

RAPORT DE EVALUARE

Subsemnatul, ing. Micu Constantin, posesor al AUTORIZAȚIEI DE EXPERT TEHNIC JUDICIAR Nr. 23222032011, Seria 46347749323022011, membru al Corpului Expertilor Tehnici din România, atestat de Biroul Central pentru Expertize Tehnice din cadrul Ministerului de Justiție, am întocmit prezenta lucrare extrajudiciară de evaluare la solicitarea Consiliului Local Dichiseni.

SINTEZA RAPORTULUI

Beneficiar: Consiliul Local Dichiseni, cu sediul în comuna Dichiseni, județul Călărași.

Obiectul evaluării: Teren arabil intravilan, cu număr cadastral 20723, înscris în Cartea Funciară nr. 20723, domeniu public al comunei Dichiseni, situat în satul Dichiseni comuna Dichiseni.

1. Descriere

Activul este situat în intravilanul ,satului Coslogeni, comuna Dichiseni, județul Călărași

Vecinătăți: Nord - Islaz comunal
Vest - Drum betonat
Est - Teren la dispoziția Consiliului local
Sud - S.C. TUDOR 92 S.R.L.

2. Situația juridică

Teren arabil intravilan situat în satul Coslogeni, comuna Dichiseni, județul Călărași, supus evaluării face parte din domeniu public al comunei Dichiseni conform HG nr. 1349/27.12.2001.

Scopul evaluării : Stabilirea valorii actuale de circulație, în condițiile prevăzute de actele normative în vigoare.

Rezultatele evaluării :

1. Valoarea activului "Teren curți construcții intravilan", domeniu public al comunei Dchiseni - **9738 mp**, este: **107118,00 lei** (9738,00 m.p.x 11,00 lei/mp).

2. Evaluare teren

- Întrucât nu sunt date disponibile despre valoarea terenurilor similare de pe raza comunei pentru aplicarea **metodei comparației directe**, s-a folosit evaluarea terenului prin **Metoda comparației prin bonitare**.

Vb - valoarea de baza a terenului este determinată în funcție de importanța localității (respectiv pentru sat) = 3,65 ron/mp conform Hotărârii nr. 207/29.09.2005 a Consiliului General al municipiului București.

$$Vt = Vb \times K \times (A+B+F+T+E+G+R+P+S) \times M \times Go \times Cr \times U \times Z$$

Unde: - K = coeficient de aducere a valorii de bază la zi, în funcție de variația cursului de schimb interbancar astăzi:

$$K = \frac{\text{Cursul BNR la data evaluării (lei/EURO)}}{3.5084 \text{ lei/EURO la } 06.09.2005} = \frac{4,4607 \text{ lei/EURO}}{3.5084 \text{ lei/EURO}} = 1,2714$$

- A = categoria localitatii – comuna : 0,10
 - B = pozitia fata de localitate - periferică: 0,50
 - F = activitate agricola: 0,50
 - T – transport rutier: 0,20
 - E – electricitate, telefonie: 0,30 = 0,30
 - G – cu dificultăți de fundare: - 0,20
 - R – constructii cu restrictii: - 0,20
 - P - poluare: 0,00
 - S – raportul dintre vatada si adancimea terenului : favorabil: 0,50
 - M - mărimea terenului constructibil din toată suprafata: 0,85
 - Go - coeficient privind starea terenului format din produsul coeficientilor rezultati la pct. a și b: $0,80 \times 0,90 = 0,85$
 - Cr - proces in curs : 1.00
 - U - utilizarea terenului-pentru locuinte individuale: 2,00
 - Z - coeficient de zonă: 1
- $V_p = 3,65 \text{ lei/mp} \times 1,2714 \times (0,10 + 0,50 + 0,50 + 0,20 + 0,30 - 0,20 - 0,20 + 0,00 + 0,50) \times 0,85 \times 0,85 \times 1,00 \times 2 \times 1 = 3,65 \times 1,2714 \times (1,70) \times 1,45 = \mathbf{11,00 \text{ lei Ron/m.p.}}$

Rezultă următoarea valoare:

"Terenul curți construcții intravilan", domeniu public al comunei Dichiseni - **9738 mp**", este:
107118,00 lei (9738,00 m.p.x 11,00 lei/mp).

