

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL MARASESTI

HOTARAREA NR. 13
din 28.02.2011

**privind : aprobarea vanzarii unor suprafete de teren intravilan ce apartin
domeniului privat al orasului Marasesti**

Consiliul local al orasului Marasesti, Judetul Vrancea, intrunit in sedinta ordinara;
Vazand Proiectul de hotarare initiat de Primarul orasului Marasesti si raportul
Compartimentului U.A.T.G.C.L. inregistrat la nr. 3796 din 23.02.2011, prin care se propune vanzarea unor
suprafete de teren intravilan ce apartin domeniului privat al orasului Marasesti si raportul de evaluare
Analizand documentatia de urbanism si amenajarea teritoriului "PLAN URBANISTIC
GENERAL".

Luand act de avizul favorabil al Comisiei pentru dezvoltare urbanistica, amenajarea
teritoriului si patrimoniul, administrarea domeniului public si privat, servicii publice si comert, al Comisiei
pentru studii, prognoze, economie, buget, finante, impozite si taxe, al Comisiei pentru cultura, stiinta,
invatamant, sanatate, protectie sociala, turism, ecologie, sport si culte si al Comisiei pentru administratie
locala, juridica, ordine publica, drepturile omului

In conformitate cu prevederile art.4 si 5, al.(2) din Legea nr.213/1998 privind proprietatea
publica si regimul juridic al acesteia, art.123, al. (1) si (2) din Legea nr.215/2001 privind ad-tia publica
locala, republicata si art.10, al.(1) din Legea nr.50/1991, republicata, cu modificarile si completarile
ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit "c", alin 5 lit " b" , art. 123 alin. coroborat cu alin. 3, art.
45 alin. 3 din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată și actualizată;

HOTARASTE

Art.1. - Se aproba vanzarea unor suprafete de teren intravilan apartinand domeniului privat al
Orasului Marasesti, judetul Vrancea, identificate conform Anexelor 1-6, care fac parte integranta
din prezenta hotarare.

Art.2. - (1) Vanzarea suprafetelor de teren mentionate la art.1 din prezenta hotarare se va
face cu respectarea dreptului de preemtiune al detinatorilor constructiilor care vor fi notificati in termen de
15 zile de la data prezentei.

(2) Pretul de vanzare a terenului este de 10 Euro/mp, conform raportului de evaluare.

(3) In cazul in care proprietarii constructorilor nu-si exprima optiunea de cumparare in
termen de 15 zile de la primirea notificarii vanzarea se va face prin licitatie publica deschisa, pretul de
pornire la licitatie fiind de 10 Euro/mp, conform raportului de evaluare.

Art.3. - Se aproba caietul de sarcini privind vanzarea suprafetelor de teren prevazute la art.1
din prezenta hotarare, conform Anexei nr. 7, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.4. - Se imputernicește Primarul orașului Marasesti să asigure prin Serviciul Buget - Contabilitate și Compartimentul UATGCL documentația necesară și să încheie contractul de vânzare-cumpărare în condițiile prevăzute de dispozițiile legale în vigoare.

Art.5.- Prezenta hotărâre va fi comunicată, conform legii, Primarului orașului Marasesti, care va asigura executarea acesteia prin Compartimentul Ad-tie publică locală, Compartimentul U.A.T.G.C.L. și Serviciul Buget-Contabilitate .

