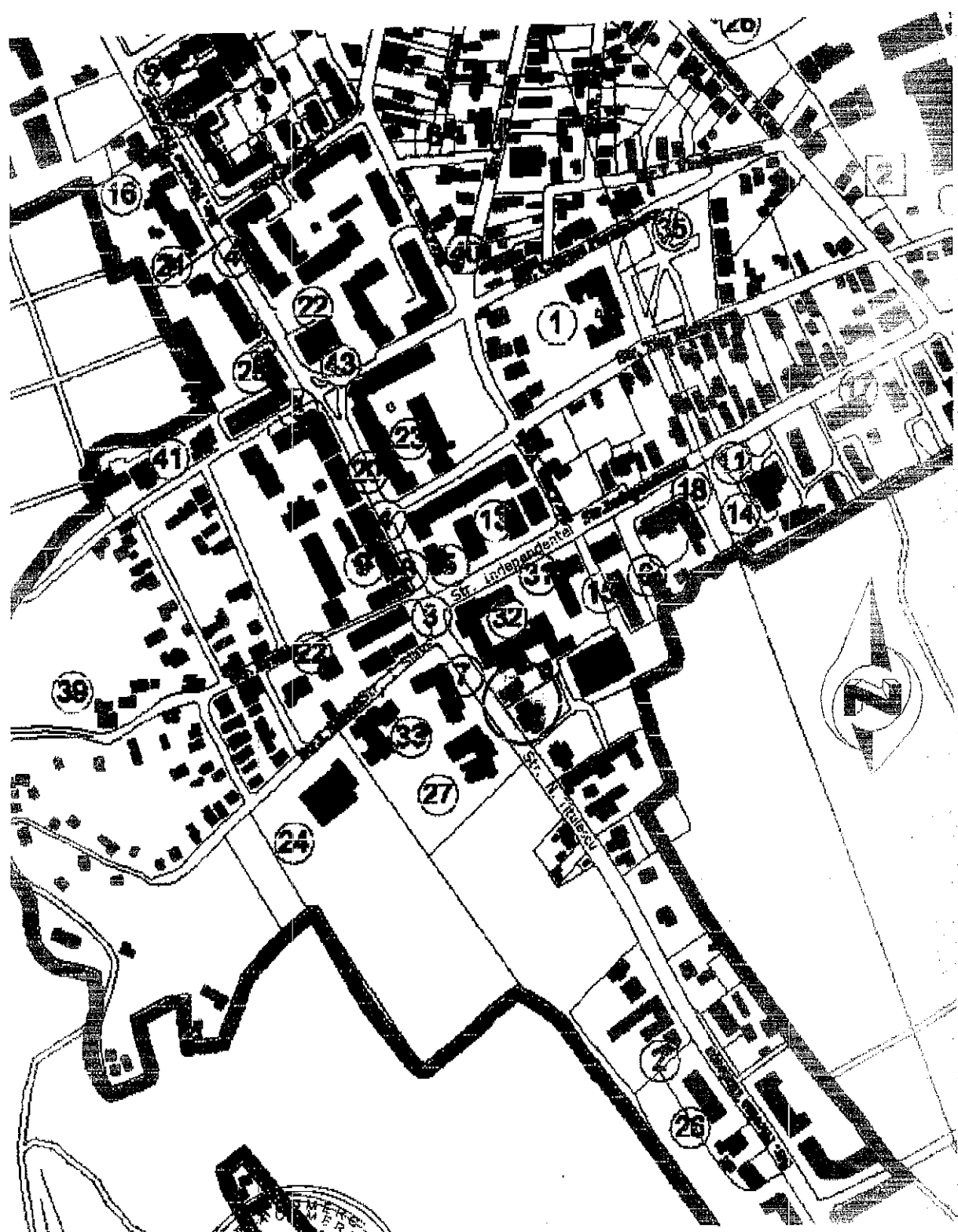
Sistem de proiectie STEREO 770

Pct.	X	Y
1	491695.67	662236.08
2	491701.50	662244.96
3	491707.08	662254.46
4	491717.17	662275.41
5	491697.21	662295.59
6	491693.83	662262.54
7	491685.58	662261.24
8	491676.74	662248.61

ADMINISTRATIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
 Seria B Nr. 2808
CATEGORIA A
VIRGIL MOCANU
 Data: _____

Executant,
 Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Suprafata totala masurata = 1005 mp.
 Suprafata din act = 1005 mp.



PLAN AMPLASAMENT Sc1:2000

PROIECT CONCEPT S.R.L. 0920431987		Beneficiar:	S.C. ROVIAND CONSTRUCT S.R.L. prin administrator PANCIU VALERICA	PnNr55
DIRIGINTOR	Teh. C.A.D. Branza	Titlu proiect:	Desfiintare locuinta si anexa Loc.Panciu, str. N. Titulescu, nr 58, tarla 42, parcela 2479, jud. Vrancea	Casa O.T.A.C
PROIECTANT	Ing. Blaj Viorel	Data	PLAN AMPLASAMENT	
		2012		