



**HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea cumpărării unui teren**

**Consiliul local al comunei Vlădești, județul Argeș, întrunit în ședința ordinară ,**  
Analizând expunerea de motive prezentată de către Primarul comunei  
Vlădești în calitate sa de initiator prin care se propune ,spre aprobare, cumpărarea  
unui imobil - teren în suprafață de m.p de 2542 mp ,cu nr. Cadastral 80587  
extravilan sat Putina proprietatea numitei Mălăiaș Elena necesar realizării investiției  
„ **Sistem centralizat de canalizare și alimentare cu apă în satele**  
**Coteasca, Drăghescu și Putina, comuna Vlădești, județul Argeș “,**

Văzînd raportul compartimentului financiar- contabil din cadrul  
aparaturii de specialitate al primarului comunei Vlădești înregistrat cu nr. 2330 din  
14.07.2017

Avînd în vedere :

- art.859, art. 1650 alin.(1), art. 1652 și art. 1657 din Legea nr. 287/2009 privind  
Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
  - avizul favorabil al secretarului comunei și al comisiei de specialitate din cadrul  
consiliului local
  - Luând act de Raportul de evaluare, întocmit de către evaluator autorizat - Oprea  
Barac Ionel și de Procesul verbal al ședinței de negociere nr. 2322 din 14.07.2017
- Tinînd seama de prevederile art. 43 alin. (4) din Legea nr. 24/2000 privind  
normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată,  
În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) , lit.b), art. 123 alin.(1), art. 45, alin. (3)  
, alin.(6) lit. a) pct. 11 și 14, și art. 123 alin.(1) teza finală din Legea administrației  
publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art.1.** Se însușește Raportul de evaluare, întocmit de către evaluatorul imobiliar  
Oprea Barac Ionel - membru titular ANEVAR , a terenului în suprafața de 2542  
mp , situat în extravilanul comunei Vlădești, satul Putina , județul Argeș ,  
Str.Făgărășenilor , tarla 30, avînd număr Cadastral 80587 , proprietatea doamnei  
Mălăiaș Elena , prin care se stabilește valoarea estimată de piață de 13.990 lei fără  
TVA.( 5,50 LEI/ MP), reprezentînd Anexa 1.

**Art.2.** (1) Se aprobă cumpărarea terenului în suprafața de 2542 mp , situat în  
extravilanul comunei Vlădești, satul Putina , Str.Făgărășenilor , tarla 30, număr  
Cadastral 80587, (Anexa nr. 2 ) , proprietatea domnei Mălăiaș Elena ,CNP  
2621208030019, la prețul de de **13.990 lei** .

(2)Datele de identificare a terenului sunt cele menționate în Raportul de  
evaluare(ANEXA 1 ) și în extrasul de carte funciară pentru imobil cu nr. Cadastral  
80587/ UAT Vlădești eliberat de O.C.P.I. Argeș (ANEXA 2 )

**Art.3.** Se aprobă încheierea contractului de vânzare-cumpărare între UAT comuna  
Vlădești ,județul Argeș ,CUI 4122132 reprezentată legal prin Primar Dică- Hristu  
Cristian , în calitate de cumpărător și doamna Mălăiaș Elena ,domiciliată în mun

Câmpulung, strada Ion Țicăloiu nr. 44, Bl.P 36, sc.A, et.2 , ap.10. judetul Arges, CNP 2621208030019 in calitate de vânzător.

**Art.4.** (1) Se aprobă dezmembrarea imobilului cu nr. Cadastral 80587/ UAT Vlădești in 3 loturi prevăzute in referatul de admitere dezmembrare imobil nr. 2898 din 02.03.2016 emis de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arges reprezentand **Anexa nr.3** .

(2) Anexele nr. 1 , 2 si 3 fac parte integranta din prezenta hotarare .

**Art.5** . Se imputernicește Primarul comunei VIĂDEȘTI ca in numele UAT Vlădești să semneze contractul de vânzare-cumpărare si orice alt document in indeplinirea mandatului acordat în fața Notarului Public .

**Art.6.** Taxele notariale si cele privind inscrierea terenului in Cartea Funciară vor fi suportate de către cumpărător.

**Art.7.** Terenul ce face obiectul prezentei hotarari se inregistrează ca bun apartinand domeniului public al comunei Vlădești , la valoarea prevazută în contractul de vanzare-cumparare.

