



ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
MUNICIPIUL RÂMNICU VÂLCEA
CONSILIUL LOCAL



www.primariavl.ro

CERTIFICARI MRC-OCS

SR EN ISO 9001:2008 410/C

SR EN ISO 14001:2005 223/M

SR OHSAS 18001:2008 190/HS

SR ISO/CEI 27001:2013 019/SI

HOTĂRÂREA NR.221/109

privind achiziționarea prin cumpărare a unor imobile terenuri în vederea amenajării străzii Ciocăneștilor

Consiliul Local al municipiului Râmnicu Vâlcea, întrunit în ședință ordinară la data de 27 septembrie 2016, la care participă toți cei 23 de consilieri în funcție;

Luând în discuție Raportul nr.36228 din data de 22.09.2016, întocmit de Direcția Dezvoltare Locală, prin care se propune însușirea Raportului de evaluare a proprietăților imobiliare tip teren; achiziționarea prin cumpărare a două terenuri situate în municipiul Râmnicu Vâlcea, strada Ciocăneștilor, unul în suprafață de 26 mp și celălalt în suprafață de 171 mp, la prețul de 20,97 Euro/m.p, așa cum s-a stabilit prin raport de evaluare întocmit de evaluator atestat ANEVAR, în vederea amenajării străzii Ciocăneștilor; împuternicirea primarului, ca personal sau prin împuterniciți să semneze actele de vânzare cumpărare în formă autentică; totodată, prin raportul susmenționat se propune ca toate cheltuielile aferente întocmirii documentațiilor tehnice de cadastru, precum și cele pentru încheierea contractelor de vânzare-cumpărare în formă autentică să fie suportate din bugetul local al municipiului;

Vâzând rapoartele cuprinzând avizele 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 comunală, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

Având în vedere că prin hotărârea nr.136/24/27.07.2016, Consiliul Local a aprobat rectificarea listei de investiții pentru anul 2016, printre obiectivele de investiții fiind și "Amenajare strada Ciocăneștilor" din cartierul Râureni, iar în urma verificării situației juridice a terenului afectat de traseul existent al străzii a rezultat că cea mai mare parte a terenului aferent acesteia este inventariat în domeniul public al municipiului atestat prin Hotărârea Guvernului nr.54/2008, însă până la această dată nu a fost întocmită documentația tehnică pentru înscrierea în cartea funciară, iar o suprafață de 197 mp din suprafața totală a străzii, afectează terenuri proprietate privată;

Ținând cont de faptul că, în urma discuțiilor cu cei doi proprietari ai terenurilor, aceștia și-au exprimat acordul de principiu pentru vânzarea terenurilor deținute către municipiu;

În temeiul dispozițiilor art.863 din Codul civil;

În baza art.36, alin.(2), art.45, alin.(3) și art.115 din Legea nr.215/2001 privind Administrația Publică Locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Întrunind 23 de voturi "pentru", 0 voturi "împotrivă" și 0 abțineri,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Raportul de evaluare a proprietăților imobiliare tip teren, situate în municipiul Râmnicu Vâlcea, strada Ciocăneștilor, conform anexei nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2 (1) Se aprobă achiziționarea prin cumpărare a terenului în suprafață de **26 mp**, situat în municipiul Râmnicu Vâlcea, strada Ciocăneștilor, ce face parte dintr-o suprafață mai

mare de teren, respectiv 816 mp având numărul cadastral 42498 și înscris în Cartea Funciară nr.42498, proprietatea SC Castyl Group SRL la valoarea de 545 Euro. Terenul este identificat în planul de situație, anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă achiziționarea prin cumpărare a terenului în suprafață de **171 mp**, situat în municipiul Râmnicu Vâlcea, strada Ciocăneștilor, ce face parte dintr-o suprafață mai mare de teren, respectiv 1775 mp având numărul cadastral 10486 și înscris în Cartea Funciară nr.40455, proprietatea SC Principal Motors SRL la valoarea de 3585 Euro. Terenul este identificat în planul de situație, anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.3 Prețul de cumpărare a terenurilor prevăzute la art.2 este de **20,97 Euro/m.p.**, așa cum s-a stabilit prin raportul de evaluare întocmit de evaluator atestat ANEVAR, însușit potrivit art.1.

