



HOTĂRÂREA NR.373

privind achiziționarea unui Imobil – teren, în suprafață de 927 m.p.

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, întrunit în ședință ordinară la data de 23 decembrie 2010, la care participă 22 de consilieri din cei 23 în funcție ;

Luând în discuție Raportul nr. 37906 din 16.12.2010, întocmit de Direcția Evidență Patrimoniu, Cadastru, Gospodărie Comunală și Servicii Publice, prin care se propune achiziționarea, prin cumpărare, a unui teren, în suprafață de 927 m.p., situat pe strada Constantin Stănciulescu, proprietatea dnei Chibzui Anca Elena, la valoarea de 162.200 lei (37.700 Euro), precum și împuternicirea primarului municipiului să semneze actul de vânzare-cumpărare pentru acest teren;

Ținând seama de rapoartele cuprinzând avizele favorabile ale 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 și nr.3, pentru servicii publice și comerț, întreprinderi mici și mijlocii, administrarea domeniului public și privat, agricultură;

Având în vedere că dintre obiectivele de investiții finanțate din fondul IID în anul 2010, aflate în execuție, fac parte: "Rețea apă strada Buda Poenari închidere inel cu conducta din strada Știrbei Vodă" și "Rețea de canalizare strada Buda Poenari", iar realizarea acestora pe străzile din zona Buda – Poenari include și strada Constantin Stănciulescu, tronson pe care lucrările au fost sistate ca urmare a sesizării dnei Chibzui Anca Elena, proprietarul tronsonului din strada Constantin Stănciulescu; luând în considerare faptul că în urma sesizării formulată de Serviciul Investiții, Avize, Contracte către Direcția Evidență Patrimoniu, Cadastru, Gospodărie Comunală și Servicii Publice în sensul stabilirii regimului juridic al străzii respective, prin adresa nr. 12971/3.05.2010, s-a comunicat acestui serviciu că strada nu face parte din bunurile aparținând domeniului public al municipiului, iar în urma analizării actelor de proprietate și a planului parcelar cu punerile în posesie în zona respectivă a rezultat că suprafața de 927 m.p. din strada Constantin Stănciulescu este proprietatea d-nei Chibzui Anca Elena, conform titlului de proprietate nr. 501/4450/06.10.1995 și este înscris în Cartea Funciară sub nr. 42064;

În temeiul prevederilor Legii nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

În baza art.36, alin.(2), art.45, alin.(2) și art.115 din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare ;

Întrunind votul unanim al membrilor Consiliului Local prezenți,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. (1) Se aprobă achiziționarea, prin cumpărare, a unui teren în suprafață de 927 m.p., situat pe strada Constantin Stănciulescu, proprietatea dnei Chibzui Anca Elena, teren având număr cadastral 42064 și înscris în cartea funciară sub nr. 42064, identificat în planul de amplasament și delimitare – anexa nr. 1 la prezenta hotărâre. Terenul achiziționat va avea destinația de drum public.

(2) Prețul de achiziționare a terenului prevăzut la alin.(1) este de 162.200 lei (37.700 Euro), fără TVA, așa cum rezultă din raportul de evaluare, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR – anexa nr. 2, la prezenta hotărâre.

(4) Cheltuielile aferente încheierii și autentificării actului de vânzare –cumpărare a terenului prevăzut la alin.(1) vor fi suportate din bugetul local.

Art.2. Se împuternicește primarul municipiului să semneze contractul de vânzare-cumpărare a imobilului –teren prevăzut la art.1.