**Art.8.** Compartimentul financiar contabil din cadrul Primăriei comunei Vlădești va lua toate măsurile corespunzătoare pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

**Art.9** . Secretarul comunei Vlădești va comunica prezenta hotarare Institutiei Prefectului ,judetul Arges, Primarului comunei Vlădești si o va aduce la cunoștință publică, în mod obligatoriu, prin afișare si publicare pe pagina de internet a institutiei.

**Data azi, 27 iulie 2017**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**MORMONEA ION**



**Nr. 32 din 27 iulie 2017**

**CONTRASEMNEAZĂ,**

**SECRETAR,  
BEBEȘULEA MAGDALENA**

Adoptată în sesiune ordinară ,prin vot deschis , cu : **13** voturi pentru, \_\_ voturi impotriva , \_\_ abtineri , din numărul total de **13** consilieri în funcție

**RAPORT DE EVALUARE TEREN 2.542 MP**

Client: UAT Comuna Vlădești, jud. Argeș prin Consiliul Local Vlădești

*implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

*Valoarea de piață* este înțeleasă ca fiind valoarea unui activ, estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare și fără includerea nici unui impozit /taxe asociat(e).

Tot în ideea precizării noțiunilor cu care se operează în raport prezint definiția *Celei mai bune utilizări* potrivit Standardelor Internaționale de Evaluare.

*Valoarea de piață* este o reprezentare a valorii de schimb, adică suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției *valorii de piață*.

Pentru a estima *valoarea de piață*, evaluatorul trebuie să determine mai întâi *cea mai bună utilizare*, sau cea mai probabilă utilizare (vezi Standardele Internaționale de Evaluare [IVS-uri] și Conceptele fundamentale ale Principiilor de Evaluare General Acceptate ale IVSC, paragrafele 6.3, 6.4, 6.5).

*Cea mai bună utilizare* (CMBU) a proprietății, care este fizic posibilă, justificată în mod adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă valoarea cea mai mare a proprietății evaluate.

STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR 2017 aprobate de Conferința Națională a ANEVAR prin hotărârea nr. 3/5 aprilie 2017	Standardele de Evaluare SEV, compuse din: SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadru general) SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) SEV 102 - Implementare (IVS 102) SEV 103 - Raportare (IVS 103) SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) SEV 400 - Verificarea evaluărilor GME 620 - Evaluarea bunurilor imobile Glosar IVS 2015
ALTE REGLEMENTĂRI	Nu este cazul

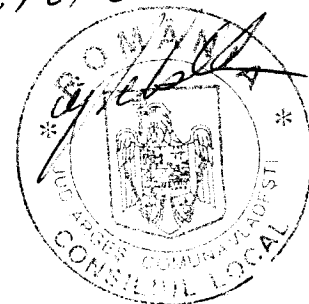
**1.3. Data evaluării**

Evaluarea s-a făcut la data de 06.07.2017, când valoarea **1 EUR = 4,5868 LEI**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Cursul oficial de schimb este cel comunicat de Banca Națională a României (B.N.R.) și poate fi consultat accesând site-ul [www.bnro.ro](http://www.bnro.ro) secțiunea „Statistici”.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA  
ANEVAR

ANEXA NR. 1. LA HCL.  
NR. 32 din 27.07.2017.



# RAPORT DE EVALUARE

## BUN IMOBIL

**TEREN, categoria finețe, în suprafață de 2.542 mp, situat în extravilanul com. Vlădești, sat Putina, în punctul „Burcos”, tarla 30, jud. Argeș**

**Proprietar: Mălăiaș Elena**

**Beneficiar raport: UAT Comuna Vlădești prin Consiliul Local Vlădești**

**Întocmit**  
**Evaluator Autorizat - Membru Titular ANEVAR**  
**Ionel Oprea - Barac**





## CAPITOLUL 1

### REZUMAT

#### 1.1. Scopul și utilizarea raportului

Acest raport cuprinde estimarea "valorii de piață" a activului: **TEREN**, categoria fînețe, în suprafață de 2.542 mp, situat în extravilanul com. Vlădești, sat Putina, în punctul „Burcos”, tarla 30, jud. Argeș, la solicitarea clientului, în vederea achiziției (cumpărării).