Art.4. Plata terenurilor prevăzute la art.2 se va efectua în lei, la cursul de referință al euro comunicat de BNR din ziua plății.

Art.5. Se împuternicește primarul municipiului ca personal sau prin împuterniciți, să semneze actele de vânzare cumpărare în formă autentică.

Art.6. Cheltuielile aferente întocmirii documentațiilor tehnice de cadastru, precum și cele pentru încheierea în formă autentică a contractelor de vânzare-cumpărare a imobilelor-terenuri ce fac obiectul prezentei hotărâri vor fi suportate din bugetul local al municipiului.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică în copie pentru a fi dusă la îndeplinire:

- Direcției Dezvoltare Locală;
- Direcției Economico-Financiare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Vasile COCOȘ



CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR MUNICIPIU,
jurist Ion DIDOIU

Râmnicu Vâlcea, 27 septembrie 2016

Anexa nr. 1



ANEXA Nr. 1 la
HOTĂRÂREA
CONSILIULUI LOCAL
Nr. 22/108/27.09.2016

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATILOR IMOBILIARE TIP TEREN

Beneficiarul lucrării

UAT MUNICIPIUL RM. VALCEA

Proprietar

SC PRINCIPAL MOTORS SRL și SC CASTYL GROUP SRL

pentru proprietatea

teren

situată în

Rm. Valcea, str. Ciocanestilor, nr. 22, jud. Valcea

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, în parte sau în totalitate, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului raportului de evaluare

SEPTEMBRIE 2016

SINTEZA LUCRARI



1.	EXPERTI	OLTEI ELENA CRISTINA
	Legitimatie ANEVAR; UNEAR	Nr. 14840/2016
	Firma	SC Mireval SRL
	Adresa evaluatorului	Rm. Valcea, Aleea Cocorilor, nr. 2, bl. 21, sc. C, ap. 1, jud. Valcea

2.	CLIENT	UAT MUNICIPIUL RM. VALCEA
	Adresa	Rm. Valcea, str. General Praporgescu, nr. 14, jud. Valcea
	DESTINATARUL RAPORTULUI	UAT MUNICIPIUL RM. VALCEA

3.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	teren cu suprafata de 197 mp
	Proprietar	SC PRINCIPAL MOTORS SRL si SC CASTYL GROUP SRL
	Adresa proprietății	Rm. Valcea, str. Ciocanestilor, nr. 22, jud. Valcea

4.	VALOAREA DE PIAȚĂ	18.385 lei
	VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	4.130 EUR

5.	BAZA DE EVALUARE	Valoarea de piață
	SCOPUL EVALUĂRII	Determinarea valorii de piata in scopul realizarii obiectivului "Amenajare strada Ciocanestilor"

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATILOR IMOBILIARE TIP TEREN

INREGISTRARE LA
EVALUATOR

510 /08.09.2016



1. EVALUATOR	SC Mireval SRL - MEMBRU CORPORATIV NR. 0187
Adresa evaluatorului	Orasul: RAMNICU VALCEA Aleea Cocorilor, nr. 2, bl. 21, sc. C, ap. 1, jud. Valcea Telefon: 0350407300; 0744551889, Fax: 0350407300 crisoitei@yahoo.com
Expert Evaluator	OLTEI ELENA CRISTINA
Legitimatie ANEVAR; UNEAR	Nr. 14840/2016
Asigurare profesionala nivel de acoperire/nr./an	500.000 Euro, nr. 905557 la OMNIASIG VIG SA

2. CLIENT	UAT MUNICIPIUL RM. VALCEA
Adresa	Localitate: Rm. Valcea str. General Praporgescu, nr. 14, jud. Valcea Telefon : +40 250 731 016
DESTINATARUL RAPORTULUI	UAT MUNICIPIUL RM. VALCEA

3. PROPRIETATEA EVALUATA	Proprietate rezidentiala compusa din doua loturi de teren cu suprafete de 26mp si 171 mp:	teren	197	mp
Proprietar	SC PRINCIPAL MOTORS SRL si SC CASTYL GROUP SRL			
Adresa proprietatii	Localitatea: Rm. Valcea str. Ciocanestilor, nr. 22, jud. Valcea			
Conditii limitative deosebite	Raportul de evaluare a fost intocmit tinand cont doar de actele puse la dispozitie, anexate acestuia si vizualizarii terenului. Mentionez ca s-au primit acte numai pentru terenul de 26 mp.			