Conform prevederilor legale în vigoare la data întocmirii raportului de evaluare, terenurile aparținând domeniului privat al unităților administrative teritoriale destinate pentru activități agricole, pot fi concesionate ori închiriate prin licitație publică.

Limita minimă a prețului de închiriere se stabilește prin hotărârea consiliului local, astfel încât să se asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Prețul de pomire a licitației pentru închirierea terenului analizat, propus de evaluator pe o perioadă de închiriere de 10 ani este de :

107118,00 lei : 25 ani = 4285 lei/ an rot pentru suprafata totală de 9738 mp.

Durata de concesionare a terenului analizat, va fi stabilită de Consiliul Local al comunei Dichiseni, conform prevederilor legale în vigoare.

Data evaluării : **17.01.2014.**

Decizia de selectare și promovare a valorii rezultate din evaluare, aparține beneficiarului, respectiv Consiliului Local al comunei Dichiseni.

Executantul, înțelege și rămâne obligat, să păstreze confidențial informațiile folosite și să nu dezvăluie, fără acceptul beneficiarului, rezultatele evaluării.

mai 2014

ÎNTOCMIT,

Expert tehnic judiciar
 ing. Constantin Micu



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CALARASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Calarasi

Dosarul nr. 972/13-01-2012

INCHEIERE Nr. 972

REGISTRATOR Toader Ionela

ASISTENT REGISTRATOR Rosu Cornelia

Asupra cererii introduse de SIMION PAUL privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.), si in baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. 17/12-07-1999 emis de CONSILIUL LOCAL DICHISENI, act administrativ nr. 107/11-01-2012 emis de PRIMARIA COMUNEI DICHISENI; act normativ HG nr. 1349/27.12.2001;

Vazand referatul inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 48 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful de 0 lei achitat prin documentul de plata: pentru serviciul cu codul: 211,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 20723, inscris in cartea funciara 20723 UAT Dichiseni;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE PUBLICA mod dobandire Lege In cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **COMUNA DICHISENI DOMENIUL PUBLIC IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL DICHISENI**, sub B.1 din cartea funciara 20723 UAT Dichiseni;

Prezenta se va comunica partilor:

Simion Paul,

Comuna Dichiseni Domeniul Public In Administrarea Consiliului Local Dichiseni.

Cu drept de reexaminare/plangere in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Calarasi / Judecatoria in circumscriptia careia se afla imobilul, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef/instanta judecatoreasca competenta.

Data soluționării,
Solutionata
la data de:
27-01-2012

Data eliberării,
06/02/2012

Registrator,
Toader Ionela



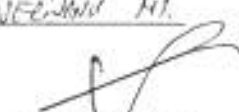
CALARASI (semnătura)

Asistent-registrator,
Rosu Cornelia



(semnătura)

Referent,

VELEA MI.

(parafa, semnătura și
stampila BCP)

* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiei de plata a impozitului prevazut de art. 77¹ din Codul Fiscal.

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CALARASI
 Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Calarasi

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 20723
 Comuna/Oras/Municipiu: Dichiseni

TEREN intravilan

Adresa: Coslogeni, Strada I. C. Bratianu, nr. 17

Nr. Crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	20723	Din acte: 10185; Masurata: 9738	

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 20723
 Comuna/Oras/Municipiu: Dichiseni

Inscrieri privitoare la proprietate	Observatii / Referinte
972 / 13.01.2012	
Act administrativ nr. 17, din 12.07.1999, emis de CONSILIUL LOCAL DICHISENI, act administrativ nr. 107/11-01-2012 emis de PRIMARIA COMUNEI DICHISENI; act normativ HG nr. 1349/27.12.2001	
1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, PUBLICA, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1 COMUNA DICHISENI DOMENIUL PUBLIC IN ADMINISTRAREA CONSILIULUI LOCAL DICHISENI, CIF: 3796713	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 20723
 Comuna/Oras/Municipiu: Dichiseni