Proprietatea imobiliară aparține dnei. **MĂLĂIASĂ ELENA**, domiciliată în mun. Câmpulung, str. Ion Țicăloiu, nr. 44, bl. P36, et.2, ap.10, jud. Argeș, care se identifică cu CI seria As nr. 949854, eliberată de SPCLEP Câmpulung la data de 02.12.2013, CNP 2621208030019.

*Notă: Conform Certificatului de moștenitor nr.120/2016, anexat în copie, terenul are nr. cadastral 80587 cu suprafața din acte de 2.450 mp, suprafața rezultată din măsurătorile cadastrale de 2.542 mp.*

Prin referatul de admitere (dezmembrare imobil), nr. cerere 2898/2016, al Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cîmpulung, document anexat în copie, imobilul cu nr. cadastral 80587 a fost dezmembrat în imobilele:

- Nr. cadastral 80603 cu suprafața măsurată de 283 mp;
- Nr. cadastral 80604 cu suprafața măsurată de 81 mp;
- Nr. cadastral 80605 cu suprafața măsurată de 2.178 mp;

#### 1.2. Tipul și premisa valorii

Scopul prezentei evaluări fiind estimarea valorii de piață, voi prezenta definiția acesteia potrivit **STANDARDELOR DE EVALUARE A BUNURILOR 2017**.

*Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile*

#### **1.4. Alte informații despre evaluare**

Prezenta evaluare nu poate fi opozabilă unei alte evaluări, efectuate de un expert evaluator acreditat de către ANEVAR sau alte asociații profesionale.

#### **1.5. Justificarea organizării evaluării**

Pentru efectuarea prezentei evaluări am procedat astfel:

- Am identificat proprietatea în teren, pe baza Certificatului de moștenitor și Extrasului de Plan Cadastral de carte funciară;
- Am realizat fotografiile ale proprietăților și zonelor învecinate;
- Am cules informații despre piața imobiliară a județului Argeș;
- Am cules și selectat informații despre proprietățile imobiliare evaluate și despre proprietățile comparabile;
- Am studiat piața proprietăților imobiliare evaluate, am întocmit un inventar al proprietăților comparabile, al tranzacțiilor efectuate, al ofertelor de pe piață și un studiu al cererii;
- Am estimat valoarea terenurilor prin metoda comparațiilor directe;

#### **1.6. Raționamentul profesional pentru susținerea valorii propuse**

La elaborarea lucrării au fost luați în considerație toți factorii cu influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă.

Evaluatorul a prezentat în raport orice situație nefavorabilă: deprecieri fizice constatate direct sau aduse la cunoștință de către proprietar, astfel că în eventualitatea existenței unor vicii ascunse (neaparente) legate de factori de mediu care ar putea influența valoarea, nu poate aduce prejudicii evaluatorului.

Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natura juridică ale terenului. Evaluatorul a presupus că titlul de proprietate asupra proprietății este valabil și nu există sarcini asupra acestuia la data evaluării. Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii ce au fost evidențiate în evaluare, de la surse pe care le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința datelor furnizate de client și terțe persoane.

Având în vedere categoria de folosință a terenurilor precum și poziționarea acestora, evaluatorul a aplicat pentru estimarea valorii de piață **Metoda comparației directe** (de

piață, prin comparații relative).

În analiza rezultatelor s-au avut în vedere următoarele aspecte:

- scopul și obiectul evaluării influențează direct metoda utilizată;
- valoarea este o predicție și este subiectivă;

- valoarea nu conduce la fixarea prețului ci doar precizează intervalul de negociere dintre vânzător și cumpărător. Aceasta deoarece valoarea se bazează pe o apreciere teoretică fondată pe concepte și metode utilizate de evaluator, iar prețul rezultă din confruntarea liberă dintre cerere și ofertă;

- diferența între valoare și prețul plătit este cauzată de contextul tranzacției care diferă de la caz la caz.