Art.3. Prezenta hotărâre se comunică în copie pentru a fi dusă la îndeplinire:

- Direcției Evidență Patrimoniu, Cadastru, Gospodărie Comunală și Servicii Publice;
- Direcției Economico - Financiare;
- Direcției Investiții și Achiziții Publice

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Maria Bercea



SECRETAR MUNICIPIU,

jurist Toma Mihăescu

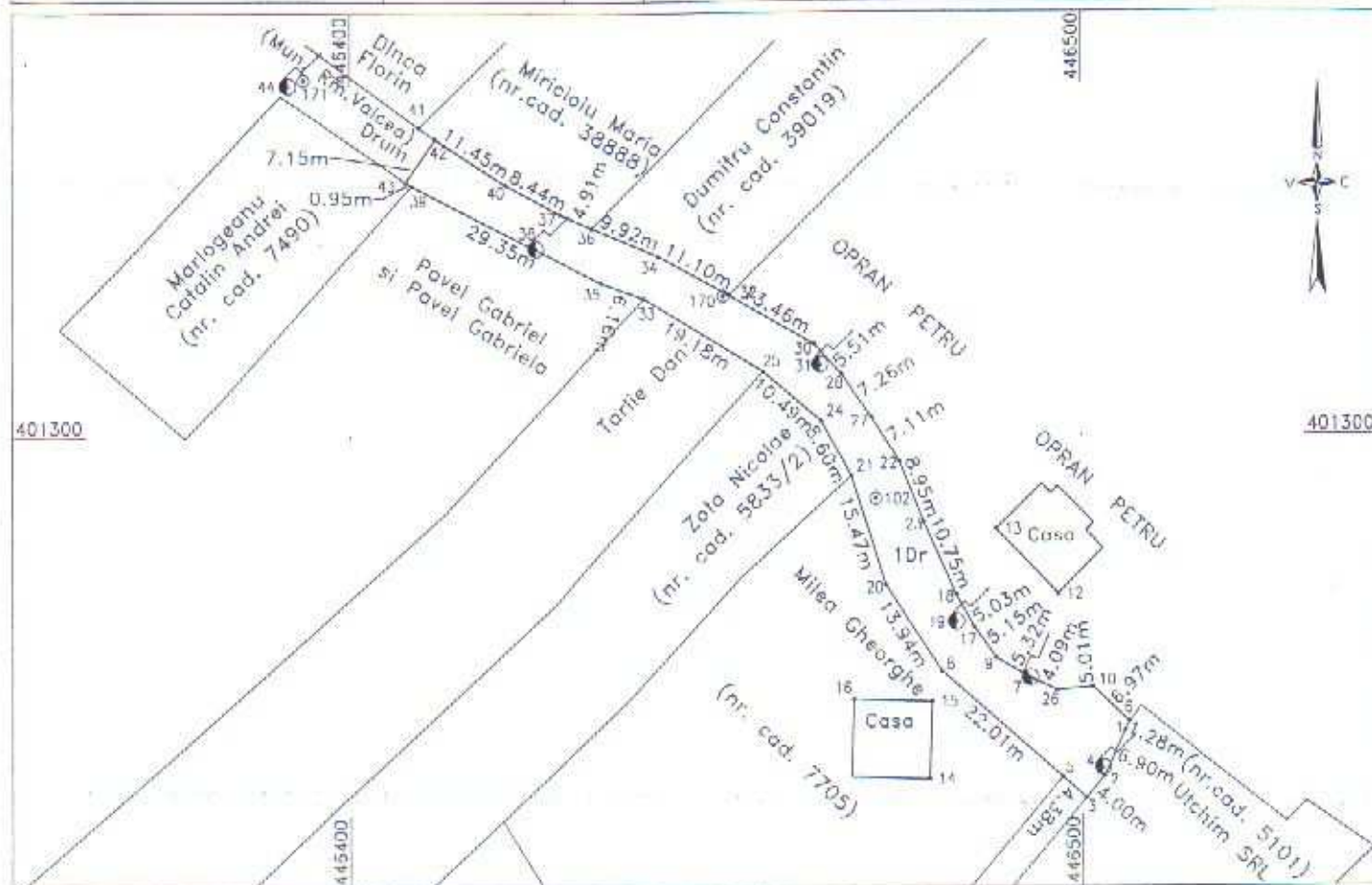


Râmnicu Vâlcea, 23 decembrie 2010

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
42064	927mp	Mun. Rm. Valcea, str. Constantin Stanculescu
Carte Funciara		UAT Rm. Valcea - intravilan



