



- PROIECT -

HOTĂRÂRE

privind vânzarea unui teren proprietate privată a municipiului Râmnicu Vâlcea

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, întrunit în ședință extraordinară la data de 16 iulie 2020;

Luând în discuție Referatul nr.25196 din data de 10.07.2020, al cărui semnatar este Primarul municipiului, prin care se propune inițierea unui proiect de hotărâre privind vânzarea unui teren proprietate privată a municipiului, în suprafață de 29 m.p., situat în str. G-ral Magheru nr.1, bloc V1, înscris în Cartea Funciară nr.50137;

Având în vedere faptul că, prin Hotărârea Consiliului Local nr.21/31.01.2019, s-a aprobat trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului, a terenului în suprafață totală de 29 m.p., situat în municipiul Râmnicu Vâlcea, strada G-ral Magheru (compus din terenul în suprafață de 19 mp concesionat conform HCL nr. 47/II/1996 și terenul în suprafață de 10 mp, rezultat în urma măsurărilor), precum și suplimentarea suprafeței de teren concesionată cu suprafața de 10 mp, pentru aceeași perioadă stabilită prin contractul de concesiune nr. 16265/14.08.1996, respectiv 25 de ani începând cu data de 14.08.1996, prețul concesiunii pentru suprafața suplimentată fiind de 334 Euro/mp/25 ani, conform Hotărârii Consiliului Local nr.130/2017;

Ținând seama de adresa înregistrată la Primăria municipiului Râmnicu Vâlcea sub nr.2525/22.01.2020, prin care doamna Gutău Mariana, Notar Public, titular al Biroului Individual Notarial Gutău Mariana, cu sediul în Râmnicu Vâlcea, str. G-ral Magheru, Bl.V1 parter, a solicitat, în calitate de concesionar în contractul de concesiune nr.16265/14.08.1996, așa cum a fost modificat și completat prin acte adiționale ulterioare, cumpărarea în temeiul art.364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/03.07.2019, a terenului ce face obiectul acestui contract și pe care a realizat în baza autorizațiilor emise de Primărie construcția cu destinația de birou notarial; urmare acestei solicitări, a fost întocmit de către evaluator atestat ANEVAR, în baza unui contract de prestări servicii, Raportul de evaluare a proprietății imobiliare din 18.02.2020, conform căruia valoarea de piață a terenului descris mai sus este de 55.674 lei (1.919,79 lei/mp);

În temeiul prevederilor art.363, alin.(2) și art.364, alin.(1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În baza art.129, alin.(2), lit.c), coroborat cu prevederile alin.(6), lit.b), art.139, alin.(2) și art.196, alin.(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă Raportul de evaluare a proprietății imobiliare nr. 47/18.02.2020, întocmit de evaluator atestat ANEVAR- PF Gheorghe Vasile, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 29 m.p., situat în str. G-ral Magheru nr.1, bloc V1, înscris în cartea funciară nr.50137, pe care este realizată construcția "Birou Notarial", în baza Contractului de concesiune nr.16265/14.08.1996 așa cum a fost

modificat și completat prin acte adiționale ulterioare, și a Autorizațiilor de construire emise de Primăria Municipiului Râmnicu Vâlcea, înscrisă în cartea funciară cu nr. cadastral 50137-C1, către proprietarul acesteia, doamna Gutău Mariana-Notar Public, titular al Biroului Individual Notarial Gutău Mariana.

(2) Terenul este identificat în planul de situație – anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.3. Prețul de vânzare al terenului identificat la art.2, stabilit conform Raportului de evaluare aprobat conform art.1, este de 55.674 lei (11.660 euro calculat la cursul de schimb BNR la data de 18.02.2020, respectiv 1 EURO =4,7748 lei).

Art.4. Se împuternicește Primarul municipiului ca, prin persoane desemnate, să semneze actul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Art.5. (1) În vederea întocmirii raportului compartimentului de specialitate, care va însoți proiectul de hotărâre, se nominalizează Direcția Dezvoltare Locală.

(2) În vederea dezbaterii și întocmirii avizelor, proiectul de hotărâre se transmite comisiilor de specialitate nr.1, pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor; nr.2, de buget-finanțe, prognoze economico-sociale, nr.3, pentru servicii publice și comerț, întreprinderi mici și mijlocii, administrarea domeniului public și privat, agricultură și nr.4, de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, gospodărie comună, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură.

Art.6. După adoptare, hotărârea se comunică în copie:

- Instituției Prefectului-județul Vâlcea;
- Primarului municipiului;
- Direcției Economico-Financiare;
- Direcției Dezvoltare Locală ;
- Doamnei Gutău Mariana.

INIȚIATOR
PRIMAR,
Mircia GUTĂU



AVIZEAZĂ PT. LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
jurist Ion DIDOIU





RÂMNICU VÂLCEA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI

Râmnicu Vâlcea, General Praporgescu 14, 240182, Jud. Vâlcea
tel: +40-250-731016 fax: +40-250-731843 primaria@primariavl.ro



www.primariavl.ro

CERTIFICARI MRC-OCS

SR EN ISO 9001:2015 4107/C

SR EN ISO 14001:2015 223/M

SR ISO 45001:2018 198/HS

SR ISO/IEC 27001:2018 019/SI

Nr. 25196 / 10 . 07. 2020

REFERAT DE APROBARE

privind vânzarea unui teren proprietate privată a municipiului Râmnicu Vâlcea

I. Motivul adoptării proiectului de hotărâre :

Prin Hotărârea nr. 47/II/1996, Consiliul Local a aprobat concesionarea fără licitație publică, pe o perioadă de 25 de ani, doamnei Gutău Mariana- Notar Public în Municipiul Râmnicu Vâlcea, a terenului în suprafață de 19 mp situat în Râmnicu Vâlcea, strada G-ral Magheru (fostă Ana Ipătescu) la parterul blocului V1, pentru amenajarea birou "Notar Public".

