

Nr. 465/10.02.2017

ANEXA LA HCL NR. _____ DIN _____

Vizat primar ,

CAIET DE SARCINI
PENTRU DESFASURAREA PROCEDURII DE LICITATIE PUBLICA
organizata in vederea vanzarii terenului in suprafata de 1167 mp

I INFORMATII GENERALE

1. Date de identificare ale organizatorului procedurii de licitatie

COMUNA VLADESTI , cod FISCAL 4122132

Adresa: Primaria comunei Vlădești strada Principală nr. 143 ,jud Arges

2. Obiectul procedurii de licitatie publica

Obiectul procedurii il constituie valorificarea prin vanzare a terenului in suprafata de 1167 mp aflat în proprietatea privată a comunei Vlădești ,judetul Arges prezentate in **Anexa 1** parte integranta a prezentului caiet de sarcini.

3. Descrierea bunurilor - Dreptul de proprietate; situatia juridica

Bunul imobil supus vanzarii se afla in proprietatea privata a comunei Vlădești,conform HCL nr. 58 din 27.12.2012 .

Amplasament : teren arabil in intravilanul comunei Vlădești,judetul Argeș, inscris in Cartea Funciara în favoarea UAT Vlădești domeniul privat sub număr cadastral 80353 cu incheierea O.C.P.I. nr.764 din 21.01.2013 , identificat potrivit schiței anexă la prezenta hotărâre.

Participantii la procedura de licitatie are posibilitatea de a identifica/ examenia/ viziona terenul

Obligatiile pe care vanzatorul bunurilor si le asuma sunt detaliate in prezentul caiet de sarcini.

4. Elemente de preț

- Pretul minim de pornire al licitatiei = 15. 772 lei ,reprezentand echivalentul a 3500 euro

-preț caiet de sarcini = 100 lei

- taxa participare la licitație = 500 lei

- Plata terenului se face la incheierea contractului de vanzare cumparare

- taxele aferente perfectarii actului de vanzare cumparare intra in sarcina cumparatorului

-Criteriul de selectie : prețul cel mai mare.

5 Conditii de participare si calificare la procedura de licitatie

-publicarea anuntului intr-un ziar de circulatie locala

-participarea persoanelor interesate la licitatie publica cu oferta depusa in plic sigilat,

-obtinerea caietului de sarcini contra cost de la primaria Vladesti

Participarea la procedura de licitatie publica este permisa persoanelor fizice sau juridice romane sau straine legal constituite.

Sunt considerati ofertanti calificati, ofertantii care indeplinesc urmatoarele conditii:

nu sunt in stare de faliment ori lichidare, afacerile nu sunt administrate de un judecator sindic, activitatile comerciale nu sunt suspendate si nu sunt intr-o situatie similara cu cele anterioare;

ofertantul, persoana juridica, nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa in una dintre situatiile prevazute la aliniatul precedent.

nu au impozite si taxe restante la bugetul local /de stat

Participantii au obligatia ca, la termenul limita mentionat in anuntul publicitar de vanzare, sa depuna documentele de participare la procedura de licitatie publica ,in plic sigilat .

Nu se accepta participarea la licitatie a ofertantilor care :

-nu au achitat taxele de participare si contravaloarea caietului de sarcini si nu indeplinesc conditiile impuse prin prezentul caiet de sarcini.

- nu au depus documentele solicitate pentru participarea la licitatie ,

- au furnizat informatii false in documentele prezentate sau au depus documentele de participare dupa data limita comunicata in prezentul caiet de sarcini .

6 Desfasurarea licitatiei

6.1 Licitatia publica se organizeaza la locul si la ora stabilite de catre organizator si se desfasoara in una sau trei sedinte , la care poate participa (clienti,ofertanti) care au depus ofertele in plic sigilat si indeplinesc conditiile impuse prin prezentul caiet de sarcini
Caietul de sarcini.

La sedinta de licitatie trebuie sa fie prezenti membrii comisiei de licitatie si cel putin 2 (doi) ofertanti acceptati.