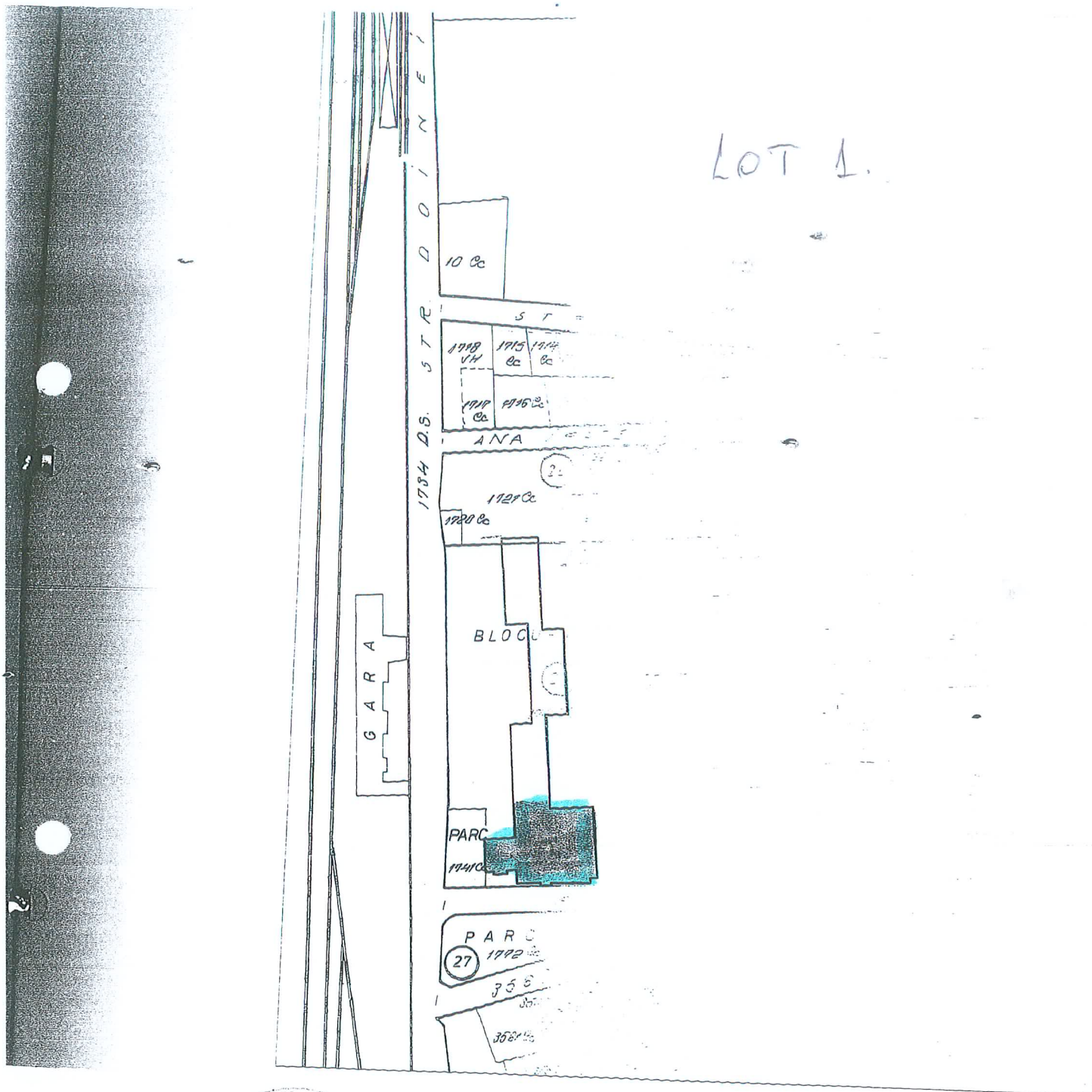
Presedinte de sedinta,



Contrasemneaza,

**Secretarul Oras Marasesti,
Dumitru Vasilica-Violeta**

Plan de incadrare in zona



Președinte de
Sedinta



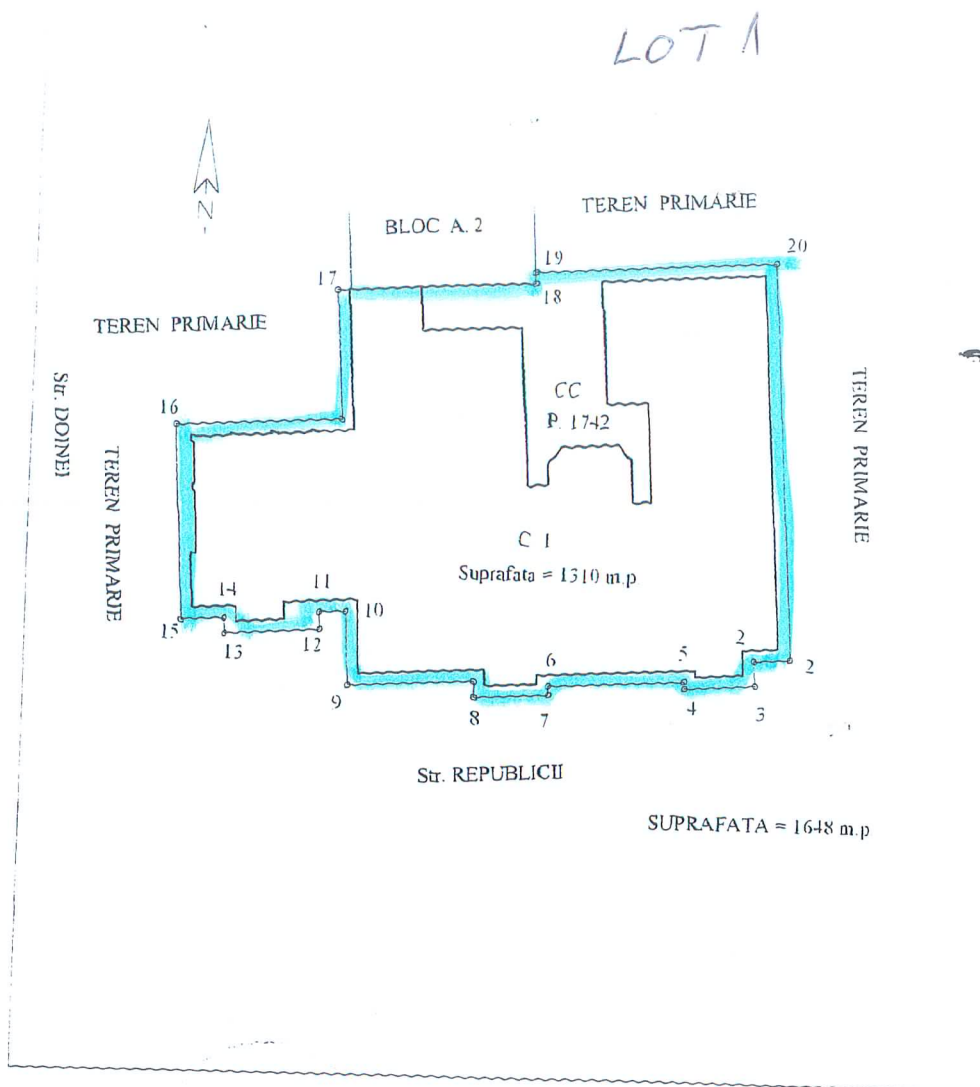
Intocmit
Ing. Pascaru Felician



Contrasemneaza,
Secretarul orasului Marasesti
Dumitru Violeta vasilica



PLAN DE SITUATIE



Presedinte de
Sedinta