4. DECLARAREA VALORII				
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE DIN CARE:	18.385	RON		
	4.130	EURO	097	
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE - TEREN CU S = 171 MP (PROPRIETAR SC PRINCIPAL MOTORS SRL)	15.958	RON		
	3.585	EURO		
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE - TEREN CU S = 26 MP (PROPRIETAR SC CASTYL GROUP SRL)	2.426	RON		
	545	EURO		
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.				

5. BAZA DE EVALUARE				
DATA INSPECTIEI	Inspectia a fost efectuata in data 08.09.2016 in prezenta proprietarilor			
SCOPUL EVALUARII	Determinarea valorii de piata in scopul realizarii obiectivului "Amenajare strada Ciocanestilor"			
DATA INTOCMIRII RAPORTULUI DE EVALUARE	08.09.2016			
CURS DE SCHIMB OFICIAL (BNR) LA DATA DE REFERINTA	1 EURO =	4,4515	LEI	



6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Dobandirea:	
		Temei legal/contractual:	
		Contract de vanzare cumparare autentificat sub nr. 507 din 29.03.2011 la BNP Holohan Diana Mihaela, Rm. Valcea	
		Dreptul de proprietate:	deplin
		Cartea Funciara nr.	42498
		Numar cadastral:	42498
		Mentiuni speciale in C.F.:	-
		Extras de CF nr:	16663/28.04.2011
Incheierea CF nr:	16663/28.04.2011		
MENTIUNI 1: Situatia privind Cartea Funciara		-	
MENTIUNI 2: Abateri de la inscrierea din Cartea Funciara		-	
7	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Conform existentei documentatiei cadastrale	
		Suprafata inregistrata in documentatia cadastrala:	
		suprafata indiviza =	mp
		din care cota indiviza =	mp
In ANEXA nr. 3 este prezentata copia xerox a planului de situatie			
8.	SITUATIA ACTUALA A PROPRIETATII	Terenul cu suprafata de 26 mp este liber, face parte dintr-un lot de 816 mp, care este in proprietatea SC Castyl Group SRL.	
9. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE			
	ZONA DE AMPLASARE	Rm. Valcea, zona Ciocanestilor	
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	Auto:	asfalt
		Calitatea retelelor de transport:	asfalt
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei	rezidential-agricol
		In zona se afla	- Retea de transport in comun in apropiere :
		Autobuz :	da
		Unitati comerciale in apropiere :	da
		Unitati de invatamant :	nu
		Unitati medicale - policlinica:	nu
		Sedii de banci :	nu
		Muzee :	nu
		Parcuri :	nu
		Cursuri de apa:	nu
	UTILITATI EDILITARE	Retea de energie electrica:	existenta
		Retea de apa:	existenta
		Retea de termoficare:	inexistenta
		Retea de gaze:	la 200 m
		Retea de canalizare:	la 200 m
		Retea de telefonie:	existenta
GRADUL DE POLUARE	absenta poluarii		
AMBIENT	linistit		
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE		Proprietatea se afla amplasata intr-o zona rezidentiala.	
10. DESCRIEREA TERENULUI			
Amplasare		Rm. Valcea, zona Ciocanestilor	

DATE GENERALE	Suprafata	197	mp
	Deschiderea la strada		ml
DESCRIERE	Tip drum acces	asfalt	
	Dimensiuni	L=	0,00 =
	Forma	neregulata	
	Inclinare	plat	
	Sunt doua parcele de 26 mp (SC CASTYL GROUP SRL) si 171 mp (SC PRINCIPAL MOTORS SRL).		

**11. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	Piata imobiliara pentru proprietati rezidentiale
	in scadere
NATURA ZONEI	Zona rezidentiala
OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE	medie
CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE	in scadere
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL	Piata este momentan in scadere.
CONCLUZI SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	Piata imobiliara este in stationare, in acest moment.
	Anexa nr. 3 cuprinde extrase privind preturile pe segmentul de piata al proprietatii

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici.