În baza acestor prevederi, între Municipiul Râmnicu Vâlcea și doamna Gutău Mariana- Notar Public, a fost încheiat contractul de concesiune nr. 16265/14.08.1996, prețul concesiunii conform ultimului act adițional încheiat la contract fiind de 28,40 \$/an, iar în baza autorizațiilor de construire nr. 16309/1996 și nr.320/CN.523/121.08.1999, pe terenul concesionat a fost amenajat biroul Notarial.

În urma măsurărilor cadastrale efectuate pentru înscrierea în cartea funciară a Străzii G-ral Magheru și trotuarelor aferente, bunuri ce aparțin domeniului public al municipiului, a fost necesară și întocmirea documentațiilor de actualizare informații, pentru suprafețele de teren concesionate de către municipiul Râmnicu Vâlcea pentru realizarea/extinderea unor spații comerciale situate la parterul Blocului V1, inclusiv pentru terenul descris mai sus.

Astfel, ca urmare a întocmirii de către persoană autorizată ANCPI a acestor documentații, respectând limitele înscrise în cartea funciară a blocului V1, inclusiv a spațiilor proprietate privată de la parterul acestuia, precum și limitele străzii G-ral Magheru și trotuarului aferent, a rezultat că suprafața reală ocupată conform contractului de concesiune nr. 16265/14.08.1996, așa cum a fost modificat prin Actul adițional nr. 1/2003 de Biroul Notarial, este de 29 mp. În acest sens, prin Hotărârea Consiliului Local nr. 21/31.01.2019 s-a aprobat trecerea din domeniul public în domeniul

privat al municipiului, a terenului în suprafață totală de 29 mp identificat în planul de situație anexă la hotărâre, situat în Râmnicu Vâlcea, strada G-ral Magheru (compus din terenul în suprafață de 19 mp concesionat conform HCL nr. 47/II/1996 și terenul în suprafață de 10 mp, rezultat în urma măsurărilor), precum și suplimentarea suprafeței de teren concesionată cu suprafața de 10 mp, pentru aceeași perioadă stabilită prin contractul de concesiune nr. 16265/14.08.1996, respectiv 25 de ani începând cu data de 14.08.1996, prețul concesiunii pentru suprafața suplimentată fiind de 334 Euro/mp/25 ani, conform HCL nr.130/2017.

Cu adresa înregistrată la Primăria municipiului Râmnicu Vâlcea sub nr. 2525/22.01.2020, doamna Gutău Mariana, Notar Public, titular al Biroului Individual Notarial Gutău Mariana cu sediul în Râmnicu Vâlcea, str. G-ral Magheru, Bl.VI parter, a solicitat, în calitate de concesionar în contractul de concesiune nr. 16265/14.08.1996 așa cum a fost modificat și completat prin acte adiționale ulterioare, cumpărarea în temeiul art.364 din OUG nr. 57/03.07.2019, a terenului ce face obiectul acestui contract și pe care a realizat în baza autorizațiilor emise de Primărie construcția cu destinația de birou notarial. Urmare acestei solicitări, a fost întocmit de către evaluator atestat ANEVAR, în baza unui contract de prestări servicii, Raportul de evaluare a proprietății imobiliare din 18.02.2020, conform căruia valoarea de piață a terenului descris mai sus este de 55674 lei (1919,79 lei/mp)

Ținând cont de cele prezentate mai sus, apreciem ca oportună adoptarea de către Consiliul local a unei hotărâri cu privire la vânzarea terenului proprietatea privată a municipiului, în suprafață de 29 mp situat în str. G-ral Magheru nr. 1, bloc VI.

Precizăm că, în situația acestui proiect de hotărâre sunt incidente următoarele prevederi legale, în a căror implementare și aplicare a fost elaborat acest proiect, după cum urmează :

- art. 129, alin. (1) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 129, alin.(2), lit.c) și alin (6) lit.b) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ;
- art.363, alin.(2)și art. 364 alin.(1) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ.

II. Concluzii, constatări și propuneri

Având în vedere cele prezentate mai sus, propunem analizarea în vederea supunerii spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Râmnicu Vâlcea, a *proiectului de hotărâre privind vânzarea unui teren proprietatea privată a municipiului, după cum urmează:*

1. *Aprobarea Raportului de evaluare a proprietății imobiliare nr. 47/18.02.2020 întocmit de evaluator atestat ANEVAR- PF Gheorghe Vasile- Anexa nr. 1*
2. *Aprobarea vânzării terenului în suprafață de 29 mp, situat în str. G-ral Magheru nr. 1, bloc VI, înscris în cartea funciară nr.50137, pe care este realizată construcția "Birou Notarial", în baza Contractului de concesiune nr. 16265/14.08.1996 așa cum a fost modificat și completat prin acte adiționale ulterioare, și a Autorizațiilor de construire emise de Primăria*

Municipiului Râmnicu Vâlcea, înscrisă în cartea funciară cu nr. cadastral 50137-CI, către proprietarul acesteia doamna Gutău Mariana-Notar Public, titular al Biroului Individual Notarial Gutău Mariana-Anexa nr.2

3. Prețul de vânzare stabilit conform Raportului de evaluare de la punctul 1, este de 55.674 lei (11.660 euro calculat la cursul de schimb BNR la data de 18.02.2020, respectiv 1 EURO =4,7748 lei);
4. Imputernicirea Primarului ca prin persoane desemnate să semneze actul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