6.2 Comisia de Licitatie verifica si analizeaza documentatia participantilor si conditiile impuse prin prezentul caiet de sarcini.

Criteriul de selectie : prețul cel mai mare.

Presedintele Comisiei de Licitatie deschide ofertele depuse in plic sigilat constata daca sunt indeplinite conditiile din caietul de sarcini.

Presedintele Comisiei de Licitatie e anunta adjudecarea in favoarea participantului care a oferit suma cea mai mare.

6.3 În cazul în care nu s-au prezentat minimum doi participanți la licitație sau în cazul în care nici un ofertant nu a oferit cel puțin prețul de pornire, licitația se va repeta, încheindu-se proces-verbal de constatare.

6.4 Repetarea licitației se va face după trecerea a cel puțin 5 zile lucratoare de la data precedentei, iar prețul de pornire nu se diminueaza .

În cazul în care nici de aceasta data nu se prezintă cel puțin doi participanți la licitație, licitația se va relua după cel puțin 5 zile lucratoare si poate fi acceptat un singur ofertant care a oferit cel puțin pretul de pornire la licitatie .

6.8 După anunțarea cistigatorului de către președintele comisiei de licitație, se declara închisă licitația, în urma căreia se întocmește procesul-verbal care se semnează de către comisia de licitație și de către participanții la licitație.

6.9. Procesul-verbal împreună cu documentele privind organizarea și desfășurarea licitației se arhiveaza la sediul institutiei publice vinzatoare.

6.10 Participanții la licitație pot formula contestații în cazul în care considera ca nu s-au respectat dispozițiile legale referitoare la organizarea și desfășurarea licitației.

6.11 Castigatorul licitatiei publice deschise va incheia contractul de vanzare - cumparare la Noratarul Public si va achita integral pretul adjudecat, in termen de 10 zile de la data licitatiei.

Dupa achitarea integrala a terenului cumparatorul vor putea intra in posesia terenului achizitionate prin contractul de vanzare –cumparare, pe baza unui proces verbal de predare

– primire, al carui model se gaseste in anexele prezentului caiet de sarcini, respectiv Anexa 3

6.12 Participantii la licitatie pot formula contestatii motivate, in cazul in care considera ca nu s-au respectat dispozitiile legale referitoare la organizarea si desfasurarea licitatiei. Contestatiile se depun la sediul institutiei publice care a organizat licitatia, in termen de 24 de ore de la incheierea sedintei de licitatie.

6.13. Instructiunea publica este obligata sa solutioneze contestatia in termen de 5 zile de la depunerea acesteia.

6.14 Participantilor le este interzis sa stabileasca intelegeri in timpul procedurii de licitatie sau inainte de inceperea acesteia, in scopul eludarii principiului liberei concurente privind pretul de adjudecare al bunurilor, sa ofere lucruri de valoare sau sume de bani in scopul influentarii activitatii persoanelor implicate in procesul de organizare si desfasurare a procedurii de licitatie.

7. Acte necesare pentru participarea la procedura de licitatie

Documentele pentru participarea la licitatie:

- Cod Unic de Inregistrare (CUI) / Cod de Inregistrare Fiscala (CIF) – copie;
 - BI/CI/Pasaport pentru persoane fizice participante –
- Anexa 2 – Declaratie de participare;

Depunerea declaratiei de participare reprezinta manifestarea vointei ofertantului de a achizitiona bunul in conditiile prevazute in caietul de sarcini si de a semna contractul de vanzare - cumparare si de achita taxele notariale

Documentele de participare la licitatie pot fi depuse direct la sediul Primariei Vlădești, in plic sigilat (pe plic se va mentiona denumirea persoanei fizice sau juridice si mentiunea "Pentru participare la licitatie publica din data de ____ ora ____ a nu se deschide pana la data de ____),

La data licitatiei, documentele in original vor putea fi solicitate pentru conformitate.

Termenul limita pentru depunerea documentatiei pentru licitatie este in ziua licitatiei cu cel putrin 2 ore inainte de deschiderea ofertelor.

