

#noxa nr 2
la data de 22 august 2009

- RAPORT DE EVALUARE - ACTIV IMOBILIAR -
Teren intravilan, situat în comuna Bolintin Deal, județ Giurgiu
BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU

CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU
Nr. 9531 din 03.08.09
STR. STATULUI - BUCUREȘTI

Page 1 of 7

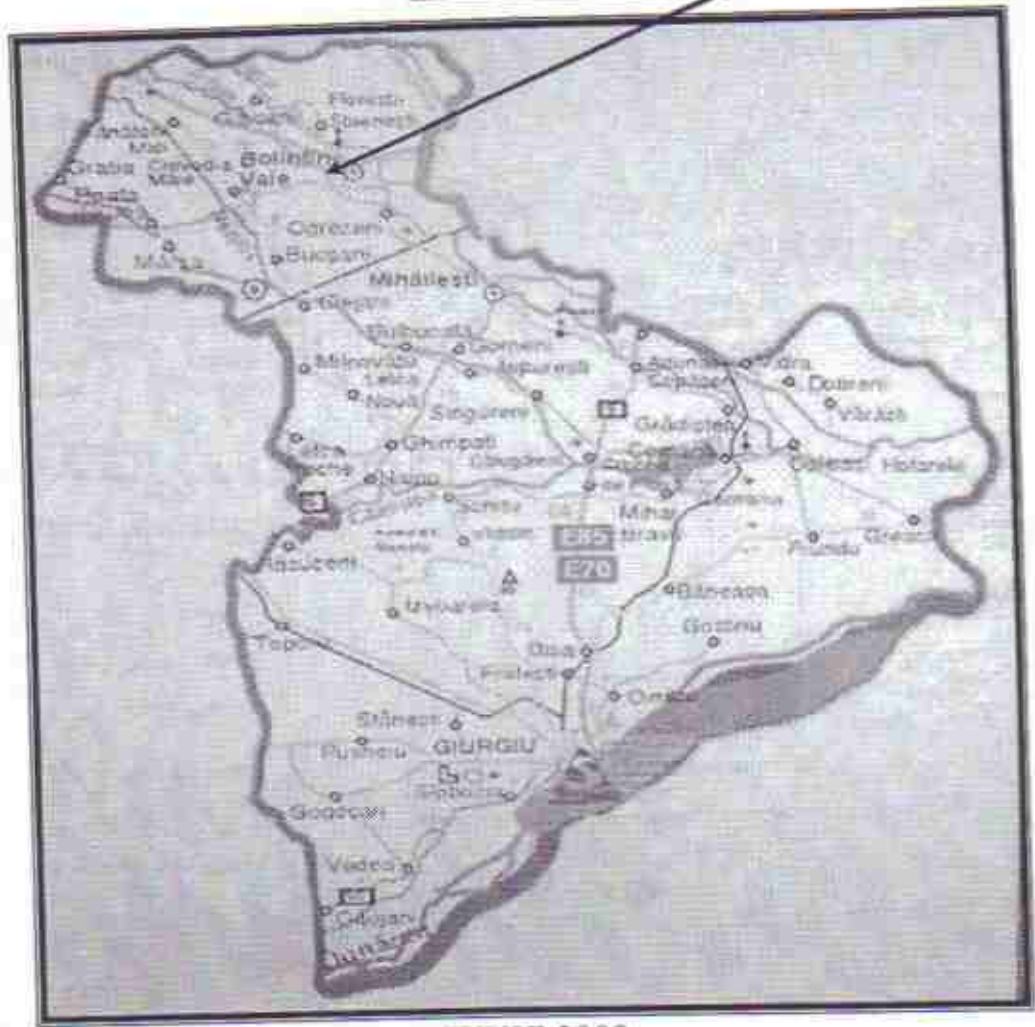


Ing. STÎNGĂ IOAN - Expert Evaluator Proprietăți Imobiliare
Membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (A.N.E.V.A.R.)

RAPORT DE EVALUARE

BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU

AMPLASAMENT OBIECTIV:
Comuna Bolintin Deal, județ Giurgiu



- Iunie 2009 -

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest Raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor perturbator extern principiilor de evaluare. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul prezentului Raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate. Suma ce ne revine, drept plată pentru activitățile specifice desfășurate în scopul realizării evaluării, nu are nici o legătură cu declararea în Raport a unei anumite valori sau a unui interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) și CETR (Corpul Experților Tehnici din România).