PRIMAR

Mircia GUTĂU

Director Executiv : Maria FEROIU

Șef Serviciu: Adina GRUȚOIU

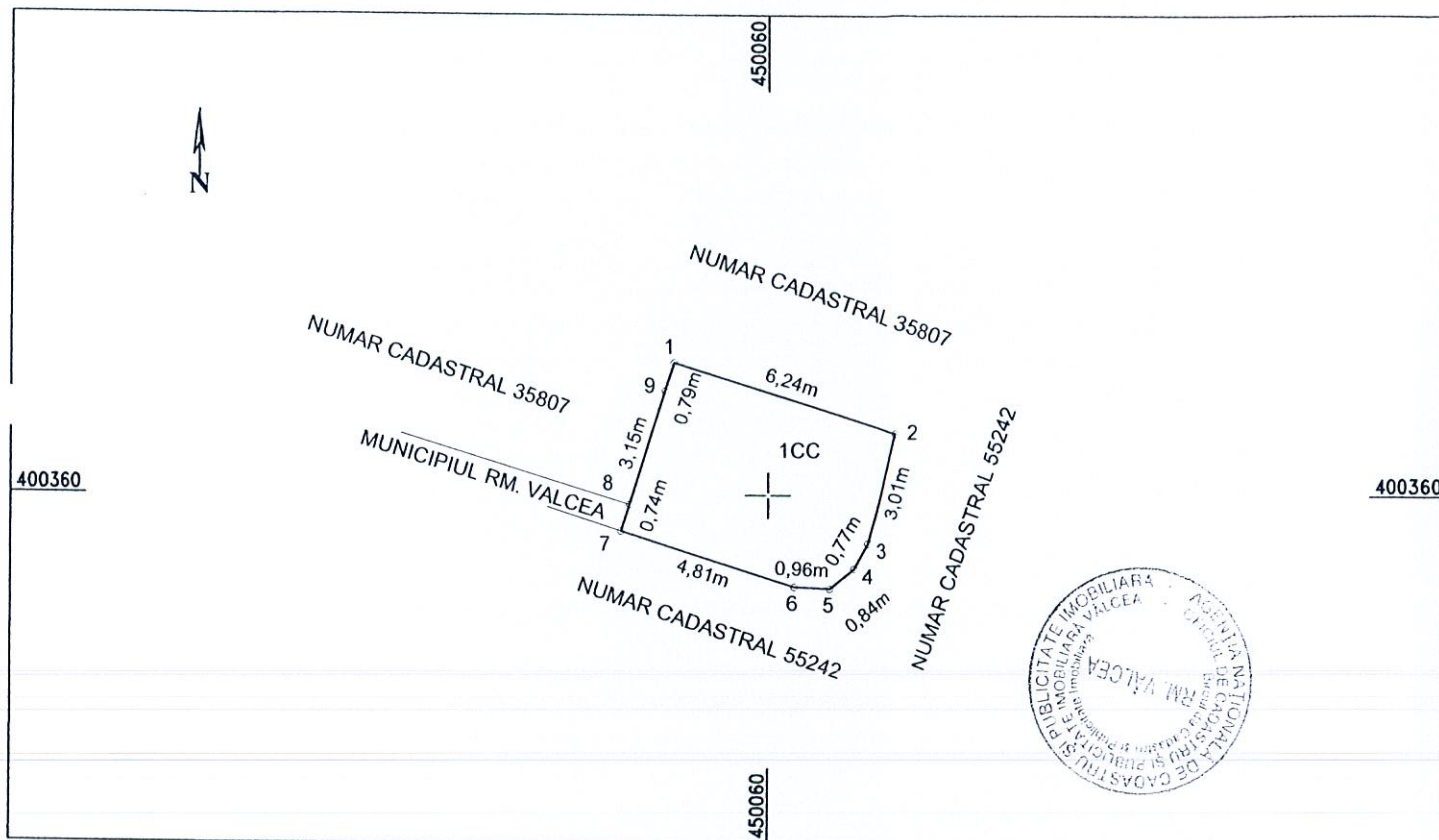
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR. 1.35

Anexa nr. 2

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
50138	29	Rm. Valcea, Strada General Magheru, Nr. 1, Bl. V1, Parter, Jud. Valcea
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
50137		Rm. Valcea - intravilan



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	29	Limita nematerializata
Total		29	

B. Date referitoare la constructii

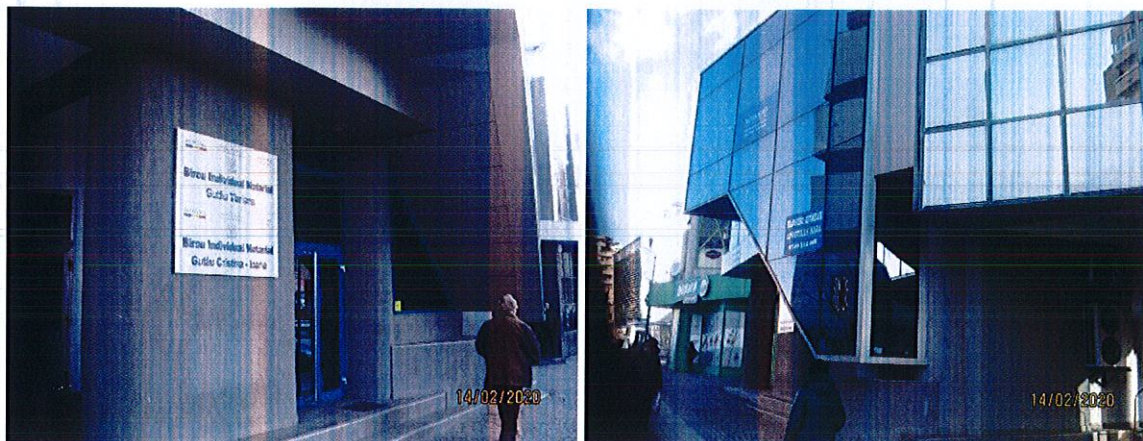
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 29mp

Executant: Purcarea Mihaela Alina Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren <i>[Signature]</i> Data 18.09.2019	Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral 72190 / 18.09.2019 <i>[Signature]</i> Data
--	---

P.F. GHEORGHE VASILE
BIROU DE EVALUARE IMOBILIARA-EXPERTIZA CONTABILA-CONSULTANTA FISCALA
C.I.F 23023500
MUN. RM. VALCEA, STR. ION REFERENDARU, NR4,
BL. A18, SC. A, ET. 4, AP. 12, JUDETUL VALCEA
TELEFON FIX: 0350418603; TELEFON MOBIL:0745494373
COD IBAN: RO09BUCU1781032644985RON
BANCA: ALPHA BANK RM VALCEA

RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARA
- TEREN LIBER -
SITUATA IN LOCALITATEA RM VALCEA , STRADA GENERAL MAGHERU , NR 1, BLOC V1,
JUDETUL VALCEA.