Analiza pietii consta in identificarea si studierea pietei pentru un anumit bun sau serviciu. Scopul acestei analize il constituie determinarea confirmarii pietei pentru proprietatea existenta cu o anumita utilizare sau stabilirea evidentei unei confirmari viitoare a pietei pentru o utilizare propusa a unui amplasament.

In cazul prezentului imobil, tinand cont de estimarile privind cea mai buna utilizare, piata se defineste ca piata proprietatilor rezidentiale, piata a carei localizare geografica este mun. Rampicu Valcea, zona Ciocanetilor, jud. Valcea.

12. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa optima de utilizare a bunurilor imobile din diferitele variante posibile. CMBU a unui bun imobil trebuie sa indeplineasca urmatoarele criterii, respectiv utilizarea imobilului sa fie permisibila legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, maxim productivă. Având în vedere considerentele de mai sus și situația de la data evaluării a bunului imobil supus evaluării, rezultă că CMBU este rezidentiala.

13. EVALUAREA**REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL**

STANDARDE INTERNATIONALE DE EVALUARE – EDITIA 2014	IVS Cadru general
	IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare
	IVS 102 – Implementare
	IVS 103 – Raportarea evaluarii
	IVS 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
CADRU LEGAL	IVS 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru
	Altele
ALTE REGLEMENTARI	Daca este cazul

13.1. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparatiei directe pentru teren

Premiza majora in metoda comparatiei directe este aceea ca valoarea de piata a unui teren este in relatie directa cu preturile unor terenuri comparative si comparabile. In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi. Aceasta metoda este recomandata pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluarii, fiind preferate atunci cand exista date comparabile suficiente si sigure. Prin aceasta metoda, preturile si acele informatii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri.



se poate aborda comparativă în considerare vânzările proprietăților similare sau substituibile și informațiile referitoare la piață și stabilirea unei estimări a valorii prin procese de comparație.

Estimarea valorii de piață prin metoda comparației se bazează pe faptul că participanții pe piață recunosc o reacție directă între valoarea proprietății de evaluat și valorile altor proprietăți similare și competitive tranzacționate sau oferite recent.

Metoda comparației vânzătorilor – constă în analiza unor tranzacții sau preturi de ofertă recente, terenuri similare sau comparabile cu subiectul, atunci prețurile de vânzare ale comparabilelor se corectează în sensul egalizării caracteristicilor lor, cu caracteristicile bunului imobil evaluat.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate sau oferite recent, informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (sau vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare. Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

În ANEXA Nr. 4 este prezentată determinarea valorii prin comparație directă pentru teren.

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	18.385	RON
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	4.130	EURO

14. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

14.1 DEFINITII

VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

14.2 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, destinatarilor 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, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală 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, 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 nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.



7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul crede că ele sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial 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, care de asemenea este 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 altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport, precum și a agentului de asigurări și creditorului, dacă aceștia au plătit onorariul pentru evaluare, în situația în care obiectivul clientului este un creditor ipotecar. Consimțământul scris și aprobarea trebuie de asemenea 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.

14.3. ALTE PRECIZARI

Raportul de evaluare este completat cu cel puțin 2 fotografii din care rezulta încadrarea proprietății imobiliare în zona. În procesul de evaluare se vor utiliza date și informații în EURO și RON, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

14.4. SURSE DE INFORMARE

Valorile de tranzacționare ale comparabilelor au fost preluate din surse media.

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.
2. Analizele, opiniile și concluziile 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, în funcție de mărimea valorii estimate, de direcția de evaluare care favorizează cauza clientului, de atingerea unui rezultat stabilit sau de producerea unui eveniment, 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 PIATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE (SAU DREPTULUI EVALUAT) ESTE:

VALOAREA DE PIATĂ RECOMANDATĂ	18.385	RON
	4.130	EURO
VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE		
VALOAREA DE PIATĂ NU CONTINE T.V.A.		