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator.

Prezentul Raport, se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat sau verificat (la cerere), de către unul dintre membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație.

La data elaborării acestui Raport, evaluatorul îndeplinea cerințele programului de instruire continuă al ANEVAR.

Expert Evaluator Proprietăți Imobiliare





CAPITOL INTRODUCȚIV:

• EXECUTANT:

- Ing. Ioan Stîngă: * Expert evaluator proprietăți imobiliare – membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR), având legitimația cu nr. 9683;
- * Expert tehnic judiciar - specialitatea construcții civile, industriale și agricole, având legitimația nr. 4874-12564, aflat în evidența Biroului Local de Expertize de pe lângă Tribunalul Giurgiu;
- * Expert evaluator – membru al Corpului Experților Contabili și Contabililor Autorizați din România (C.E.C.C.A.R.), având legitimația nr. 19009.

Ing. Stelian Miulescu – colaborator.

- **BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU**, cu sediul în Municipiul Giurgiu, Str. București, nr. 10, județul Giurgiu.

• OBIECTIVELE EVALUATE :

Evaluarea unui activ imobiliar – teren în suprafață de 21 743 m.p. (conform documentelor puse la dispoziție de beneficiarul lucrării), amplasat în intravilanul comunei Bolintin Deal, județ Giurgiu, având regimul economic de curți - construcții.

• SCOPUL:

Evaluarea activului imobiliar menționat anterior, pentru stabilirea prețului minim de pornire a licitației în vederea vânzării.

• SITUAȚIA JURIDICĂ (identificarea drepturilor de evaluat):

Activul imobiliar evaluat, face parte din domeniul privat al Consiliului Județean Giurgiu. El provine din dezmembrarea curții aparținând Spitalului Orășenesc Bolintin Vale. Din studiul documentelor puse la dispoziție de beneficiarul lucrării, nu rezultă că activul este grevat de sarcini care să împiedice vânzarea.

- **DATA INSPECȚIEI:** 18 - 19.06.2009

- **DATA EVALUĂRII:** 30.06.2009



ACTE LEGISLATIVE:

Pentru evaluare s-au utilizat:

- Standarde Internaționale de Evaluare – ediția a VI-a;
- Standarde Internaționale de Evaluare – IVS1, IVS2, IVS3;
- Standarde de Evaluare a Proprietății Imobiliare – GN1, GN8;
- Buletinele documentare editate de Corpul Experților Tehnici din România;
- Buletinele informative editate de Asociația națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR) ;
- Documentele tehnice și juridice puse la dispoziție de beneficiarul lucrării, anexate în copii la raport;
- Banca de date a evaluatorilor, publicații de specialitate, etc.;
- Date furnizate de către Consiliul Județean Giurgiu – Serviciul administrativ, patrimoniu și de către Primăria comunei Bolintin Deal;
- Constatări și măsurători directe, efectuate cu ocazia inspecției în teren;
- Raportul leu/USD pentru perioadele 15.03.1998 – 30.06.2009;
- Curs valutar B.N.R. la data evaluării, respectiv 30.06.2009:
 - 1 USD = 2,9792 lei;
 - 1 EUR = 4,2067 lei.

DESCRIEREA ACTIVELOR :

Activul supus evaluării, este situat în județul Giurgiu, comuna Bolintin Deal, în intravilan și provine din dezmembrarea curții Spitalului Orășenesc Bolintin Vale, respectiv din totalul de 90 248 m.p., suprafața de 21 743 m.p. a trecut în patrimoniul Consiliului Județean Giurgiu, iar restul de 68 505 m.p. a rămas în administrarea Spitalului Bolintin Vale.

Terenul supus evaluării are o suprafață totală de 21 743 m.p, situat în zona centrală a localității, cu următoarele vecinătăți: la N – DS și teren domeniu public al comunei Bolintin Deal, la S – Spital Orășenesc Bolintin Vale, la E – DS și la V – proprietăți particulare. Are acces la toate utilitățile localității.