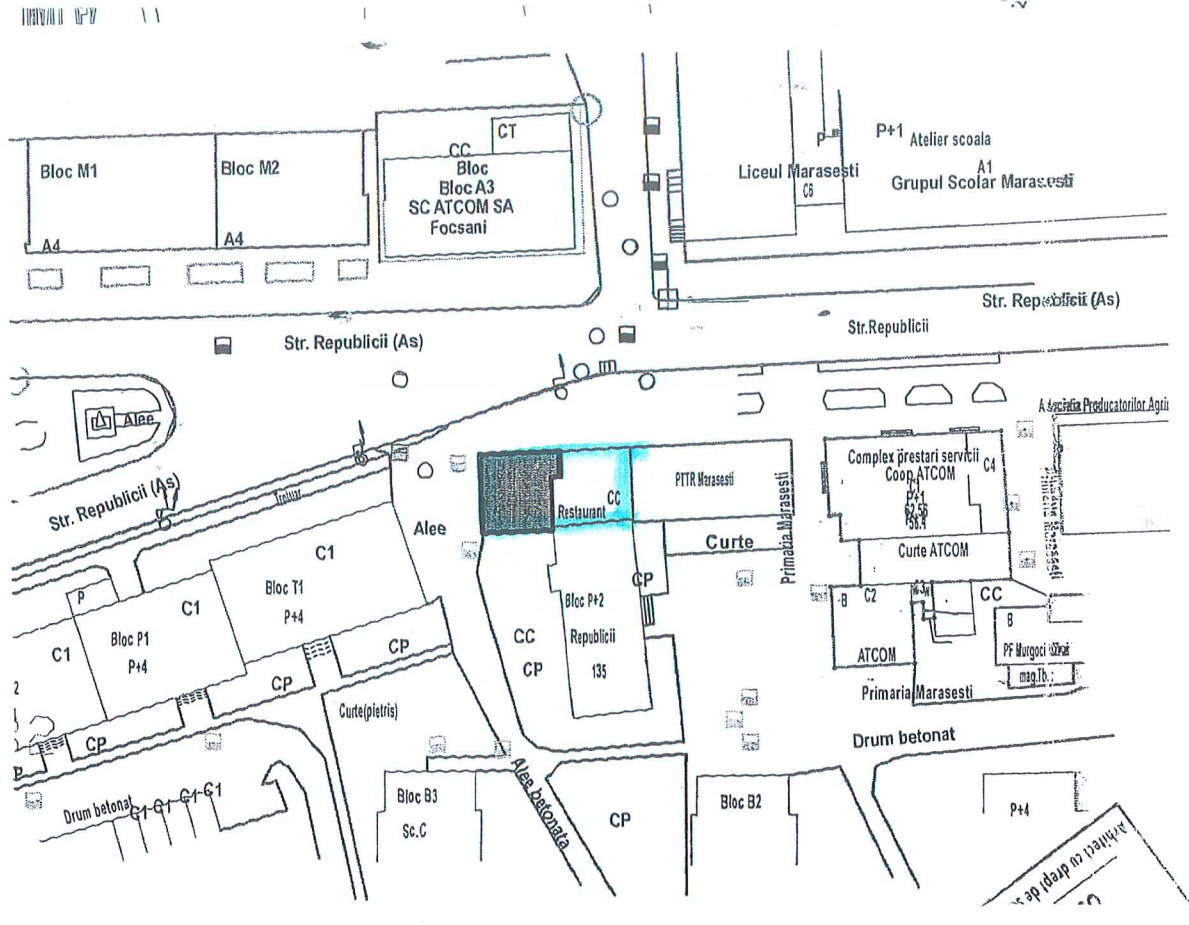


Contrasemneaza,
Secretarul orasului Marasesti
Dumitru Violeta vasilica

Intocmit
Ing. Pascaru Felician

Plan de incadrare in zona

LOT 2



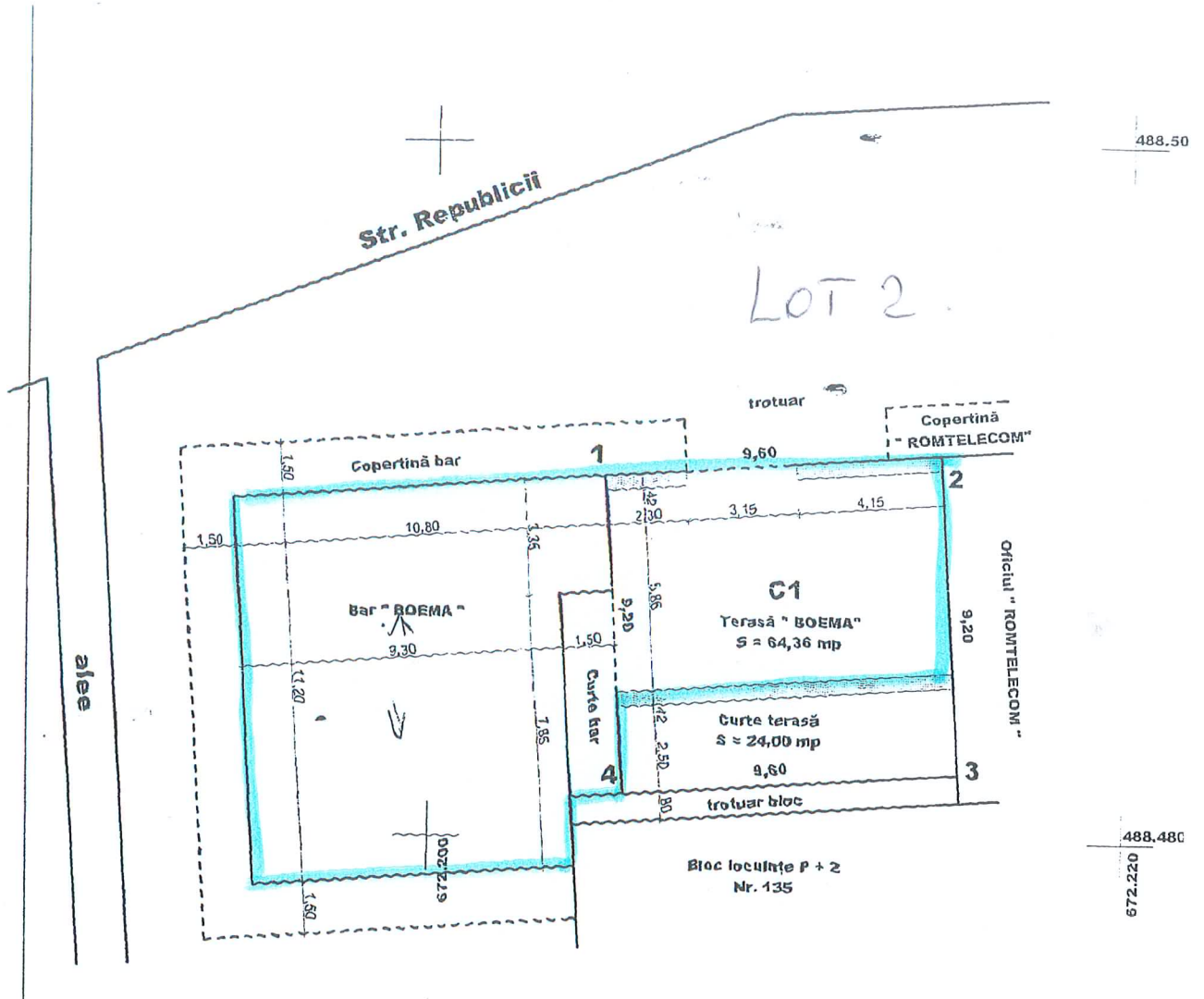
Președinte de
Sedință



Intocmit
Ing. Pascaru Belician

Contrasemneaza,
Secretarul orasului Marasesti
Dumitru Violeta vasilica

PLAN DE SITUATIE



Presedinte de
Sedinta

[Handwritten signature]