UTILIZATOR DESEM NAT: MUNICIPIUL RM VALCEA
CLIENT: MUNICIPIUL RM VALCEA
PROPRIETAR: MUNICIPIUL RM VALCEA



**RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR
IMOBILIARE (TEREN LIBER)**

ÎNREGISTRARE LA EVALUATOR	Nr. 47/18.02.2020	ÎNREGISTRARE LA BANCĂ	Nr.
------------------------------	-------------------	--------------------------	-----

1. EVALUATOR	GHEORGHE VASILE
Legitimatie ANEVAR	12801
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	Polita de asigurare seria G nr. 969079/2020
Reprezentant –funcția	Gheorghe Vasile
Expert evaluator	Gheorghe Vasile
Parafa	Nr. 12801 – valabilă 2020
Adresa evaluatorului	Rm. Valcea, str. Ion Referendaru, nr. 4, bl. A18, sc. A, ap. 12 ,jud. Valcea. Telefon: 0745494373; E-mail: juniorat1974@yahoo.com
2. CLIENT	Persoană juridică: MUNICIPIUL RM VALCEA RO2540813
Adresa	Localitatea : RM Valcea, strada G-ral Praporgescu, nr 14, judetul Valcea
UTILIZATOR DESEMNAT	Persoană Juridică: MUNICIPIUL RM VALCEA
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspecției)	Proprietate imobiliara compusă din: TEREN - teren intravilan in suprafata totala 29 mp , teren avand categoria de folosinta curti constructii situat in intravilanul localitatii RM Valcea, strada General Magheru, nr 1, bloc V1, judetul Valcea; Mentiiuni speciale: -Cu ocazia vizualizarii proprietatii si studierii actelor de proprietate s-a constatat ca pe terenul mai sus mentionat , BNP Gutau Mariana, in baza contractelor de concesiune incheiate cu Primaria Municipiului RM Valcea si-a extins spatiul comercial. In cadrul prezentului raport de evaluare se va evalua terenul liber.
Proprietar	Persoană juridică: MUNICIPIUL RM VALCEA
Adresa proprietății	Localitatea RM Valcea, strada General Magheru, nr 1, bloc V1, judetul Valcea.

VALOAREA DE PIATA recomandata,	55.674	LEI	11.660	EURO
-valoare unitara teren	1.919,79	LEI /mp	402	EURO/mp
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	ABORDARII PRIN PIATA			
VALOAREA FĂRĂ T.V.A.				



5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Stabilirea valorii de piață
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către expert evaluator Gheorghe Vasile la data de 17.02.2020 în prezența reprezentantului Municipiului RM Valcea
	DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	18.02.2020
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO = 4,7748 LEI

6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	- Descrierea proprietatii, conform CF, partea I TEREN - teren intravilan în suprafața totală 29 mp, teren având categoria de folosință curți construcții situat în intravilanul localității RM Valcea, strada General Magheru, nr 1, bloc V1, județul Valcea; Temei contractual (legal): - H.G nr 54 pentru modificarea și completarea unor anexe la H.G, nr 1362/2001 din 21.02.2008 emisă de Guvernul României; - nu a fost prezentat; În Anexa nr. 1 sunt prezentate copiile actelor enumerate mai sus. Sarcini, conform CF partea a III-a Dreptul de proprietate: Deplin Cartea Funciară : nr. 50137 localitatea Rm Valcea, județul Valcea; (Nr CF vechi : 22949); Număr cadastral : 50137; (Nr cadastral vechi 969/0;8) Mențiuni speciale în Cartea Funciară: intabulare drept de concesiune pe o durată de 25 ani în favoarea Gutau Mariana Extras de Cartea Funciară pentru informare nr. 72190/18.09.2019 OCPI Valcea În Anexa nr. 2 este prezentată copia Extrasului de Carte Funciara pentru informare nr 72190/18.09.2019;
	MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciara	<u>ABSENTA CARTII FUNCiare:</u> nu e cazul <u>Extras vechi de Carte Funciara:</u> da, Extras de Cartea Funciară pentru informare nr. 72190/18.09.2019, OCPI Valcea
	MENTIUNI 2: Abateri de la înscrierea în Cartea Funciara	
7.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	- Există documentație cadastrală – plan de amplasament și delimitare - Suprafața înregistrată în documentația cadastrală: TEREN - teren intravilan în suprafața totală 29 mp, teren având categoria de folosință curți construcții situat în intravilanul localității RM Valcea, strada General Magheru, nr 1, bloc V1, județul Valcea;