Terenul este relative plan, cu o formă geometrică de paralelipiped compus, fiind pretabil pentru lotizare.

Principalele caracteristici tehnice (formă, amplasament, accese, etc.) ale activului se pot observa în ANEXA NR. 2 – documente puse la dispoziție de beneficiar.



STABILIREA VALORII ESTIMATE:

În **Standardele Internaționale de Evaluare, Ediția a VI-a**, sunt precizate principalele noțiuni care stau la baza prezentei evaluări. Astfel:

Drepturile reale imobiliare se exercită asupra unui bun imobil. Acest drept este înregistrat într-un document formal, de exemplu un titlu de proprietate. De aceea, proprietatea este un concept juridic distinct de bunul imobil, care este un activ fizic.

Drepturile reale imobiliare cuprind toate prerogativele, avantajele și beneficiile legate de proprietatea asupra bunurilor imobile. În contrast, proprietatea imobiliară cuprinde terenul în sine, toate bunurile care în mod natural fac corp comun cu acesta, precum și toate bunurile care sunt legate de acesta, cum ar fi clădirile sau amenajări ale terenului (amplasamentului).

Dreptul de proprietate imobiliar are următoarele atribute: posesia, folosința și dispoziția. Acestea includ dreptul de a utiliza, de a ocupa, de a vinde, de a închiria, de a testa (a lăsa moștenire) de a dona sau de a alege a exercita oricare sau nici unul dintre acestea. În anumite situații, un anumit atribut poate fi separat și transferat, închiriat sau înstrăinat, în condițiile legii.

Prerogativele sau beneficiile corespunzătoare dreptului real imobiliar sunt stabilite prin lege.

Definiția valorii de piață este cea agreată de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare – IVSC în standardul IVS1, respectiv:

“Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ce ar putea 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 adecvată, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Principalele ipoteze de care s-a ținut cont în evaluarea activelor:

- nu s-a efectuat o expertiză tehnică a activelor evaluate și nu s-au inspectat acele părți inaccesibile, acestea fiind considerate în stare satisfăcătoare;
- nu s-a făcut nici o investigație a acelor părți neexpuse și inaccesibile ale bunurilor respective;
- starea actuală a acestora și scopul evaluării au stat la baza selectării metodei de evaluare utilizate, astfel încât estimarea valorii să exprime realitatea;



- s-au utilizat în estimarea valorii numai informațiile care au fost puse la dispoziție de către beneficiar, existând și posibilitatea altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință la data evaluării;
- se consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodei de evaluare au fost în concordanță cu datele disponibile la momentul evaluării;
- valorile estimate, pot să fie influențate de condițiile, termenele și modalitățile de încheiere a unei eventuale tranzacții.

Terenul a fost evaluat în ANEXA NR. 1 la raport, prin aplicarea metodei comparației prin bonitare.

S-au analizat deasemeni tranzacțiile de terenuri similare în comuna Bolintin Deal și din zona litrofă (30-40 EUR/m.p.).

S-au avut în vedere deasemeni dezvoltarea și interesul comercial al zonei respective, apropierea de zona limitrofă capitalei, dar și de tendința din ultima perioadă a pieței imobiliare.

Total valoare evaluată (rotunjit) = 3 245 000 lei, fără TVA

Preț unitar = 149,24 lei/m.p. fără TVA (sau 35,5 EUR/m.p., fără TVA).

V. CONCLUZII:

S-a procedat la revederea întregii evaluări, pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente și corecte.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente.

În analiza raportului și rezultatului, s-au avut în vedere următoarele principii:

- Valoarea este o predicție
- Valoarea este subiectivă
- Orientarea spre piață

S-a evaluat pentru beneficiarul lucrării – CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU, activul imobiliar – teren intravilan în suprafață de 21 743 m.p., situat în comuna Bolintin Deal, județ Giurgiu, ce face parte din domeniul privat al Consiliului Județean Giurgiu, având ca scop stabilirea prețului minim de pornire a licitației în vederea vânzării, la valoarea totală de:

3 245 000 lei (treimilioanedouăsutepatruzecișicincimii lei), fără TVA, respectiv 149,24 lei/m.p. fără TVA , (sau 35,5 EUR/m.p., fără TVA).