În concluzie, în opinia evaluatorului, „valoarea de piață” la data evaluării - **06.07.2017** - este estimată la:

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI EVALUAT	VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ (FĂRĂ TVA)	
		LEI	EURO
1	<b>TEREN, categoria fînețe, în suprafață de 2.542 mp, situat în extravilanul com. Vlădești, sat Putina, în punctul „Burcos”, tarla 30, jud. Argeș</b>	<b>13.990</b>	<b>3.050</b>

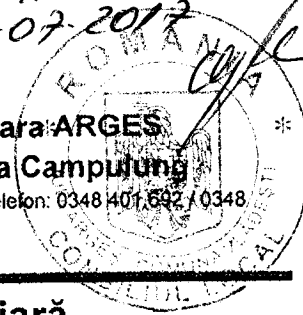
Opinia finală a evaluării este prezentată și în valută. Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atîta vreme cît principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative.

Valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, interval în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative ce pot afecta opiniile exprimate.

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

Întocmit, Ionel OPREA - BARAC





**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară  
pentru  
Imobil număr cadastral 80587/UAT Vladesti**

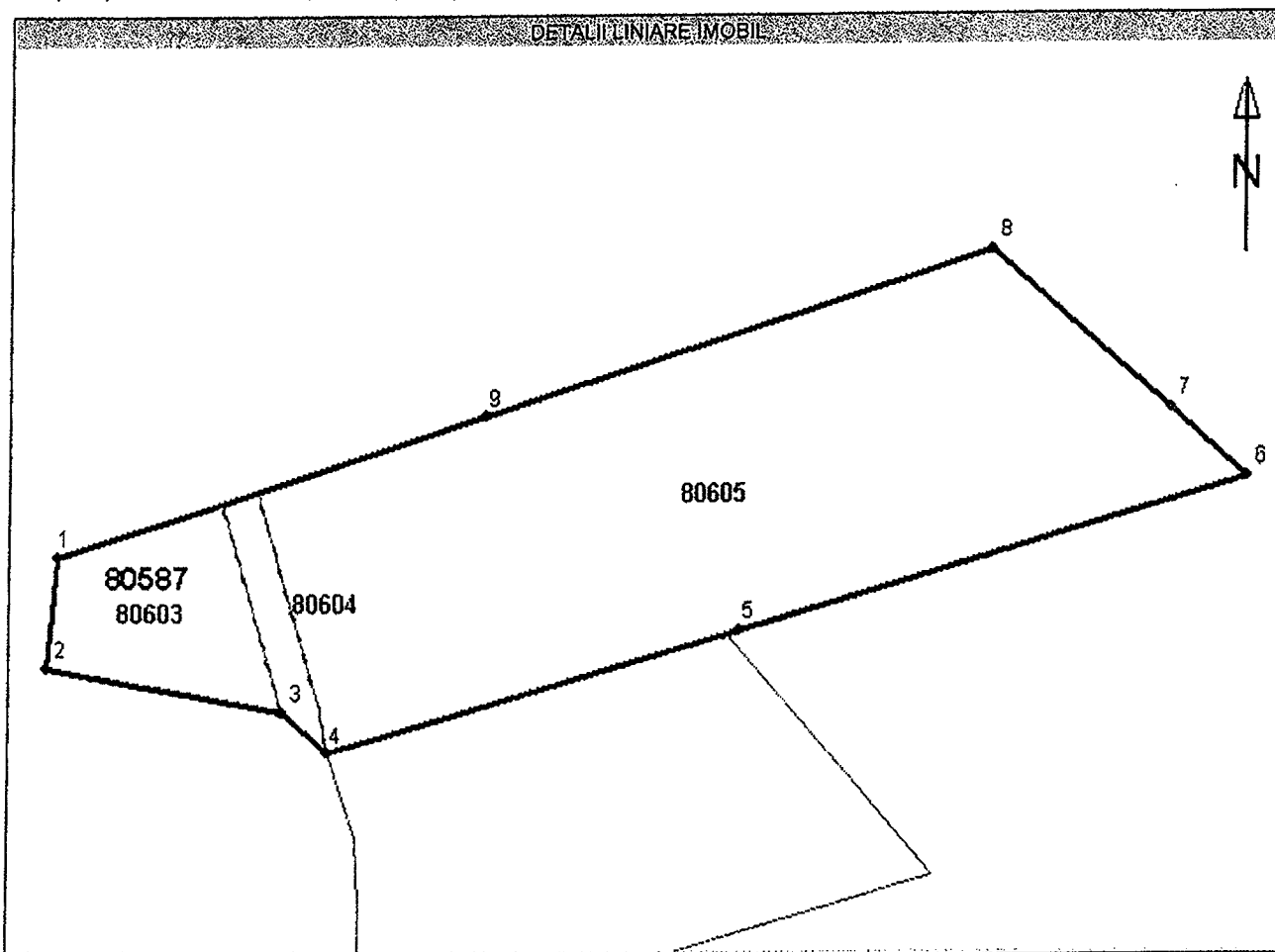
Carte Funciară Nr. 80587  
Comună/Oras/Municipiu: Vladesti

**TEREN extravilan**

**Adresa: Judet ARGES, UAT Vladesti**

Nr. cadastral	Suprafața măsurată (mp)	Observații / Referințe
80587	2542	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.