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
1	ce hr	927	-	Teren neimprejmuit la Est intre punctele 43 si 42; si imprejmuit in rost.
	Total	927	-	Punct "Buda". Tarla 49, parcelele 1115/1 si 1115/2

Nr. Pct.	N [m]	E [m]
43	401339.115	446401.748
42	401344.904	446405.753
41	401342.473	446409.308
40	401334.684	446421.201
37	401330.608	446428.594
36	401328.691	446433.118
34	401324.821	446442.248
32	401319.488	446451.978
30	401312.743	446463.629
28	401308.634	446467.293
27	401302.592	446471.321
22	401296.558	446475.079
23	401288.240	446470.389
18	401278.411	446482.739
17	401274.022	446485.201
9	401269.832	446488.194
7	401267.121	446492.770
1	401256.391	446504.828
2	401253.590	446503.068
3	401250.519	446500.505
5	401253.437	446497.241
8	401288.048	446480.780
20	401279.756	446473.220
21	401294.525	446468.815
24	401302.097	446464.542
25	401309.000	446456.645
33	401318.878	446440.258
35	401321.071	446434.462
38	401334.546	446408.387

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie: Stereografic

Executant,
Netcu Gheorghe

Semnatura si stampila

Data 24.11.2010

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

Parafa

Semnatura si data

Stampila BCP

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE
IMOBILIARA - VALCEA
ILIESCU FELICIA
CONSILIER I

44929/20.11.2010

Suprafata masurata = 927mp
Suprafata din acte = 120Xmp

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VALCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Râmnicu Valcea

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 42064
Comuna/Oras/Municipiu: Râmnicu Vâlcea
Nr. cadastral / Nr. topografic vechi imobil:
Top: -

TEREN intravilan

Adresa: Râmnicu Vâlcea, Strada CONSTANTIN STANCIULESCU

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
A1	42064	Din acte: 1200; Masurata: 927	...

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 42064
Comuna/Oras/Municipiu: Râmnicu Vâlcea

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinta
44929 / 26.11.2010		
1	Act act. administrativ, Titlu de Proprietate nr. 501.4450, 06.10.1995, emis de Comisia Judeteana Valcea	
1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1	CHIBZUI ANCA-ELENA	*

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 42064
Comuna/Oras/Municipiu: Râmnicu Vâlcea

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinta
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea ICARTI FUNCIARA NR. 42064
Comuna/Oras/Municipiu: Râmnicu Vâlcea**PARCELE**

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. titlu	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinta
1	drum	DA	Din acte: -; Masurata: 927	501/4450	49	1115/1 SI 1115/2	-	PUNCT BUDA

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public. S-a achitat tariful de 600 RON, chitanta nr. 162487/26-11-2010, pentru serviciul de publicitate imobiliara 211,

Asistent - registrator,
IONELA CALINESCU

CALINESCU
CAMELIA IONELA
Asistent Registrator principal

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VALCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ramnicu Valcea

Dosarul nr. 44929/26-11-2010

INCHEIERE Nr. 44929

REGISTRATOR Popa Elena

ASISTENT REGISTRATOR Calinescu Ionela

Asupra cererii introduse de NETCU GHEORGHE - NR.AUTORIZATIE:B 2646; 28.05.2002 privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.), și în baza documentelor atasate:

- act administrativ nr. Titlu de Proprietate nr.501/4450/06-10-1995 emis de Comisia Județeană Valcea;

văzând referatul asistentului - registrator, în sensul că nu există piedici la înscriere, fiind îndeplinite condițiile prevăzute în legea 7/1996 republicată, tariful de 600 lei achitat prin documentul de plată:

-chitanța nr. 162487/26-11-2010 în suma de 600 RON,
pentru serviciul cu codul: 211,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 42064 înscris în cartea funciara 42064 UAT Râmnicu Vâlcea
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire Lege în cota de 1/1 asupra A1 în favoarea : CHIBZUI ANCA-ELENA, sub B/1 din cartea funciara 42064 UAT Râmnicu Vâlcea;

Prezentă se va comunica partilor:

Chibzui Anca Elena prin PFA Netcu Gheorghe - Nr.Autorizație:B 2646; 28.05.2002,

Cu drept de reexaminare/plângere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ramnicu Valcea / judecătoria în circumscripția căreia se află imobilul, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef/instanța judecătorească competentă.