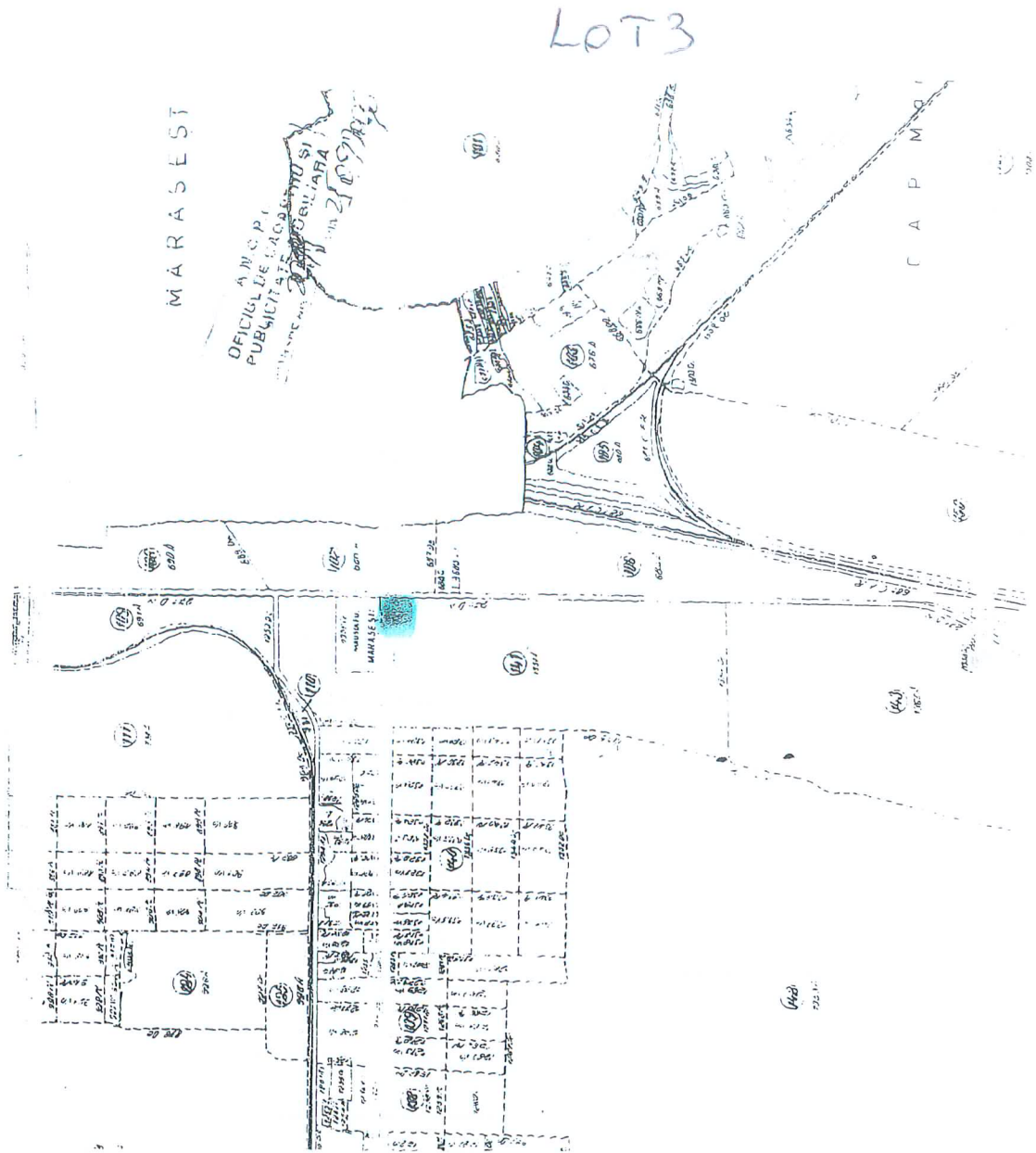
Intocmit
Ing. Pascaru Felician

[Handwritten signature]

Contrasemneaza,
Secretarul orasului Marasesti
Dumitru Violeta vasilica

[Handwritten signature]

Plan de incadrare in zona



Președinte de
Sedinta



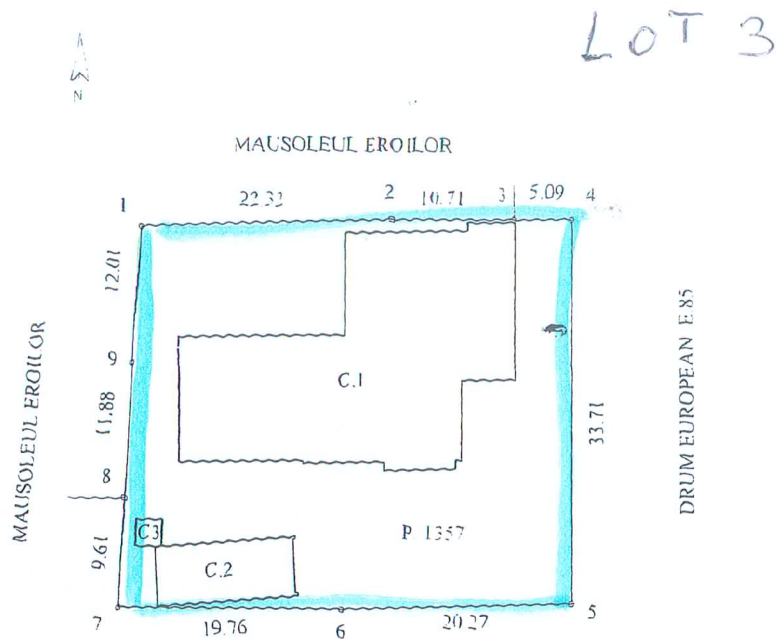
Intocmit,
Ing. Pascaru Felician



Contrasemneaza,
Secretarul orasului Marasesti
Dumitru Violeta vasilica



PLAN DE SITUATIE



DRUM

COORDONATE

1 X= 488178.931 Y= 671622.189
2 X= 488179.659 Y= 671644.497
3 X= 488179.807 Y= 671655.208
4 X= 488179.878 Y= 671660.292
5 X= 488146.177 Y= 671660.992
6 X= 488145.450 Y= 671640.736
7 X= 488145.450 Y= 671620.974
8 X= 488155.051 Y= 671621.323
9 X= 488166.925 Y= 671621.754

Suprafata = 1322 m.p

Presedinte de
Sedinta



Intocmit,
Ing. Pascaru Felician

Contrasemneaza,
Secretarul orasului Marasesti
Dumitru Violeta vasilica

CAIET DE SARCINI

privind : aprobarea vanzarii prin licitatie publica a unor suprafete de teren in intravilanul orasului si domeniul privat al acestuia.

I. Obiectul vanzarii.

- terenul situat în Mărășești, str.Republicii, nr.82. Există contractul de vanzare-cumpărare nr. 113/24.01.2011 pentru construcție pe numele numiților Adam Lucian si Adam Carmen.

Suprafața terenului este de 1647 mp, din care 1293 mp sunt ocupați de construcții.

- terenul situat în Mărășești, str.Republicii, nr. 135, T40 ,Pc 3496. Există contractul de vanzare-cumpărare nr. 276/ 06.03.2006 pentru construcție pe numele SC COMAR GR SRL Mărășești prin asociat Crîng Rodica.

Suprafata terenului este de 185,16 mp din care 120,8 teren ocupat de construcții.

- terenul situat în T141,Pc 1357, zona Mausoleu Mărășești. Există contract de vânzare cumpărare pentru construcție către SC ANTECO COMPANI SRL Focșani.

Suprafața terenului este de 1322 mp din care 503,0 mp sunt ocupați de construcții.

II. Elemente de pret.

Pentru evaluarea terenului a fost intocmit raportul de evaluare de către expert autorizat Seciu Nicolae din Focșani. Prețul rezultat în urma evaluării este de 10 euro/mp, la cursul de 4,25 lei/euro

-Pretul de vanzare a terenului/ pornire al licitatiei este de 10 euro/mp, adică 45 lei/mp.

-Taxa de participare este de 150 lei, din care se asigura cheltuielile de publicitate , organizare si protocol.

-Taxa de garantie este de 2,5% din valoarea terenului licitat.

-Pasul dintre doua strigari va fi de 2 lei/mp .

-Caietul de sarcini se va ridica de la biroul U.A.T.G.C.L. contra sumei de 50 lei.

III. Modalitati de plata.

-Plata integrala a terenului solicitat se va face in momentul incheierii contractului de vanzare -cumparare ,dar nu mai tarziu de 15 zile de la adjudecarea licitatiei.