- RAPORT DE EVALUARE - ACTIV IMOBILIAR -
Teren intravilan, situat în comuna Bolintin Deal, județ Giurgiu
BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU
Page 7 of 7

Având în vedere cursul valutar al BNR de la data evaluării, respectiv din 30.06.2009, valoarea totală evaluată este de :
771 388 EUR (șaptesuteșaptezecișiumiitreisuteoptzecișiopt EUR), fără TVA;

Uzul raportului de evaluare este în exclusivitatea beneficiarului și va fi folosit numai în scopul pentru care a fost contractat, respectiv pentru pentru stabilirea prețului minim de pornire a licitației în vederea vânzării, iar difuzarea sau multiplicarea raportului, nu se va face decât cu acordul scris al executantului (evaluatorului).

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru nici o altă persoană fizică și/sau juridică ori instituție, niciodată și în nici o altă circumstanță decât cele declarate în prezentul raport.

Raportul de evaluare s-a întocmit în baza cadrului legal existent în România, la momentul evaluării, conform standardelor și procedurilor de evaluare.

ANEXELE NR. 1 și NR. 2, fac parte integrantă din prezentul raport.

Raportul are valabilitate 120 zile calendaristice de la data redactării și numai dacă condițiile specifice de piață nu se modifică semnificativ.

Raportul s-a întocmit în trei exemplare originale, din care:

- 2 (două) exemplare pentru beneficiar;
- 1 (unu) exemplar la executant.

DATA REDACTĂRII : 30.06.2009

ÎNTOCMIT:

Expert Evaluator,
Ing. Ioan Stîngă



Colaborator,
Ing. Stelian Miulescu



DETERMINAREA VALORII TERENULUI

Pentru determinarea valorii de piata a terenului, se adopta metoda comparatiei prin bonitare, unde se utilizeaza urmatoarea formula de calcul:

$$V = V_p \times \text{Steren}$$

$V_p = V_b \times k \times (A+B+F+T+E+G+R+P+S) \times M \times G_o \times C_r \times U \times Z$, unde:

Steren = 21743 m.p.

$V_b = 35.600$ lei

$k = 29792$ (lei/USD) / 7700 (lei/USD) = 3,87

* A - categoria localitatii

A = 0,20

* B - amplasarea terenului

B = 1,00

* F - functiile economice si caracteristicile sociale ale localitatii

C = 0,80

* T - pozitia terenului fata de accesul la retele de transport

$$T = T_r + T_c + T_f + T_i + T_m;$$

T = 0,50

* transport rutier - T_r

D1 = 0,20

* transport rutier in comun - T_c

D2 = 0,30

* transport feroviar - T_f

D3 = 0,00

* transport fluvial - T_i

D4 = 0,00

* transport maritim - T_m

D5 = 0,00

* E - Echiparea tehnico - edilitara a zonei in care se afla terenul

$$E = E_a + E_c + E_e + E_g + E_t + E_f;$$

E = 1,30

* retele de apa - E_a

Ea = 0,30

* retele de canalizare - E_c

Ec = 0,00

* retele de energie electrica - E_e

Ee = 0,30

* retele de gaze naturale - E_g

Eg = 0,50

* retele de energie termica - E_t

Et = 0,00

* retele de telefonie - E_f

Ef = 0,20

* G - Caracteristici geotehnice ale terenului

G = 0,00

* R - Restrictii de folosire teren

R = 0,00

* P - Poluarea terenului

P = 0,00

* S - Raportul intre fatada si adancimea terenului

S = 0,50

* M - Coeficient privind marimea terenului construibil

M = 1,00

* G_o - Coeficient privind gradul de ocupare

$G_o = 1,05$

* C_r - Coeficient special de respingere

$C_r = 1,00$

* U - Coeficient functie de utilizarea terenului

U = 2,00

* Z - Coeficient pentru orase mici

Z = 1,20

$V_p = 149,25$ lei/m.p.