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Anexa Nr. 1 la Partea I

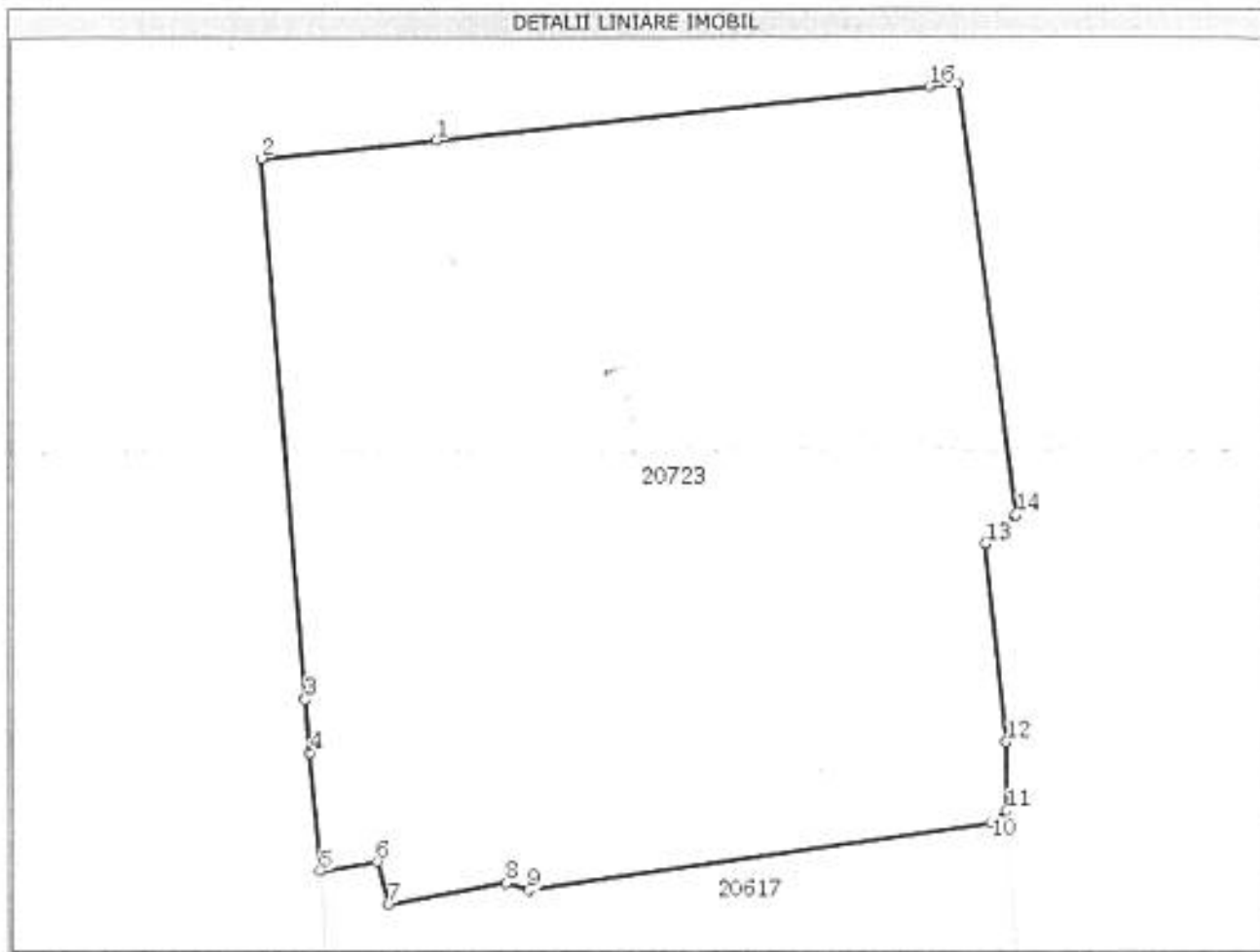
CARTE FUNCIARA NR. 20723
Comuna/Oras/Municipiu: Dichiseni

TEREN intravilan

Adresa: Coslogeni, Strada I. C. Bratianu, nr. 17

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
20723	9738	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela Topografic	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	9738	-	-	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	24,0
2	3	74,0
3	4	7,0
4	5	16,0
5	6	8,0
6	7	6,0
7	8	16,0
8	9	3,0
9	10	64,0



Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
10	11	3,0
11	12	9,0
12	13	27,0
13	14	6,0
14	15	60,0
15	16	4,0
16	1	68,0

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

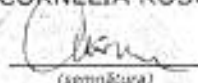
Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,

Data soluționării,
27/01/2012

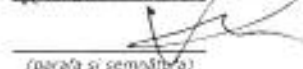
Data eliberării,
26/01/2012

Asistent-registrator,
CORNELIA ROSU


(semnătura)

Referent,

VERJANU M.