**Date referitoare la teren**

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Observatii / Referinte
1	faneata	NU	2542	30	-	Teren neimprejmuit
Total	-	-	2542	-	-	-

**Date referitoare la constructii**

Imobilul nu are in componenta constructii.

**Listă segmente**

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10,6
2	3	22,2
3	4	5,8
4	5	40,5
5	6	50,0
6	7	9,7
7	8	22,7
8	9	50,0
9	1	42,2

\*\* Lungimea segmentelor este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

Pentru acest imobil există înregistrate următoarele documentații cadastrale neînscrise în cartea funciară :

Nr. Crt.	Numar cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect Cerere
1	2898	02.03.2016	11.03.2016	Dezmembrare/Comasare

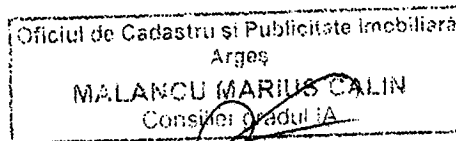
Ca urmare a soluționării cererii nr. 2898 înregistrata la data de 02.03.2016, s-a propus dezmembrarea imobilului rezultând următoarele imobile:

Nr. Crt.	Identificator electronic	Adresa	Suprafata (mp)
1	80603	judet ARGES, UAT Vladesti	283
2	80604	judet ARGES, UAT Vladesti	81
3	80605	judet ARGES, UAT Vladesti	2178

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI ARGES la data: 11.03.2016

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Consilier/Inspector de specialitate,  
**Calin MALANCU**



Nr. cerere	2898
Anul	2016
Luna	03
Ziua	02

**REFERAT DE ADMITERE**  
**(dezmembrare imobil)**

Domnului/Doamnei lordachescu Ioan  
Domiciliul Olariu Elena

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 2898 din data 02.03.2016, vă informăm:

Imobilul situat în județ ARGES, UAT Vladesti având numărul cadastral **80587** a fost dezmembrat în imobilele:

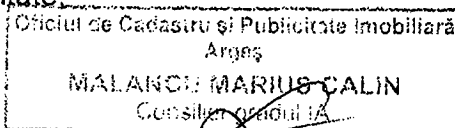
- **80603-** județ ARGES, UAT Vladesti (Tarla: 30, Parcela: -, Titlu: -) având suprafața măsurată de 283 mp,
- **80604-** județ ARGES, UAT Vladesti (Tarla: 30, Parcela: -, Titlu: -) având suprafața măsurată de 81 mp,
- **80605-** județ ARGES, UAT Vladesti (Tarla: 30, Parcela: -, Titlu: -) având suprafața măsurată de 2178 mp.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI ARGES la data: 11.03.2016

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, cu modificările și completările ulterioare.