Soluționată la data de: 29-11-2010

Registrator,
Popa Elena
POPA ELENA
Registrator

Asistent-registrator,
Calinescu Ionela
CĂLINESCU
CAMELIA IONELA
Asistent-registrator principal

SOCIETATEA EXPERTILOR TEHNICI SRL VALCEA
Strada G-ral Magheru, nr. 23
CUI 9095667; J38/755/1996

Aprobat,
Director
Ing. Valerian Trupina



RAPORT DE EVALUARE
A PROPRIETATII IMOBILIARE SITUATA IN MUNICIPIUL RM.VALCEA,
STR. CONSTANTIN STANCIULESCU, JUDETUL VALCEA,
CE APARTINE PERSOANEI FIZICE CHIBZUI ANCA ELENA

BENEFICIAR,
Primaria Municipiului Rm. Valcea

-Decembrie 2010-



1.	EVALUATOR	Ing. Trupina Valerian
	Legitimatie ANEVAR	Nr. 9007
	Parafa	valabilă 2010
	Firma	Societatea Expertilor Tehnici SRL Valcea
	Adresa evaluatorului	Rm. Valcea, strada N. Titulescu, nr. 17, bloc H3, Sc. D, Ap. 15, judetul Valcea, telefon: 0740817548; fax: 0250/735492 E-mail: vtrupina@yahoo.com
2.	CLIENT	Primaria Municipiului Rm.Valcea
	Adresa	Municipiul Rm.Valcea, str. G-ral Praporgescu, nr. 14, judetul Valcea, Telefon: 0250/731016; Fax: 0250/731843
	Destinatarul raportului de evaluare	Primaria Municipiului Rm.Valcea
3.	OBIECTUL RAPORTULUI DE EVALUARE	Evaluarea proprietatii imobiliare situata in municipiul Rm.Valcea, str. Constantin Stanculescu, judetul Valcea.
	Valoarea determinata	Valoarea de piata
4.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	Proprietate imobiliara agricola constituita din: 4.1. Teren intravilan • Amplasare- municipiul Rm.Valcea, str. Constantin Stanculescu, judetul Valcea. • Nr. cadastral: 42064 • Nr. Carte Funciara: 42064 • Categoria de folosinta: drum • Suprafata din acte: 1200 mp • Suprafata masurata: 927 mp
	Proprietar	P.F. Chibzui Anca Elena cu sediul in municipiul Bucuresti, sector 6, str. Alea Compozitorilor, nr. 13, bloc OD 5, sc. 7, et. 1, ap. 251, CNP 2440326400051; BI: PR 5097505, Telefon: 0726395512
	Adresa proprietatii	Municipiul Rm.Valcea, str. Constantin Stanculescu, judetul Valcea.

5. DECLARAREA VALORII

Valoarea de piata, a proprietatii imobiliare - teren in suprafata de 927 mp, situat in municipiul Rm.Valcea, str. Constantin Stanculescu, judetul Valcea, estimata prin metoda comparatiei de piata este:

Nr crt	Specificatie	Metoda utilizata	Valoarea de piata(lei/euro)
1.	Teren intravilan, in suprafata de 927 mp	Comparatiei de piata	159400/37100
2	Drum in suprafata de 927 mp	Costului de inlocuire net	2800/650
TOTAL PROPRIETATE IMOBILIARA			162200/37700
VALOAREA NU INCLUDE T.V.A.			