		În ANEXA nr. 3 sunt prezentate copiile planurilor de amplasament si delimitare
8.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETATII	Pe terenul mai sus prezentat BNP Gutau Mariana in baza contractelor de concesiune incheiate cu Primaria Municipiului RM Valcea , si-a extins spatiul comercial.
9.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE ZONA DE AMPLASARE	Proprietatea se afla amplasata in zona ultracentrala a localitatii RM Valcea, strada General Magheru, nr 1, bloc V1, judetul Valcea. Municipiul Ramnicu Valcea este resedinta judetului Valcea. Este asezat in partea central-sudica a Romaniei, respectiv la confluenta raurilor Olt si Olanesti. Situat la intersectia paralelei 45°07' latitudine nordica cu meridianul 24°22'21'' longitudine estica la jumatatea distantei dintre Ecuator si Polul Nord, orasul se afla in plina zona temperata, cu cele mai favorabile conditii climaterice pentru dezvoltarea vietii omenesti. Pe aceeasi latitudine se mai afla: Torino (Italia), Bordeaux (Franta), Minneapolis (S.U.A.), Peninsula Crimeea si Delta Volgai. Ramnicu Valcea este amplasat in Subcarpatii Getici, la 18 km de defileul Oltului, in lunca raului, si formeaza la confluenta cu Olanestiul o zona carlig cu orientarea N-S. Largimea maxima a luncii este de 2,5 km in partea de nord, de 1,9 km in zona centrala si de 2 km in zona sudica. Municipiul Ramnicu Valcea are o suprafata de 6.221 ha si impreuna cu cartierul Goranu se ridica la 8.866 ha. Orasul se invecineaza cu urmatoarele localitati: comuna Bujoreni (N), comunele Daesti si Golesti (NE), comuna Budesti (E), orasul Ocnele Mari (V), comuna Mihaesti (SV) si comuna Vladesti (NV). Orasul se intinde la est de dealul Capela, pana dincolo de cursul raului Olt, depasind spre sud confluenta acestuia cu apele raului Olanesti. Este marginit la sud de dealul Troian, iar la sud-vest de dealul Petrisor. La nord, hotarul municipiului Ramnicu Valcea este marcat de dealul Cetatuia. Distanta fata de principalele orase din jur este usor de parcurs, cu mijloace auto, reseaua rutiera din regiune fiind de curand refacuta si modernizata: Bucuresti (175 km), Pitesti (60 km), Craiova (123 km), Sibiu (99 km), Targu Jiu (115 km), Slatina (100 km). In cadrul retelei rutiere si feroviare Ramnicu Valcea este un loc important, el gasindu-se amplasat pe una din principalele cai rutiere internationale care leaga Europa Centrala de Peninsula Balcanica, respectiv pe DN 7 Bucuresti – Pitesti – Rm. Valcea – Sibiu, dar si pe drumurile nationale DN 67 Tg. Jiu – Horezu – Rm. Valcea si DN 64 Craiova – Dragasani – Rm. Valcea. In Ramnicu Valcea gasesti: agentii de turism, hoteluri, pensiuni, vile, moteluri, cabane, camping ,oferte de cazare si sejururi, excursii si circuite, transport, rent a car, restaurante, pizzerii, fast food, cofetarii, catering ,baruri, cluburi, discoteci, night club-uri, cafenele . .
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Auto: Str. Regina Maria, Str.Gral Magheru, Str. M.V Popescu, Str. Carol 1, Str. Calea lui Traian , Bdul Tineretului, Str. Stirbei Voda, ▪ Feroviar: aproape de Gara Centrala ▪ Calitatea rețelilor de transport: asfaltate Accesul la proprietate : drum asfaltat
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei ▪ Cartier blocuri de locuințe, locuinte rezidentiale si spatii comerciale În zonă se află : ▪ Rețea de transport în comun în apropiere , cu mijloace de transport suficiente ▪ Unități comerciale în apropiere: magazine suficiente, bine aprovizionate cu mărfuri de bună calitate, piață agroalimentară (Piata Simian), supermarket-uri (Anabella, Diana, Billa, Carrefour)

	- Unități de învățământ – Gradinita cu program prelungit nr.1, Gradinita Happy Kids, Scoala Gimnaziala Take Ionescu, Liceul Tehnologic Capitan Nicolae Plesoianu, Colegiul National Mircea cel Batran, Colegiul National Alexandru Lahovari, Colegiul Economic, Liceul de Arta - Unități medicale : Spitalul nr.2 Rm. Valcea, Serviciul de Ambulanta Valcea, Farmacii - Instituții de cult: biserici, Filarmonica „Ion Dumitrescu” - Sedii de bănci: sucursala / agentii ale mai multor banci centrale - Instituții guvernamentale : Prefectura, Consiliul Judetean, Primaria - Muzee: Muzeul de Istorie, Casa Memoriala Anton Pann, Muzeul de Arta - Cursuri de apă :Olanesti,Olt
UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> - Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> - Rețea urbană de termoficare: <i>existentă</i> - Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> - Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> - Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i> - Altele: cablu RTV
GRADUL DE POLUARE	Poluare cu noxe auto. Aprecierea este orientativa (rezultata din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).
AMBIENT	Liniștit,
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Imobilul se afla situat in zona ultracentrala, o amplasare favorabila cu dotări și rețele edilitare satisfăcătoare

TEREN

11.	DESCRIEREA TERENULUI	
	DATE GENERALE	Amplasare : Proprietatea se afla amplasata in zona ultracentrala a localitatii RM Valcea, strada General Magheru, bloc V1, judetul Valcea TEREN - teren intravilan in suprafata totala 29 mp , teren avand categoria de folosinta curti constructii situat in intravilanul localitatii RM Valcea, strada General Magheru, nr 1, bloc V1, judetul Valcea; - Suprafața : 29 mp - Tip drum acces: - asfaltat - Deschiderea la stradă : 0,75 ml - Drum de acces cu suprafata indiviza- nu este cazul
	DESCRIERE	- Vecinatati: - Forma:regulat. - Inclinare : plan