IV. Dispozitii finale

- Vanzarea suprafetelor de teren mentionate la pct.I se va face cu respectarea dreptului de preemtiune al detinatorilor constructiilor care vor fi notificati in termen de 15 zile de la data prezentei.

- In cazul in care proprietarii constructorilor nu-si exprima optiunea de cumparare in termen de 15 zile de la primirea notificarii vanzarea se va face prin licitatie publica deschisa.

-Drepturile si obligatiile partilor se stabilesc prin contractul de vanzare-cumparare.

-Toate lucrarile privind racordarea la retelele tehnico-edilitare si obtinerea acordurilor de la detinatorii acestora privesc pe cumparator.

-In cazul in care persoana care castiga licitatia refuza semnarea contractului de vanzare-cumparare, licitatia publica devine nula ,adjudecatarului nerestituindu-i-se contravaloarea taxei de garantie.

Presedinte de sedinta,

Contrasemneaza,
Secretar,
Dumitru Vasilica-Violeta

Intocmit,
Sef birou UATGCL,
Ing. Pascaru Felician

HOTARAREA NR. _____
din _____ 2011

**privind : aprobarea vanzarii unor suprafete de teren intravilan ce apartin
domeniului privat al orasului Marasesti**

Consiliul local al orasului Marasesti, Judetul Vrancea, intrunit in sedinta ordinara;
Vazand Proiectul de hotarare initiat de Primarul orasului Marasesti si raportul
Compartimentului U.A.T.G.C.L. inregistrat la nr. 3796 din 22.12.2011, prin care se propune vanzarea
unor suprafete de teren intravilan ce apartin domeniului privat al orasului Marasesti ;

Analizand documentatia de urbanism si amenajarea teritoriului "PLAN URBANISTIC
GENERAL".

Luand act de avizul favorabil al Comisiei pentru dezvoltare urbanistica, amenajarea
teritoriului si patrimoniul, administrarea domeniului public si privat, servicii publice si comert, al Comisiei
pentru studii, prognoze, economie, buget, finante, impozite si taxe ,al Comisiei pentru cultura, stiinta,
invatamant, sanatate, protectie sociala, turism, ecologie, sport si culte si al Comisiei pentru administratie
locala, juridica, ordine publica, drepturile omului

In conformitate cu prevederile art.4 si 5 , al.(2) din Legea nr.213/1998 privind proprietatea
publica si regimul juridic al acesteia , art.123, al. (1) si (2) din Legea nr.215/2001 privind ad-tia publica
locala ,republicata si art.10, al.(1) din Legea nr.50/1991, republicata , cu modificarile si completarile
ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit "c", alin 5 lit " b" , art. 123 alin. coroborat
cu alin. 3, art. 45 alin. 3 din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată
și actualizată;

HOTARASTE

Art.1. - Se aproba vanzarea unor suprafete de teren intravilan apartinand domeniului privat al
Orasului Marasesti , judetul Vrancea, identificate conform Anexelor 1-6 , care fac parte integranta
din prezenta hotarare.

Art.2. - (1) Vanzarea suprafetelor de teren mentionate la art.1 din prezenta hotarare se va
face cu respectarea dreptului de preemtiune al detinatorilor constructiilor care vor fi notificati in termen de
15 zile de la data prezentei.

(2) Pretul de vanzare a terenului este de 10 Euro/mp.

(3) In cazul in care proprietarii constructorilor nu-si exprima optiunea de cumparare in
termen de 15 zile de la primirea notificarii vanzarea se va face prin licitatie publica deschisa, pretul de
pornire la licitatie fiind de 10 Euro/mp.

Art.3. - Se aproba caietul de sarcini privind vanzarea suprafetelor de teren prevazute la art.1
din prezenta hotarare , conform Anexei nr. 7, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.4. - Se imputerniceste Primarul orasului Marasesti sa asigure prin Serviciul Buget - Contabilitate si Compartimentul UATGCL documentatia necesara si sa incheie contractul de vanzare-cumparare in conditiile prevazute de dispozitiile legale in vigoare.

Art.5.- Prezenta hotarare va fi comunicata, conform legii, Primarului orasului Marasesti, care va asigura executarea acesteia prin Compartimentul Ad-tie publica locala, Compartimentul U.A.T.G.C.L. si Serviciul Buget-Contabilitate .

INITIATOR,
Primar,
Ing.Vlase Constantin

AVIZAT,
Secretarul or. Marasesti,
Dumitru Vasilica -Violeta



Raport,

Privind:

Aprobarea vânzării unor suprafețe de teren intravilan ce aparțin domeniului privat al orașului
Mărășești

Subsemnatul Pascaru Felician coordonator în cadrul compartimentului UATGCL din cadrul Primăriei Orașului Mărășești, luând act de cererile depuse de proprietarii construcțiilor situate pe terenurile primăriei prezint următoarele:

- terenurile aparțin domeniului privat al orașului Mărășești conform HCL nr. 35 din 31.05.2007
- pentru construcția aflată pe terenul situat în Mărășești, str.Republicii, nr.82 există contractul de vânzare-cumpărare nr. 113/24.01.2011 pe numele numiților Adam Lucian si Adam Carmen. Suprafața terenului este de 1647 mp, din care 1293 mp sunt ocupați de construcții.

- pentru construcția aflată pe terenul situat în Mărășești, str.Republicii, nr. 135, T40 ,Pc 3496, există contractul de vânzare-cumpărare nr. 276/ 06.03.2006 pe numele SC COMAR GR SRL Mărășești prin asociat Crîng Rodica.
Suprafata terenului este de 185,16 mp din care 120,8 teren ocupat de construcții.

- pentru construcția aflată pe terenul situat în T141,Pc 1357, zona Mausoleu Mărășești există contract de vânzare cumpărare către SC ANTECO COMPANI SRL Focșani.
Suprafața terenului este de 1322 mp din care 503,0 mp sunt ocupați de construcții.

-In conformitate cu art. 103 alin.3 din Legea nr.286 din 06.06.2006 proprietarii constructiilor aflate pe un teren apartinand domeniului privat al unitatii administrativ teritoriale, beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenului aferent constructiilor.

In cazul în care după notificarea proprietarilor construcțiilor aceștia nu își prezintă oferta de cumpărare în termen de 15 zile, primăria poate începe procedura de vânzare prin licitație publică a acestor terenuri.

Fata de cele prezentate propun adoptarea unui proiect de hotarare privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a unor suprafețe de teren în intravilanul orasului si domeniul privat al acestuia.