6.	TIP DE VALOARE	Valoarea de piata
	SCOPUL EVALUĂRII	Preluarea terenului intravilan, cu nr. cadastral 42064 in suprafata de 927 mp, in domeniul public al Municipiului Rm.Valcea.
	DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspeția s-a facut personal de expertul tehnic Valerian Trupina, in prezenta D-nei Cibzui Anca Elena, in data de 07.12.2010
	DATA EVALUĂRII	10.12.2010
	CURS SCHIMB BNR LA DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	1 EURO= 4,30 LEI
7.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare situata in municipiul Rm.Valcea, str. Constantin Stanciulescu, judetul Valcea, nr. cadastral: 42064, in suprafata de 927 mp, apartine integral PF Chibzui Anca Elena, cu sediul in municipiul Bucuresti, sector 6, str. Alea Compozitorilor, nr. 13, bloc OD 5, sc. 7, et. 1, ap.251, CNP 2440326400051; BI: PR 5097505, Terlefon: 0726395512, in conformitate cu Act Administrativ- Titlu de proprietate nr. 5014450/06.10.1995 emis de Comisia Judeteana Valcea.
8.	Date privind documentatia cadastrala	Proprietate imobiliara are intocmita documentatia cadastrala, si este inregistrata in cartea funciara a Municipiului Rm.Valcea. - Nr. cadastral: 42064 - Nr. Carte Funciara: 42064 - Categoria de folosinta: drum - Suprafata din acte: 1200 mp - Suprafata masurata: 927 mp
	Inscrieri privitoare la sarcini	Nu sunt
9.	UTILIZAREA ACTUALA	Proprietatea imobiliara este utilizata in prezent ca drum.
10.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	urbana; -zona 3
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Auto: DN 64 A- Rm. Valcea- Olanesti Calitatea rețelelor de transport - asfaltate, cu o singura banda pe sens
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	- Tipul zonei: zona rezidențiala si agricola - În zonă se află : - Rețea de transport in comun – la distanta - Unități comerciale - la distanta
	UTILITĂȚI EDILITARE	Rețea urbana de energie electrică: existentă
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	Absenta poluarii
	AMBIENT	Linistit
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Zona de referința periferica; Amplasare favorabila; Dotări și rețele edilitare nesatisfacătoare; Poluare redusa; Ambient civilizat.
11.	DESCRIEREA TERENULUI	
	DATE GENERALE	- Teren intravilan - Amplasare: municipiul Rm.Valcea, str. Constantin Stanciulescu, judetul Valcea - Suprafata teren: 927 mp - Categoria de folosinta- curti constructii - Forma neregulata - Inclinare: panta lina

	• Lungimea pe latura N – E: 120,43 m • Lungimea pe latura S– V: 124,37 m • Latimea in partea de Sud: 7,15 m • Latimea in partea de Est: 13,4 m • Amplasamentul este neamprejmuit in partea de vest si imprejmuit in rest • Amplasamentul se invecineaza cu proprietati private dupa cum urmeaza: <u>In partea de nord-est:</u> - Miricioiu Maria, pe distanta de 24,8 m - Dumitru Constantin, pe distanta de 21,02 m - Opran Petru, pe distanta de 74,61 m <u>In partea de sud-est:</u> - SC Utchim SRL, pe distanta de 10,9 m <u>In partea de vest:</u> - Marlogeanu Catalin Andrei, pe distanta de 7,15 m <u>In partea de sud-vest:</u> - Pavel Gabriel, pe distanta de 29,35 m - Tarlie Dan, pe distanta de 19,18 m - Zota Nicolae, pe distanta de 19,09 m - Milea Gheorghe, pe distanta de 55,8 m • Terenul este de tip normal la fundare
12. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
Analiza pieței imobiliare consta in identificarea si studierea pietei pentru un anumit bun sau serviciu. Scopul acestei analize consta in determinarea confirmarii pietei pentru proprietatea existenta, cu o anumita utilizare, sau a unei confirmari viitoare a pietei pentru o utilizare propusa a unui amplasament.	
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	▪ Piata proprietatilor imobiliare agricole.
NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidentiala de vile si case de locuit ▪ Din punct de vedere edilitar: zona în stagnare ▪ Din punct de vedere economic: oras cu economie in regresie
OFERTA DE PROPRIETATI IMOBILIARE SIMILARE	▪ Saraca ▪
CEREREA DE PROPRIETATI IMOBILIARE SIMILARE	▪ Medie
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea cererii
PREȚURI ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim 35 euro/mp ▪ Maxim 60 euro/mp
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Nu se cunosc
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ Dezechilibru in favoarea cererii ▪ REZULTATUL CERCETARII: posibilitatea reducerii prețurilor datorita crizei economico-financiare.

13. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE – EDIȚIA A OPTA, 2007	▪ VS 1– Valoarea de piață – baze de evaluare ▪ IVS 3 – Raportarea evaluării ▪ GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare



13.1 SURSE DE INFORMARE

- Informatii, inclusiv documentele furnizate de proprietar
- Informatii de pe piata imobiliara (agentii imobiliare, ziare locale)
- Buletin informativ – editat de Corpul Expertilor Tehnici din Romania
- Anevar- Institutul Roman de Cercetari in Evaluare IROVAL- Evaluarea proprietatii imobiliare
- Buletin informativ – editat de Corpul Expertilor Tehnici din Romania- Expertiza Tehnica nr. 116/2010 si 63/2000.

Evaluarea proprietatii imobiliare se face tinand seama de situatia prezenta a terenului, respectiv:

- Starea terenului
- Caracteristicile fizice
- Amplasare
- Utilitati

Evaluarea se face in ideea celei mai bune utilizari (CMBU) a terenului.

La evaluarea proprietatii imobiliare s-a tinut seama de faptul ca ca terenul respectiv este teren construit si anume terenul este utilizat ca drum. Evaluarea terenului este prezentata in anexa 2.

13.2 EVALUAREA TERENULUI PRIN METODA COMPARATIEI DE PIATA

Valoarea de piata, a proprietatii imobiliare - teren in suprafata de 927 mp, situat in municipiul Rm.Valcea, str. Constantin Stanculescu, judetul Valcea, estimata prin metoda comparatiei de piata este:

Nr crt	Specificatie	Metoda utilizata	Valoarea de piata(lei/euro)
1.	Teren intravilan, in suprafata de 927 mp	Comparatiei de piata	159400/37100
VALOAREA NU INCLUDE T.V.A.			

13.3 EVALUAREA TERENULUI PRIN METODA COMPARATIEI PRIN BONITARE

Valoarea de piata, a proprietatii imobiliare - teren in suprafata de 927 mp, situat in municipiul Rm.Valcea, str. Constantin Stanculescu, judetul Valcea, estimata prin metoda comparatiei prin bonitare este:

Nr crt	Specificatie	Metoda utilizata	Valoarea de piata(lei/euro)
1.	Teren intravilan, in suprafata de 927 mp	Comparatiei prin bonitare	155700/36000
VALOAREA NU INCLUDE T.V.A.			

13.4 EVALUAREA DRUMULUI PRIN METODA COSTULUI

Valoarea de piata, a proprietatii imobiliare - drum in suprafata de 927 mp, situat in municipiul Rm.Valcea, str. Constantin Stanculescu, judetul Valcea, estimata prin metoda costului este:

Nr crt	Specificatie	Metoda utilizata	Valoarea de piata(lei/euro)
1.	Drum, in suprafata de 927 mp	Costului de inlocuire net	2800/650
VALOAREA NU INCLUDE T.V.A.			

13.5 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIATA

Valoarea de piață reprezintă 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 implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere (IVS1- paragraf 3.1).

▪ COST DE ÎNLOCUIRE NET

Costul curent de reproducție sau de înlocuire a unui activ minus deprecierea pentru deteriorarea fizică și pentru orice alte forme relevante de depreciere și neadecvare.

13.6 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a

eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

13.7 ALTE PRECIZĂRI

În analiza pieței au fost investigate aspecte legate de situația economico-socială și dezvoltarea urbanistică a zonei și subzonei, trendul ultimilor ani, cererea și oferta pentru tipul de proprietate delimitat. Proprietatea imobiliară de evaluat se încadrează în segmentul de piață al proprietăților imobiliare agricole, piața a cărei localizare este municipiul Rm. Valcea.



14. 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.