(parafa și semnătura)

*Suprafata este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiectie în planul de referinta stereo 70 si nu este opozabilă tertilor, în conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului si a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările si completările ulterioare.

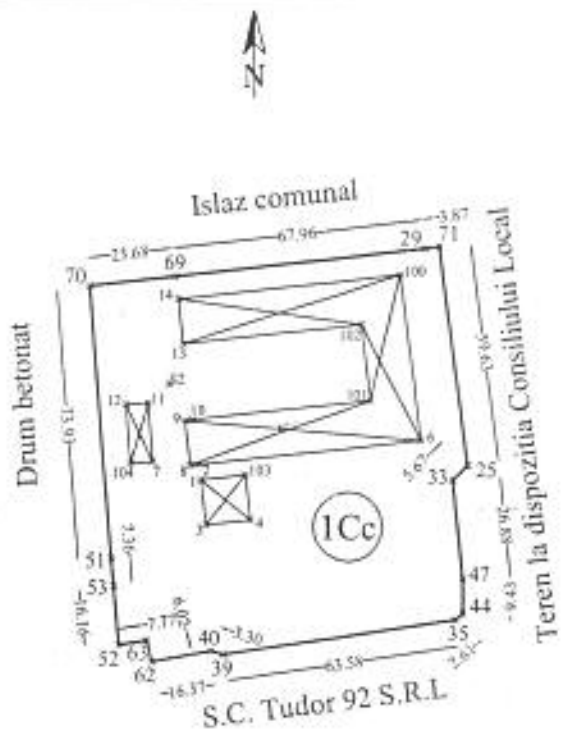
Document care contine date cu caracter personal protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE AL IMOBILULUI
INTRAVILAN**
Sc. 1 : 2 000

Nr. cadastral <i>20723</i>	Suprafata masurata (mp) 9 738	Adresa imobilului (Extravilan) Com. Dichiseni, Sat Coslogeni, Jud. Calarasi Str. I.C. Bratianu, nr. 17
Cartea Funciara nr.	UAT	Com. Dichiseni

N = 306485
E = 7000660

N = 306485
E = 7002600



N = 306305
E = 7000660

N = 306305
E = 7002600

A. Date referitoare la teren				
Nr. Parc.	Categoria de folosinta	Suprafata (mp.)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii
1	Cc	9 738	41 765	N - Gard din beton + Gard din lemn S - Gard din plasa E - Gard din plasa V - Gard din lemn
Total		9 738	41 765	

B. Date referitoare la constructii			
Cod const.	Suprafata construita (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentii
			Constructiile existente nu fac obiectul cereri de intabulare
Total			

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie STEREO 1970		
Pct.	E (m)	N (m)
70	700104.842	306429.874
69	700128.388	306432.394
29	700195.954	306439.677
71	700199.797	306440.127
25	700207.401	306380.985
33	700203.260	306377.108
47	700205.887	306350.358
44	700205.881	306340.932
35	700203.856	306339.288
39	700140.956	306330.039
40	700137.822	306331.076
62	700121.716	306328.159
63	700120.224	306333.996
52	700112.554	306332.731
53	700111.217	306348.833
53	700110.590	306356.167

Suprafata masurata = 9 738 mp
Suprafata din act = 10 185 mp

CERTIFICAT
Executant,
Ing. Simion Paul
PAUL SIMION

Data: 29.12.2011
Se confirma suprafata din masuratori si introducerea in cartea funciara pe baza de date

CARTEA FUNCIARA SI PUBLICITATE
CALARASI
CONSILIUL LOCAL