Intocmit
Șef comp.UATGCL
Ing. Pascaru Felician

RAPORT DE EVALUARE TEHNICĂ

Date generale

1. **Numele și adresa expertului** - Seciu Nicolae, str. Mare a Unirii, nr. 24A, ap.4, localitatea Focșani, județul Vrancea
2. **Competențe**
- Expert tehnic judiciar, legitimația nr. 3706-9721/1995, specialitatea construcții civile
 - Membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) bunuri imobiliare legitimația nr. 8766/2003
 - Practician în insolvență
3. **Beneficiar** - Consiliul Local Mărășești – Primăria Mărășești, localitatea Mărășești, județul Vrancea
4. **Imobil evaluat** - Teren intravilan, Stcc = 1.322,00mp, T 141, P 1357, E85 Mausoleu, localitatea Mărășești, județul Vrancea
5. **Proprietar imobil** - Consiliul Local Mărășești – Primăria Mărășești, localitatea Mărășești, județul Vrancea
6. **Obiectivul evaluării** - Estimarea valorii de piață a imobilului din T 141, P 1357, localitatea Mărășești, județul Vrancea



Constatări și concluzii.

În localitatea Mărășești, județul Vrancea, am identificat și măsurat următorul imobil:

➤ **Teren intravilan,**

St = 1.322,03mp, DN2 (E85) (mausoleu), T141, P1357 se află un imobil – spațiu comercial – restaurant în suprafață de 503,00mp, proprietate (restaurant + anexe) SC ANTECO COMPANY SRL Focșani

St = 819,00mp teren liber

Vecini:

Nord	=	mausoleu
Sud	=	proprietăți particulare
Est	=	E85 (DN2)
Vest	=	proprietăți particulare + mausoleu

Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, **certific că nu am nici un interes sau influența legată față de părțile implicate.**

Realizarea acestui raport de evaluare se efectuează pentru Consiliul Local Mărășești – Primăria Mărășești, localitatea Mărășești, județul Vrancea. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea imobiliară evaluată a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR .

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.



Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere civilă la ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI.

1-inspecția personală a proprietății a fost realizată de evaluatorul ing. Nicolae Seciu în perioada februarie 2011

2-toți factorii care afectează valoarea au fost luați în considerare

3-evaluatorul nu a avut, nu are și nu va avea interese personale legate de proprietatea evaluată

4-după cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților

5-raportul a fost realizat în conformitate cu Codul de Etică și cu Standardele de Practică Profesională ale ANEVAR și cele internaționale

6-raportul este supus doar acelor ipoteze și condiții limitative (impuse fie de termenii proiectului, fie de evaluator)

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în concordanță cu standardul român SEV 4.03, standardul internațional IVS 4, standardul european EVS 7.02, directiva Uniunii Europene 91/674/EEC.

Competențe

Ing. NICOLAE SECIU

Expert evaluator bunuri imobiliare ANEVAR.

Expert tehnic judiciar construcții industriale și agricole.

Inginer construcții civile industriale și agricole.

Practician în insolvență.

Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață, pentru teren curți construcții situate în localitatea Mărășești, județul Vrancea.

Clientul și destinatarul lucrării (instrucțiunile evaluării)

Prezentul raport de evaluare se adresează Consiliului Local Mărășești – Primăria Mărășești, localitatea Mărășești, județul Vrancea în calitate de client și destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatar.

Bazele evaluării

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.



Ipoteze și condiții limitative

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

* Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare, teren curți construcții, este considerat valabil și marketabil;

*Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

*Presupun că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;

*Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

*Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.

*evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

***cea mai bună utilizare (CMBU)**

***metoda costului de reconstrucție (metoda devizelor)**

***metoda comparațiilor de piață**

***metoda de randament** aplicată a constat în abordarea metodei **multiplicatorului chiriei brute (MCB)**, bazată pe premisa că un cumpărător informat nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul de a obține o fructificare similară la același nivel de risc.

Condiții limitative :

*orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o alta evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

* intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;



*evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

*nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

*orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată; în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Valoarea estimata

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este definită de standardul ANEVAR SEV 4.03 (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR), standard care este în concordanță cu :

- standardul internațional IVS-2;
- standardul european EVS-4.03;

Standardul este aplicabil valorii de piață a unei proprietăți, de obicei imobiliare și elementele conexe.

Conform standardului definiția valorii de piață este următoarea:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între **un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât**, într-o tranzacție echilibrată, **după un marketing adecvat**, în care fiecare parte acționează în cunoștință de cauza, prudent și fără constrângeri.

Metodologia de evaluare utilizată

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită anterior. Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate următoarele metode:

- Metoda costurilor
- Metoda comparației
- Metoda de randament

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără



acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Evaluare teren intravilan, T141, P1357, proprietate Primăria Mărășești

➤ Teren intravilan, St = 1.322,00mp

$$1.322,00\text{mp} \times 10\text{euro/mp} \times 4,25\text{lei/euro} = 56.185,00\text{lei}$$

- 1.322,00mp – suprafață teren intravilan
- 10,00euro/mp – preț pe unitatea de suprafață în zonă
- 4,25lei/euro – curs valutar mediu ianuarie 2011

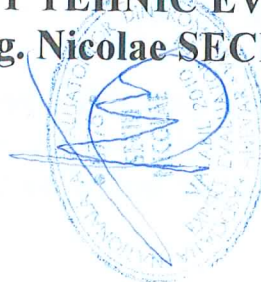
Concluzii:

Valoarea de piață a terenului intravilan, T141, P1357, proprietate Primăria Mărășești:

$$\text{Teren intravilan, St} = 1.322,00\text{mp} = 56.185,00\text{lei}$$

DATA
februarie 2011

EXPERT TEHNIC EVALUATOR,
ing. Nicolae SECIU



RAPORT DE EVALUARE TEHNICĂ

Date generale

- 1. Numele și adresa expertului** - Seciu Nicolae, str. Mare a Unirii, nr. 24A, ap.4, localitatea Focșani, județul Vrancea
- 2. Competențe**
- Expert tehnic judiciar, legitimația nr. 3706-9721/1995, specialitatea construcții civile
 - Membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) bunuri imobiliare legitimația nr. 8766/2003
 - Practician în insolvență
- 3. Beneficiar** - Consiliul Local Mărășești – Primăria Mărășești, localitatea Mărășești, județul Vrancea
- 4. Imobil evaluat** - Teren intravilan, Stcc = 185,16mp, str. Republicii, nr. 135, localitatea Mărășești, județul Vrancea
- 5. Proprietar imobil** - Consiliul Local Mărășești – Primăria Mărășești, localitatea Mărășești, județul Vrancea
- 6. Obiectivul evaluării** - Estimarea valorii de piață a imobilului din str. Republicii, nr. 135, localitatea Mărășești, județul Vrancea



Constatări și concluzii.

În localitatea Mărășești, județul Vrancea, am identificat și măsurat următorul imobil:

- Teren, St = 185,16mp, str. Republicii, nr. 135, din care:
 - St = 120,80mp teren construit,
 - St = 64,36mp teren liber proprietate Primăria Mărășești, Consiliul Local Mărășești.