$V = 21743$ m.p. x $149,25 = 3245244$ lei

Valoare rotunjita = 3.245.000 lei

INTOCMIT:

Ing. Ioan Stinga

Ing. Stelian Miulescu





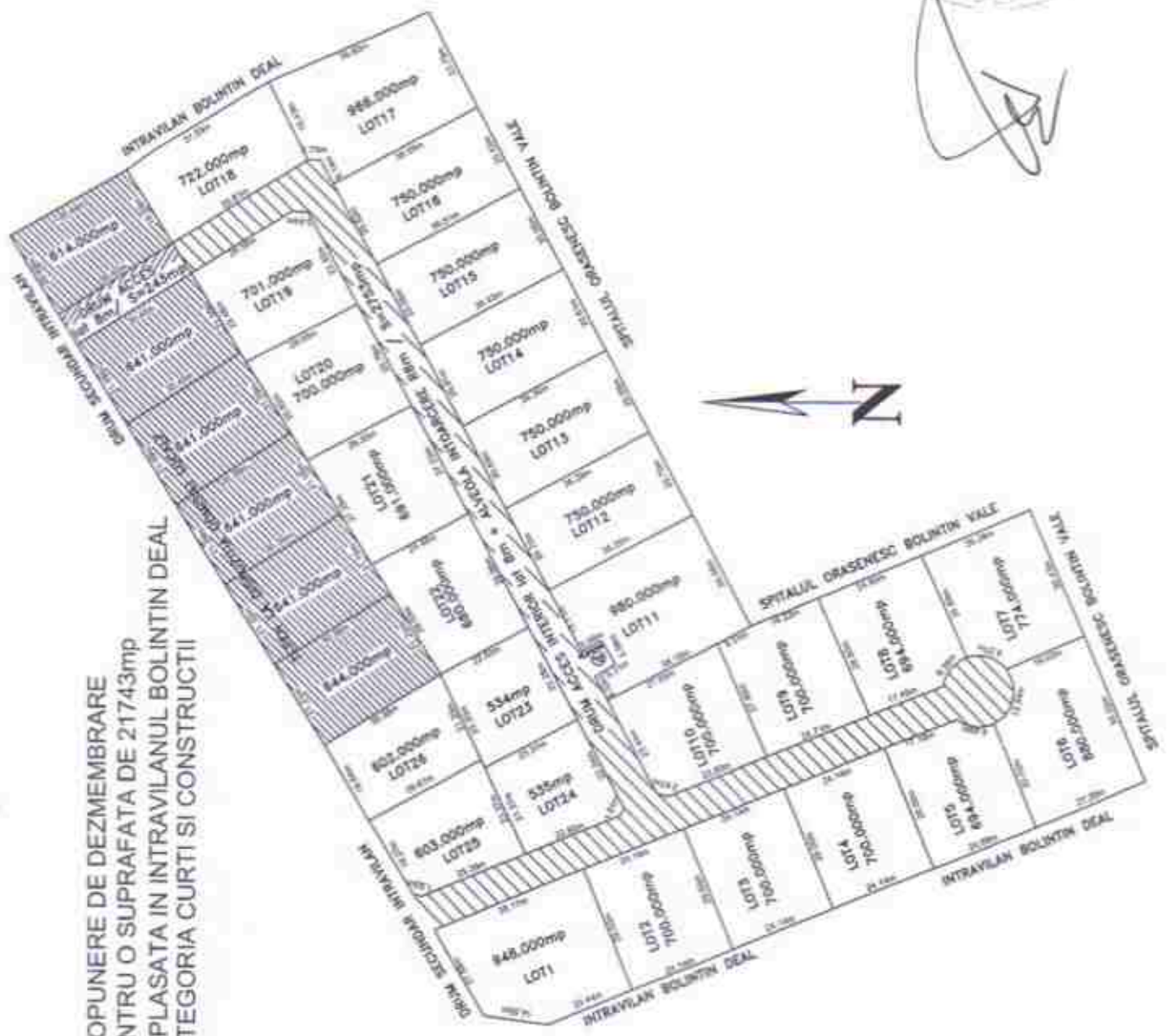
ANEXA NR. 2

**DOCUMENTE PUSE LA DISPOZIȚIE
DE BENEFICIARUL LUCRĂRII:
CONSILIUL JUDEȚEAN GIURGIU**



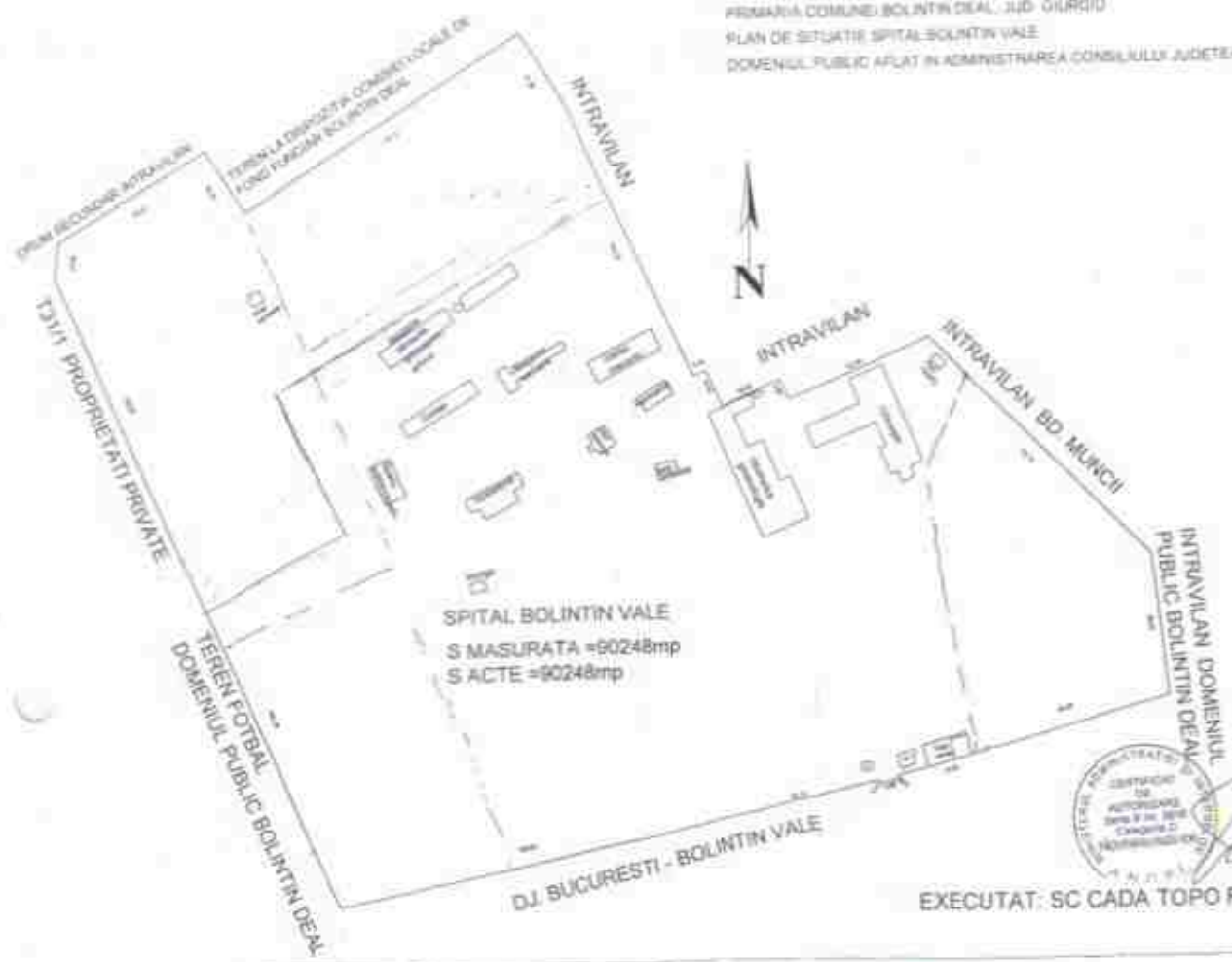
[Handwritten signature]

PROPUNERE DE DEZMEMBRARE
PENTRU O SUPRAFATA DE 21743mp
AMPLASATA IN INTRAVILANUL BOLINTIN DEAL
CATEGORIA CURTI SI CONSTRUCTII





PRIMĂRIA COMUNEI BOLINTIN DEAL, JUDEȚUL GIURGIU
PLAN DE SITUAȚIE SPITAL-BOLINTIN VALE
DOMENIUL PUBLIC AFLAT ÎN ADMINISTRAREA CONSILIULUI JUDEȚEAN GIURGIU



EXECUTAT: SC CADA TOPO PLAN SRL