*Expert tehnic evaluator,
Ing. Valerian Trupina*



15. 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 07.12.2010.
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.

Expert tehnic evaluator,
Ing. Valerian Trupina



16. ANALIZA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

16.1 REZULTATELE EVALUARII

La evaluarea proprietatii imobiliare - teren in suprafata de 927 mp, situat in municipiul Rm.Valcea, str. Constantin Stanciulescu, judetul Valcea, s-a obtinut urmatoarele rezultate:

Nr crt	Specificatie	Metoda utilizata	Valoarea de piata(lei/euro)
1.	Teren intravilan, in suprafata de 927 mp	Comparatiei de piata	159400/37100
		Comparatiei Prin bonitare	155700/36000
2	Drum in suprafata de 927 mp	Costului de inlocuire net	2800/650
VALOAREA NU INCLUDE T.V.A.			

16.2 RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.

Reconcilierea este analiza rezultatelor alternative pentru a ajunge la estimarea finala a valorii.

In vederea reconcilierii rezultatelor s-a facut o revedere a intregii lucrari de evaluare, rezultand ca datele disponibile tehnicile analitice, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consistente. Toate calculele matematice cuprinse in prezenta lucrare au fost verificate.

Proprietatea evaluata are un traseu special, intrucat forma si dimensiunile nu-i permit utilizari alternative. Dupa cum s-a mentionat in capitolele anterioare, terenul este utilizat ca drum public.

Din acest motiv, terenul a fost evaluat ca teren construit. In acest sens s-a evaluat terenul ca drum, calculand costurile pentru amenajarea drumului, si terenul ca teren liber.

Pentru evaluarea terenului, tinand seama ca cea mai buna utilizare este teren liber s-a utilizat metoda comparatiei de piata si metoda comparatiei prin bonitare. Rezultatele obtinute prin cele doua metode sunt apropiate, respectiv 159000 lei, pentru metoda comparatiei de piata si 155700 lei, pentru metoda comparatiei prin bonitare.

Drumul s-a evaluat prin metoda costului de inlocuire net.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata prin insumarea valorii terenului, avand cea mai buna utilizare teren liber prin metoda comparatiei de piata si valoarea drumului estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Am folosit valoarea de piata a terenului estimata prin metoda comparatiei de piata, intrucat aceasta metoda este mai sigura.

Avand in vedere aceste considerente, valoarea de piata recomandata pentru proprietatea imobiliara- teren in suprafata de 927 mp, situat in municipiul Rm.Valcea, str. Constantin Stanciulescu, judetul Valcea, este:



Nr crt	Specificatie	Metoda utilizata	Valoarea de piata(lei/euro)
1.	Teren intravilan, in suprafata de 927 mp	Comparatiei de piata	159400/37100
2	Drum in suprafata de 927 mp	Costului de inlocuire net	2800/650
TOTAL PROPRIETATE IMOBILIARA			162200/37700
VALOAREA NU INCLUDE T.V.A.			

Criterile pe baza carora s-a ajuns la estimarea valorii finale sunt adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

In analiza rezultatelor s-a tinut cont de urmatoarele principii:

- valoarea este o estimare
- valoarea este subiectiva
- valoarea este o predictie
- evaluarea este o comparare si orientare pe piata, exprimand o opinie asupra unei valori.
- opinia evaluatorului este perceptia acestuia referitor la cel mai probabil pret obtenabil intr-o tranzactie obiectiva.

EVALUATOR Ing. Trupina Valerian	ȘTAMPILA DE EVALUATOR și SEMNĂTURA
Societatea Expertilor Tehnici SRL Valcea	ȘTAMPILA SOCIETĂȚII COMERCIALE și SEMNĂTURA CONDUCĂTORULUI

ANEXE



Anexa	Specificatie	Pag.
ANEXA nr. 1	Fisa de date a terenului	13
ANEXA nr. 2	Estimarea valorii de piata a terenului	14-20
ANEXA nr. 3	Fotografii	21
ANEXA nr. 4	Plan de amplasament si delimitare	22-25