12	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
	DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	<u>Piața imobiliară</u> se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba dreptul de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piață se definește pe baza tipului de



	proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată. Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivatiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei și dezagregare a proprietății. Dezvoltarea pietei imobiliare este strâns legată de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investițiile imobiliare În cazul prezentului imobil, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața proprietăților imobiliare comerciale, piața a cărei localizare geografică este localitatea Rm Valcea
CEA MAI BUNA UTILIZARE	În analiza celei mai bune utilizări evaluatorul identifică utilizarea cea mai profitabilă și competitivă la care poate fi proprietatea. Ca și valoare cea mai bună utilizare este un concept condus de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare poate fi definită după cum urmează: <i>Utilizarea rezonabilă, probabilă, rațională și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, permisă legal, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care este maxim productivă.</i> Analiza celei mai bune utilizări reprezintă un studiu economic al forțelor de pe piață care este focalizat asupra proprietății în cauză. Informațiile generale colectate și analizate pentru a estima valoarea



	proprietatii dovedesc premisa pe care se bazeaza concluziile asupra celei mai bune utilizari. Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca <u>patru criterii</u>, si anume sa fie : - permisiva legala - posibil fizic - fezabil financiar - maxim productiva Cea mai buna utilizare este asociata cu ideea ca valoarea terenului este echivalenta cu partea din venitul proprietatii care ramane dupa plata costurilor de dezvoltare. Cladirile pot fi schimbate dar caracteristicile amplasamentului nu pot fi modificate. Decizia de utilizare este fundamentala in determinarea marimii venitului pe care il produce un amplasament. Din aceasta perspectiva venitul pe teren este forta care directioneaza valoarea proprietatii. Cea mai buna utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber presupune ca terenul sa fie liber sau sa fie eliberat prin demolarea constructiilor existente. Scopul determinarii celei mai bune utilizari a terenului liber este de a identifica utilizarea potentiala a amplasamentului care impune valoarea. Evaluatorul stabileste utilizarea ce va fi atribuita terenului, tipurile de cladiri ce vor fi construite, precum si momentul constructiei. Cea mai buna utilizare a terenului liber constituie baza pentru abordarea prin costuri. Deasemenea cea mai buna utilizare a terenului liber este determinanta cand este necesara o estimare separata a valorii terenului si este utilizata pentru identificarea parcelelor comparabile de teren liber care au fost vandute recent. Analiza celei mai bune utilizari a proprietatii construite verifica daca constructiile existente trebuie sa fie mentinute, adaptate sau demolate pentru a face loc unei noi constructii. Scopul determinarii celei mai bune utilizari a proprietatii construite este identificarea utilizarii care va produce cea mai mare valoare, prin care evaluatorul va selecta mai usor proprietatile comparabile. Daca unele utilizari potentiale necesita cheltuieli de capital pentru conversie sau reabilitare, valoarea fiecarei utilizari minus orice cost necesar de renovare trebuie sa fie comparata pentru a determina care dintre utilizari maximizeaza valoarea reziduala. <u>In opinia mea, cea mai buna utilizare a proprietății este cea de proprietate teren intravilan pentru proprietati imobiliare comerciale</u>
NATURA ZONEI	Zona blocuri de locuinte, locuinte individuale, spatii comerciale, spatii agroalimentare , spatii de birouri ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: localitate cu economie statica, foarte putin in crestere ▪ Informații despre taxele și impozitele locale: sunt cele stabilite prin hotarari ale consiliului local
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	▪ Bună
CEREREA DE PROPRIETĂȚI	▪ Bună



SIMILARE	
ECHILIBRUL PIEȚEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 400 euro/mp/teren Maxim: 500 euro/mp teren
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ Dezechilibru în favoarea OFERTEI ▪ Tendință de creștere în favoarea OFERTEI REZULTATUL CERCETĂRII: posibilitatea stagnării chiar scaderii prețurilor terenurilor și a locuințelor Anexa nr. 4 cuprinde extrase privind prețurile pe segmentul de piață al proprietății

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
▪ STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR- EDITIA 2018	▪ SEV 100 – Cadru general ▪ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării ▪ SEV 102 - Implementare ▪ SEV 103 – Raportare ▪ SEV 104 – Tipuri ale valorii ▪ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare ▪ SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului ▪ SEV 400 – Verificarea evaluărilor ▪ GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile ▪ GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor
CADRU LEGAL	▪ Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat HG 2139/2004
ALTE REGLEMENTĂRI	▪ Îndreptar tehnic pentru evaluarea rapidă la prețul zilei a elementelor și construcțiilor de locuințe, procentual și valoric, decembrie 2019 ▪ Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire ; Clădiri industriale, comerciale, adrigole și construcții speciale; autor Corneliu Schiopu; Editura IROVAL București

13.1 Metode de evaluare a terenului

Valoarea unui teren este influențată în permanență de cerere și ofertă. Anticiparea, schimbarea substituției și echilibrul sunt principiile evaluării care la rândul lor au influențat asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici măcar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este în mare măsură influențată de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliară cu caracter specific, iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele ANEVAR sunt:



- **comparatia vanzarilor**-este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica
- **parcelarea si dezvoltarea**-se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.
- **repartizarea(alocarea)**-se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii(cand avem si constructii pe teren)
- **extractia**- se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- **tehnica reziduala a terenului**- identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata.
- **capitalizarea rentei funciare(chirie)**- se poate aplica doar cand se unosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri

13.2 Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informatii utilizate)

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita in prezentul raport. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, utilitățile și dotările speciale, amenajările interioare și exterioare, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori au fost aplicata o singura abordare:

- Abordarea prin piata

Etape parcurse:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii furnizate de catre proprietar;
- inspectia amplasamentului si al zonei, aprecierea starii tehnice a imobilului;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare

Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR

13.3. Abordarea prin piata - (evaluarea) prin metoda comparației directe

Abordarea prin piata reprezintă o analiza prin care, valoarea de piața este estimata prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare ori sunt contractate.