Pe terenul în suprafață de 185,16mp se află o construcție (fostă cofetărie), proprietatea SC COMAR GR. SRL Mărășești

Vecini:

Nord	=	teren primărie
Sud	=	str. Republicii
Est	=	teren primărie
Vest	=	bloc

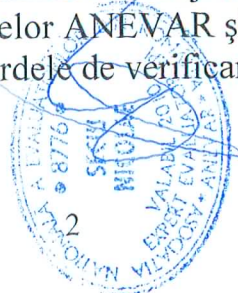
Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, **certific că nu am nici un interes sau influența legată față de părțile implicate.**

Realizarea acestui raport de evaluare se efectuează pentru Consiliul Local Mărășești – Primăria Mărășești, localitatea Mărășești, județul Vrancea. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea imobiliară evaluată a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR .



La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continua al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere civilă la ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI.

1-inspecția personală a proprietății a fost realizată de evaluatorul ing. Nicolae Seciu în perioada februarie 2011

2-toți factorii care afectează valoarea au fost luați în considerare

3-evaluatorul nu a avut, nu are și nu va avea interese personale legate de proprietatea evaluată

4-după cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților

5-raportul a fost realizat în conformitate cu Codul de Etică și cu Standardele de Practică Profesională ale ANEVAR și cele internaționale

6-raportul este supus doar acelor ipoteze și condiții limitative (impuse fie de termenii proiectului, fie de evaluator)

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în concordanță cu standardul român SEV 4.03, standardul internațional IVS 4, standardul european EVS 7.02, directiva Uniunii Europene 91/674/EEC.

Competențe

Ing. NICOLAE SECIU

Expert evaluator bunuri imobiliare ANEVAR.

Expert tehnic judiciar construcții industriale și agricole.

Inginer construcții civile industriale și agricole.

Practician în insolvență.

Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață, pentru teren curți construcții situate în localitatea Mărășești, județul Vrancea.

Clientul și destinatarul lucrării (instrucțiunile evaluării)

Prezentul raport de evaluare se adresează Consiliului Local Mărășești – Primăria Mărășești, localitatea Mărășești, județul Vrancea în calitate de client și destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatar.



Bazele evaluării

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Ipoteze și condiții limitative

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

* Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare, teren curți construcții, este considerat valabil și marketabil;

*Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

*Presupun că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;

*Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

*Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.

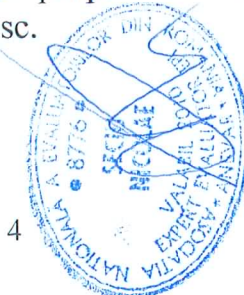
*evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

***cea mai bună utilizare (CMBU)**

***metoda costului de reconstrucție (metoda devizelor)**

***metoda comparațiilor de piață**

***metoda de randament aplicată a constat în abordarea metodei multiplicatorului chiriei brute (MCB), bazată pe premisa că un cumpărător informat nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul de a obține o fructificare similară la același nivel de risc.**



Condiții limitative :

*orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o alta evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

* intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

*evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

*nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

*orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată; în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Valoarea estimata

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este definită de standardul ANEVAR SEV 4.03 (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR), standard care este în concordanță cu :

- standardul internațional IVS-2;
- standardul european EVS-4.03;

Standardul este aplicabil valorii de piață a unei proprietăți, de obicei imobiliare și elementele conexe.

Conform standardului definiția valorii de piață este următoarea:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între **un cumpărător hotărât** și **un vânzător hotărât**, într-o tranzacție echilibrată, **după un marketing adecvat**, în care fiecare parte acționează în cunoștință de cauza, prudent și fără constrângeri.

Metodologia de evaluare utilizată

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită anterior. Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate următoarele metode:

- Metoda costurilor
- Metoda comparației
- Metoda de randament



Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Evaluare teren, str. Republicii, nr. 135, proprietate Primăria Mărășești

➤ Teren, St = 185,16mp, str. Republicii, nr. 135,

$$185,16\text{mp} \times 10\text{euro/mp} \times 4,25\text{lei/euro} = 7.870,00\text{lei}$$

- 185,16mp – suprafață teren intravilan
- 10,00euro/mp – preț pe unitatea de suprafață în zonă
- 4,25lei/euro – curs valutar mediu ianuarie 2011

Concluzii:

Valoarea de piață a terenului, Stcc = 185,16mp, str. Republicii, nr. 135, proprietate Primăria Mărășești, Consiliul Local Mărășești:

I. Teren, St = 185,16mp, str. Republicii, nr. 135 = 7.870,00lei

DATA
februarie 2011

EXPERT TEHNIC EVALUATOR,
ing. Nicolae SECIU



RAPORT DE EVALUARE TEHNICĂ

Date generale

1. **Numele și adresa expertului** - Seciu Nicolae, str. Mare a Unirii, nr. 24A, ap.4, localitatea Focșani, județul Vrancea
2. **Competențe**
 - Expert tehnic judiciar, legitimația nr. 3706-9721/1995, specialitatea construcții civile
 - Membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) bunuri imobiliare legitimația nr. 8766/2003
 - Practician în insolvență
3. **Beneficiar** - Consiliul Local Mărășești – Primăria Mărășești, localitatea Mărășești, județul Vrancea
4. **Imobil evaluat** - Teren intravilan, T26, P1642, (Complex Turistic Parc), str. Republicii, nr. 82, localitatea Mărășești, județul Vrancea
5. **Proprietar imobil** - Consiliul Local Mărășești – Primăria Mărășești, localitatea Mărășești, județul Vrancea
6. **Obiectivul evaluării** - Estimarea valorii de piață a imobilului (Complex Turistic Parc) din localitatea Mărășești, județul Vrancea



Constatări și concluzii.

În localitatea Mărășești, județul Vrancea, am identificat și măsurat următorul imobil:

- **Teren intravilan**, St = 1.647,00mp, str. Republicii, nr. 82, din care:
 - St = 1.293,00mp teren construit, se află un imobil – Complex Turistic Parc (hotel P + 3 + restaurant) în suprafață la sol de 1.293,00mp proprietatea numiților Adam Lucian și Adam Carmen (conform contractului de vânzare – cumpărare nr. 113/24.01.2011)
 - St = 354,00mp teren liber

Vecini:

Nord	=	teren primărie
Sud	=	teren primărie
Est	=	teren primărie
Vest	=	teren primărie

Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, **certific că nu am nici un interes sau influența legată față de părțile implicate.**

Realizarea acestui raport de evaluare se efectuează pentru Consiliul Local Mărășești – Primăria Mărășești, localitatea Mărășești, județul Vrancea. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

Proprietatea imobiliară evaluată a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR .

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională



continua al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport. Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere civilă la ALLIANZ – ȚIRIAC ASIGURĂRI.