Consilier/Inspector de specialitate

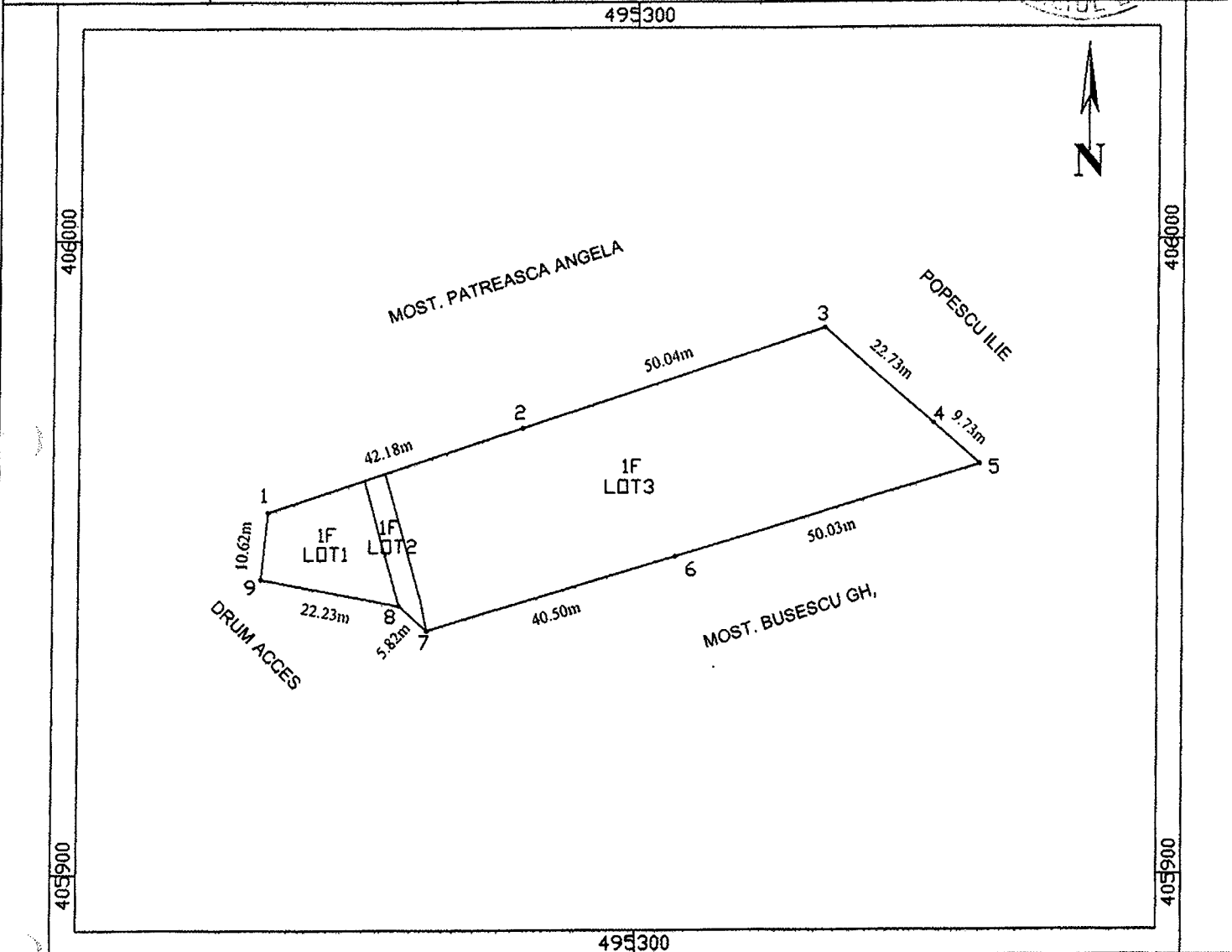
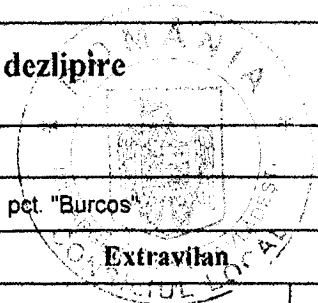
**Calin MALANCU**



# Plan de amplasament si delimitare a imobilului cu propunere de dezlipire

Scara 1:1000

Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului:	
80587	2542	jud. Arges, com. Vladesti, tarla 30, pct. "Burcos"	
Cartea funciara Nr.	80587	UAT	VLADESTI



## dezlipire/alipire imobil

Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)			
NR. cad.	Suprafata (mp)	Categorie de folosinta	Descrierea imobilului	NR. cad.	Suprafata (mp)	Categorie de folosinta	Descrierea imobilului
80587	2542	1F	Teren extravilan		283	1F - lot 1	Teren extravilan
					81	1F - lot 2	Teren extravilan
					2178	1F - lot 3	Teren extravilan
<b>Total</b>	<b>2542</b>				<b>2542</b>		

EXECUTANT: S.C. IOR SMART TOPO S.R.L. Inspector

Confirm executarea masuratorilor si corectitudinea acestora si corespondenta acestora cu realitatea din teren si semnatura si stampila

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

Semnatura si parafa

Data: 29.02.2016

Stampila BCP / 2898 / 02. MAR. 2016

MALANCI MARIUS CALIN  
Consilier gradul IA