Analiza comparativa se poate realiza pe criterii cantitative - *analiza pe perechi de date*, sau/si pe criterii calitative - *analiza comparațiilor relative*.

Analiza pe perechi de date

Analiza pe perechi de date este o tehnica cantitativa, in care doua sau mai multe oferte de vânzare sau tranzacții pentru proprietăți imobiliare similare celei analizate sunt comparate pentru a obține o indicație despre dimensiunea unei singure corecții, ce se referea la o singura caracteristica. Pentru aplicarea acestei tehnici, evaluatorul analizează vânzările (ofertele de vânzare) comparabile, pentru a determina daca acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale fata de proprietatea evaluata.

Premisa majora a comparației directe este aceea ca valoarea de piața a unei proprietăți imobiliare este in relație directa cu preturile unor proprietăți competitive si comparabile. Analiza comparativa se axează pe asemănările si diferentele intre proprietăți si tranzacții care influențează valoarea. Elementele de comparație sunt analizate fata de datele pieței pentru a determina care elemente sunt sensibile la schimbare si cum afectează ele valoarea.

Metoda comparației directe este aplicabilă la toate tipurile de proprietăți imobiliare când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure, care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de pe piață. Etapele procedurii de bază în aplicarea metodei comparației directe sunt:

- cercetarea pieții pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată în ceea ce privește tipul de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea;
- verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective;
- alegerea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile sau, dacă nu este posibilă compararea, se trece la eliminarea din categoria comparabilelor;
- analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori sau o marja de valori. Într-o piață instabilă și foarte dinamică, o marja de valori poate fi o concluzie mai bună decât o singură valoare.

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții. Proprietățile comparabile utilizate în analiză sunt prezentate mai jos:

Nr. crt.	Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	fără restricții	fără restricții	fără restricții	fără restricții
2	Restricții legale	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
3	Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	dispune de autorizație de construire + proiect tehnic
5	Condițiile pieței:	prezente	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	RM Valcea, strada General Magheru, bloc V1, județul Valcea, .	RM Valcea, strada Ctin Gibescu, județul Valcea,	RM Valcea, strada Matei Basarab județul Valcea	RM Valcea, strada Gabriel Stoianovici, județul Valcea,
7	Caracteristici fizice				
8	Suprafața (mp):	29	652	428	1717
9	Forma, raport front / adâncime:	regulat	dreptunghiular,	dreptunghiular,	dreptunghiular,
10	Front stradal - aprox.:	0.75 ml	28 ml	Str. Matei Basarab - 14,25 m și strada Ferdinand – 5,6 m	50 ml
11	Topografie:	plan	plan	plan	plan
12	Utilități (en el / apă / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da / da / nu - la limita terenului	da / da / da / da / da / nu - la limita terenului	da / da / da / da / da / nu - la limita terenului	da / da / da / da / da / nu - la limita terenului
13	Zonare:	mixta	mixta	mixta	mixta
14	Cea mai bună utilizare:	mixta	mixta	mixta	mixta
15	Preț total (EURO)		250,000	154,950	750,003
16	Preț / mp (EURO)		383.44	362.03	436.81

Grila de comparații este următoarea:



Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Identificare	RM Valcea, strada General Magheru, bloc V1, judetul Valcea, .	RM Valcea, strada Ctin Gibescu, judetul Valcea,	RM Valcea, strada Matei Basarab judetul Valcea	RM Valcea, strada Gabriel Stoianovici, judetul Valcea,
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața [mp]	29	652	428	1717
PREȚ VÂNZARE EUR		250,000	154,950	750,003
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		€ 383.44	€ 362.03	€ 436.81
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corecție unitara sau procentuala		-5%	-5%	-5%
Corecție totala pentru tipul comparabilei		-19.17	-18.10	-21.84
Pret de vanzare corectat		364.27	343.93	414.97
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corecția unitara sau procentuala		0	0	0
Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 364.27	€ 343.93	€ 414.97
RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Corecția unitara sau procentuala		0	0	0
Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 364.27	€ 343.93	€ 414.97
CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	similare	similare	similare
Corecția unitara sau procentuala		0	0	0
Corecție totala pentru finanțare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 364.27	€ 343.93	€ 414.97
CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	dispune de autorizatie de construire+ proiect tehnic
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	-10%
Corecție totala pentru condiții de vânzare		€ 0.00	€ 0.00	-€ 41.50
Preț corectat (EUR/mp)		€ 364.27	€ 343.93	€ 373.47
CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru condiții ale pieței		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 364.27	€ 343.93	€ 373.47

LOCALIZARE

Localizare	RM Valcea, strada General Magheru, bloc V1, judetul Valcea, .	RM Valcea, strada Ctin Gibescu, judetul Valcea,	RM Valcea, strada Matei Basarab judetul Valcea	RM Valcea, strada Gabriel Stoianovici, judetul Valcea,
Corecția unitară sau procentuală		5%	10%	5%
Corecție totală pentru localizare		€ 18.21	€ 34.39	€ 18.67
Preț corectat (EUR/mp)		€ 382.48	€ 378.32	€ 392.15

CARACTERISTICI FIZICE

Marime (dimensiune) și forma	29	652	428	1717
Corecția unitară sau procentuală		15.0%	15%	20%
Corecție totală pentru formă și dimensiuni		€ 57.37	€ 56.75	€ 78.43

Front stradal - deschidere la fațada	0.75 ml	28 ml	Str. Matei Basarab - 14,25 m și strada Ferdinand – 5,6 m	50 ml
Corecția unitară sau procentuală		-10%	-10%	-10%
Corecție totală pentru front stradal		-€ 38.25	-€ 37.83	-€ 39.21

Topografie	plan	plan	plan	plan
Corecția unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru topografie (planeitate)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 401.61	€ 397.24	€ 431.36