1-inspecția personală a proprietății a fost realizată de evaluatorul ing. Nicolae Seciu în perioada februarie 2011

2-toți factorii care afectează valoarea au fost luați în considerare

3-evaluatorul nu a avut, nu are și nu va avea interese personale legate de proprietatea evaluată

4-după cunoștințele evaluatorului, informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților

5-raportul a fost realizat în conformitate cu Codul de Etică și cu Standardele de Practică Profesională ale ANEVAR și cele internaționale

6-raportul este supus doar acelor ipoteze și condiții limitative (impuse fie de termenii proiectului, fie de evaluator)

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în concordanță cu standardul român SEV 4.03, standardul internațional IVS 4, standardul european EVS 7.02, directiva Uniunii Europene 91/674/EEC.

Competențe

Ing. NICOLAE SECIU

Expert evaluator bunuri imobiliare ANEVAR.

Expert tehnic judiciar construcții industriale și agricole.

Inginer construcții civile industriale și agricole.

Practician în insolvență.

Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață, pentru teren curți construcții situate în localitatea Mărășești, județul Vrancea.

Clientul și destinatarul lucrării (instrucțiunile evaluării)

Prezentul raport de evaluare se adresează Consiliului Local Mărășești – Primăria Mărășești, localitatea Mărășești, județul Vrancea în calitate de client și destinatar. Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și destinatar.

Bazele evaluării

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.



Ipoteze și condiții limitative

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

* Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare, teren curți construcții, este considerat valabil și marketabil;

* Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

* Presupun că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;

* Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

* Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.

* Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

*** cea mai bună utilizare (CMBU)**

*** metoda costului de reconstrucție (metoda devizelor)**

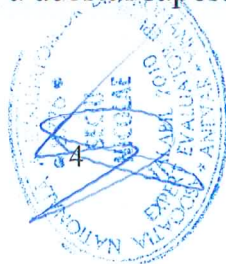
*** metoda comparațiilor de piață**

*** metoda de randament** aplicată a constat în abordarea **metodei multiplicatorului chiriei brute (MCB)**, bazată pe premisa că un cumpărător informat nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul de a obține o fructificare similară la același nivel de risc.

Condiții limitative :

* orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o alta evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

* intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;



*evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

*nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

*orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată; în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Valoarea estimată

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este definită de standardul ANEVAR SEV 4.03 (care are caracter obligatoriu pentru membrii ANEVAR), standard care este în concordanță cu :

- standardul internațional IVS-2;
- standardul european EVS-4.03;

Standardul este aplicabil valorii de piață a unei proprietăți, de obicei imobiliare și elementele conexe.

Conform standardului definiția valorii de piață este următoarea:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între **un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât**, într-o tranzacție echilibrată, **după un marketing adecvat**, în care fiecare parte acționează în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri.

Metodologia de evaluare utilizată

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum a fost ea definită anterior. Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate următoarele metode:

- Metoda costurilor
- Metoda comparației
- Metoda de randament

Prin aplicarea acestor metode s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără



acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Evaluare teren intravilan, T26, P1742, proprietate Primăria Mărășești

Teren intravilan, St = 1.647,00mp, str. Republicii, nr. 82

$$1.647,00\text{mp} \times 10\text{euro/mp} \times 4,25\text{lei/euro} = 69.997,00\text{lei}$$

- 1.647,00mp – suprafață teren intravilan
- 10,00euro/mp – preț pe unitatea de suprafață în zonă
- 4,25lei/euro – curs valutar mediu ianuarie 2011

Concluzii:

Valoarea de piață a terenului, St = 1.647,00mp. str. Republicii, nr. 82, proprietate Primăria Mărășești:

$$\text{Teren intravilan, St} = 1.647,00\text{mp, str. Republicii} = 69.997,00\text{lei}$$

DATA

februarie 2011

**EXPERT TEHNIC EVALUATOR,
ing. Nicolae SECIU**



ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL MARASESTI
Comisia pentru dezvoltare urbanistica,
amenajarea teritoriului, patrimoniul, administrarea
domeniului public si privat, servicii publice si comert



RAPORT

Comisia pentru dezvoltare urbanistica, amenajarea teritoriului,
patrimoniul, administrarea domeniului public si privat, servicii publice si comert
in sedinta din 24.11.2011, studiind proiectul de hotarire
privind

1.
Aprobarea vizării unor suprafețe de
teren intravilan ce aparțin domeniului
privat a orașului Mărășești

I. Suprafața terenului 1647 mp.

II. Suprafața terenului 185,16 mp.

III. Suprafața terenului 1322 mp.

Da aviz favorabil

MEMBRII COMISIEI :

Presedinte : Dragan Daniel

Secretar: Chicior Valerica

Membri: Chitic Valerica Dorel

Panta Ghita

Voicu Iulian

ROMANIA
JUDEȚUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL MĂRĂȘEȘTI
Comisia pentru cultura, știința, învățământ,
sănătate, protecție socială, turism, ecologie,
sport și culte

R A P O R T

①

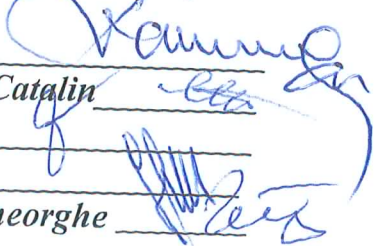
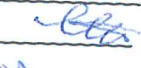

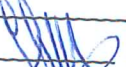

Comisia pentru cultura, știința, învățământ, sănătate, protecție socială, turism, ecologie, sport și culte în ședința din 24.12.2011, studiind proiectul de hotărâre privind APROBAREA VANZĂRII UNEI SUPRAFEȚE DE TEREN ÎNTRAVILAN CE APARTINE DOMENIULUI PRIVAT AL OR. MĂRĂȘEȘTI

văzând P.U. înfățișat în ședința pe Comisie,

AVIZEAZĂ FAVORABIL

P.H. întocmit de către Executiv.

MEMBRII COMISIEI:

- Presedinte : Raileanu Virgil 
- Secretar: Mocanu Marius-Catalin 
- Membri: Iordache Lenuta 
- Balan Gheorghita 
- Macrescu Minu-Gheorghe 

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL MARASESTI
Comisia pentru administratie locala, juridica,
ordine publica, drepturile omului;

RAPORT

Comisia pentru administratie locala, juridica, ordine publica,
drepturile omului in sedinta din 27.02.2011, studiind proiectul de
hotarare privind aprobarea contractului

scrisorile de teren sectoriale.

de inchiriere documentului privat
al orașului Marasesti

Conferinta P. U. din 27.02.2011
membru Comisie Juridica din

PR. OB. CL. MARASESTI prezenta de
Secretar

MEMBRII COMISIEI:

Presedinte: Voicu Iulian [Signature]
Secretar: Iordache Lenuta [Signature]
Membri: Maeschi Florin [Signature]
Ostafi Ioan [Signature]
Mocanu Marius-Catalin [Signature]