EVALUATOR	SEMNATURA
OLTEI ELENA CRISTINA	

ANEXE



ANEXA nr. 1:	Contract de vanzare cumparare autentificat sub nr. 507 din 29.03.2011 la BNP Holohan Diana Mihaela, Rm. Valcea
ANEXA nr. 2:	Bilantul de suprafata conform releveului cadastral
ANEXA nr. 3:	Extrase privind preturile pe segmentul de piata al proprietatii
ANEXA nr. 4:	Determinarea valorii de piata a terenului prin metoda comparatiei directe
ANEXA nr. 5:	Fotografii

VALOAREA ESTIMATA PRIN COMPARATII DIRECTE



Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Suprafata	197,00	463	2.500	7.500
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		20,0	27,0	15,0
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		20	27	15
Drepturi de proprietate Atat proprietatea subiect cat si proprietatile comparabile, prin vanzare vor transmite dreptul de proprietate integral, motiv pentru care nu s-au acordat corectii.				
Conditii vanzare		oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (Euro/mp)		-5%	-5%	-5%
Pret corectat		19,00	25,65	14,25
Conditii vanzare Pretul terenurilor comparabile au fost corectate negativ cu un procentaj de -5 %, deoarece sunt preturi de ofertare. Procentajul de -5 %, de diminuare a pretului de oferta, reprezinta o medie obtinuta pe piata, in urma unor negocieri similare; din analiza efectuata si din informatiile de piata obtinute, pretul final de tranzactionare pentru aceste tipuri de proprietati este de aproximativ -5 % mai mic in comparatie cu preturile de oferta.				
Localizare	Rm. Valcea, zona Ciocanestilor	Raureni	str Mircea Stancu	str Putului
Valoarea corectiei (%)		5%	0%	5%
Pret corectat		19,95	25,65	14,96
Localizare Localizarea se refera la pozitia comparabilelor, fata de pozitia terenului evaluat. Diferente semnificative de localizare pot descalifica o comparabila. Zonarea se refera la pozitia in zona a ofertelor selectate, utilizate in abordarea prin comparatie, fata de pozitia in zona a terenului evaluat. Majoritatea comparabilelor, din aceasi zona, au caracteristici de localizare similare, insa in zona pot exista variatii. Avand in vedere amplasarea comparabilelor fata de proprietatea analizata au fost alocate corectii pozitive comparabilelor 1 si 3 de 5%, aceaseta situandu-se in zona mai slaba fata de subiectul analizat, iar comparabila 2 este situata in aceeasi zona, motiv pentru care nu s-au aplicat corectii.				
Acces / Tip acces	drum pietruit	similar	similar	similar
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		19,95	25,65	14,96
Acces/ Tip acces Subiectul supus procesului de evaluare are acces similar. Nu s-a alocat nicio corectie.				
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		19,95	25,65	14,96
Destinatia (utilizarea terenului) Subiectul supus procesului de evaluare este intravilan. Nu s-au alocat corectii comparabilelor 1, 2 si 3, toate comparabilele fiind similare				
Utilitati	electricitate, apa curenta	electricitate, apa curenta	electricitate, apa curenta	electricitate, apa curenta
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%
Pret corectat		19,95	25,65	14,96
Utilitati. Nu s-au alocat corectii comparabilelor 1, 2 si 3, toate comparabilele avand aceleasi utilitati ca si subiectul analizat.				
Suprafata	197,00	463	2.500	7.500

Corectie procentuala		5%	10%	15%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		1,00	2,57	2,24
Pret corectat		20,95	28,22	17,21
Suprafata: Corectiile se aplica la diferentele + / - de suprafata ale comparabilelor fata de suprafata totala a proprietatii subiect. Pentru toate comparabilele s-au aplicat corectii pozitive, aceasta avand suprafata mai mare decat subiectul analizat.				
Total corectii brute		0,15	0,15	0,25
Valoarea adoptata: valoarea cu cele mai mici corectii		COMPARABILA 2		
Valoarea estimata rotunjita			20,95	EUR/mp
S teren = 197,00 mp	4.130	EURO	18.385	RON
Deoarece in lucrarea prezenta se cere exprimarea unei singure valori si nu a unui interval de valori, pentru reconcilierea celor trei valori, evaluatorul a ales oferta comparabilei cu cele mai mici corectii brute (comparabila 2).				

Președinte de sedință,
Vasile Cocos,



Secretar municipal
Ionaș Dădău

Anexa nr. 2 la H.C.L. nr. 221/109/ 27.09. 2016

STRADA DRUMUL GARII

Imobil nr. 2
26 mp - proprietar
SC CASTYL GROUP

Imobil nr. 1
171 mp - proprietar
SC PRINCIPAL MOTORS SRL

STRADA CIOCANESTILOR