UTILITĂȚI DISPONIBILE

Utilități (en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / da / da / da / da / nu - la limita terenului	da / da / da / da / da / nu - la limita terenului	da / da / da / da / da / nu - la limita terenului	da / da / da / da / da / nu - la limita terenului
Corecție unitară sau procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală pentru utilități disponibile		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 401.61	€ 397.24	€ 431.36

ZONAREA

Zonarea - destinația legală permisă	mixta	mixta	mixta	mixta
Corecție unitară sau procentuală		0.0%	0.0%	0.0%
Corecție totală pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 401.61	€ 397.24	€ 431.36

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Cea mai bună utilizare	mixta	mixta	mixta	mixta
Corecție unitară sau procentuală		0.0%	0.0%	0.0%
Corecție totală pentru Cea mai bună utilizare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preț corectat		€ 401.61	€ 397.24	€ 431.36

Preț corectat (Eur/mp)

		402	397	431
Corecție totală netă	(absolut)	€ 37.34	€ 53.31	€ 16.39
	(procentual)	10%	16%	4%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 113.83	€ 128.97	€ 177.81
	(procentual)	31%	38%	43%

Suprafața	29
Opinie / mp	€ 402.00
Valoare estimată _EURO	11,660
Valoare _RON	55,674
Curs valutar	4.7748
Data evaluării	18.02.2020



Ajustările aplicate au fost următoarele:

Tip comparabila	Au fost ajustate negativ toate comparabilele pentru ca sunt oferte; nivelul corectiilor a fost stabilit in urma discutiilor avute cu proprietarii de astfel de terenuri.
Conditii de vanzare	A fost ajustata negativ comparabila 3 pentru ca se tranzactioneaza impreuna cu autorizatia de construire si proiect tehnic.
Localizare	Au fost ajustate pozitiv toate comparabilele pentru ca sunt situate intr-o zona mai slab cotate pe piata decat terenul analizat.
Caracteristici fizice-marime, dimensiune si forma	S-au ajustat pozitiv toate comparabilele pentru ca este cunoscut faptul ca pretul pe mp variaza invers proportional cu suprafata;
Caracteristici fizice-front la strada	S-a ajustat negativ toate comparabilele deoarece au acces superior
Topografie	Nu au fost necesare ajustari
Utilizare	Nu au fost necesare ajustari
Utilitati	Nu au fost necesare ajustari

La final s-a selectat comparabila pentru care s-au făcut cele mai puține ajustări în cuantum absolut (cel mai mic procent al ajustării brute) – aceasta fiind comparabila 1.

În acest context valoarea rezultată prin utilizarea metodei comparației directe, analiza pe perechi de date este 402 euro/mp, valoare totală 11.660 euro:

$$V_{\text{teren}} = 11.660 \text{ euro}$$

14. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE ȘI ALTELE

14.1 DEFINIȚII

VALOREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere

14.2 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze 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 proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este valabil și transferabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acoperite, neexpușe sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nicio



opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;

- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se consideră că dezvoltarea s-a făcut în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport ;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu persoana în prezenta careia s-a făcut inspectia imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- 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 informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului, așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsurători suplimentare ;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
- Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, să aibă argumentat alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare.
- 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 proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; nu se asuma răspunderea pentru daunele suferite de instituțiile de credit care nu s-au conformat regulilor prudentiale;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Valoarea recomandată a fost determinată strict din perspectiva situației pieței la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica într-un interval mai scurt sau mai lung în funcție de dinamica economică a pieței, ceea ce ar implica reconsiderarea valorii recomandate.



IPOTEZE SPECIALE

- Cu ocazia vizualizării proprietății și studierii actelor de proprietate s-a constatat că pe terenul mai sus menționat, SC DIANA SRL, în baza contractelor de concesiune încheiate cu Primăria Municipiului RM Valcea și-a extins spațiul comercial. În cadrul prezentului raport de evaluare se va evalua terenul liber.

14.3 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante 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.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și utilizatorului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

14.4 Alte precizări

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea proprietății imobiliare în zona fotografiilor din interiorul acesteia. În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.5. SURSE DE INFORMARE

- Valorile comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
- Pentru teren
 - pentru **COMPARABILA 1**: www.homezz.ro.
 - pentru **COMPARABILA 2**: www.homezz.ro.
 - pentru **COMPARABILA 3**: www.imobiliare.ro.

15. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

16. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 17.02.2020
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.



5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

17. RECONCILIAREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE, A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIATA recomandata,	55.674	LEI	11.660	EURO
-valoare unitara teren	1.919,79	LEI /mp	402	EURO/mp
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	ABORDARII PRIN PIATA			
VALOAREA FĂRĂ T.V.A.				

EXPERT EVALUATOR

GHEORGHE VASILE

ȘTAMPILA DE EVALUATOR



Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o sumă estimată a celui mai probabil preț plătit pentru un activ, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață.

Valoarea estimată este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele și condițiile limitative enunțate în raport.

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind, cea mai bună estimare, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de Piață, așa cum apare ea în Standardele Internaționale de Evaluare.

ANEXE

ANEXA Nr. 1:	H.G nr 54 pentru modificarea si completarea unor anexe la H.G, nr 1362/2001 din 21.02.2008 emisa de Guvernul Romaniei;-nu a fost prezentat;
ANEXA Nr. 2:	Extras de carte funciara pentru informare nr. 72190/18.09.2019;
ANEXA Nr. 3:	Copie plan de amplsament si delimitare
ANEXA Nr. 4:	Alte documente
ANEXA Nr. 5:	Extrase privind prețurile / chiriile pe segmentul de piață al proprietății
ANEXA Nr. 6:	Determinarea valorii de piață a terenului prin metoda comparației directe – abordare prin piata
ANEXA	Fotografii ale proprietatii