8. Solutionarea litigiilor

8.1 Litigiile de orice fel, care decurg din executarea contractului de vanzare – cumparare, se vor solutiona pe cale amiabila in termen de 15 zile de la producerea incidentului care determina aparitia litigiului, de catre reprezentantii desemnati ai vanzatorului si cumparatorului. In cazul in care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre solutionare instantelor judecatoresti competente.

9. Dispozitii finale

9.1 Organizatorul procedurii de licitatie va permite ofertantilor examinarea/inspectarea bunului supus procedurii de licitatie, in intervalul orar 09.00 – 13.00 de Luni pana Vineri de la data publicarii anuntului de vanzare si pana in prezinta stabilita pentru depunerea ofertelor in baza unei solicitari.

9.2 Participantii la procedura de licitatie au obligatia sa studieze toata documentatia referitoare la aceasta, iar in cazul in care au nelamuriri la diferite aspecte au dreptul de a solicita clarificari suplimentare.

9.3 In cazul in care de la emiterea caietului de sarcini si pana la momentul licitatiei se descopera vicii de forma sau alte erori ale unor documente ale licitatiei, modificarile vor fi aduse la cunostinta participantilor pana la inceperea sedintei de licitatie pe baza unui document oficial.

Intocmit consilier juridic Simionovici Mihai



ANEXA 2

DECLARATIE DE PARTICIPARE

pentru licitatie publica organizata in vederea vanzarii terenului in suprafata de 1167 mp aflat în proprietatea privată a comunei vlădești ,judetul arges

Catre:

Primaria Comunei Vlădesti

Prin prezenta,

Participantul _____

Cu Sediul Social/Adresa din cartea de identitate in localitatea

CUI/CNP _____ Nr. Registrul Comertului
_____/_____/_____ Telefon/Fax _____ E-mail _____

ne manifestam intentia ferma de participare la licitatie publica pentru achizitionarea terenului in suprafata de 1167 mp , din data de _____ si depunem oferta in plic sigilat

Am luat cunostinta de conditiile de participare la licitatie si in consecinta la locul, data si ora indicate de dumneavoastra pentru sedinta de licitatie, din partea noastra va participa o persoana autorizata care sa ne reprezinte si sa semneze actele incheiate cu aceasta ocazie.

Semnatura/Stampila _____

Data _____

S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. ord. Reg. Com./an: J03/71/2002
CIF: RO 14416330
Capital social: 100.000 lei

Str. Teiuleanu, nr. 18, etaj 1, birou 1
Pitești - 110043, jud. Argeș
Tel.: 004 0348.445.065, Fax: 004 0348.419.713
Mobil: 0744.611.920
E-mail: anca.constantinescu@evaluari-consultanta.ro



SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării: 1 lot de teren intravilan arabil în suprafața de 1167 mp



LOCATIA BUNULUI: Com Vladesti, Sat Vladesti, pct <<In Ograda>>, jud Arges

CLIENT: COM VLADESTI

PROPRIETAR: COM VLADESTI

BENEFICIAR AL LUCRĂRII: COM VLADESTI

DATA EVALUĂRII: 16.01.2017

DATA ÎNTOCMIRII RAPORTULUI: 16.01.2017

DATA ÎNSPECTIEI: 13.01.2017

CURS VALUTAR: 4,5064 RON/EURO

SCOP EVALUARE: VANZARE

VALOARE DE PIATA: 3.500 euro echivalent a 15.772 Ron

Valoarea nu conține TVA

EVALUATOR: SOCIETATE MEMBRU CORPORATIV ANEVAR- SC COUNSEL A&A SRL, cu sediul în Pitești, Str Teiuleanu, nr 18, sc.A, et.1, birou 1, jud. Arges- AUTORIZATIE DE MEMBRU CORPORATIV nr 0053/2017



S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. ord. Reg. Com./an: J03/71/2002
CIF: RO 14416330
Capital social: 100.000 lei

Str. Teiuleanu, nr. 18, etaj 1, birou 1
Pitești - 110043, jud. Argeș
Tel: 004 0348.445.065, Fax: 004 0348.419.713
Mobil: 0744.611.920
E-mail: anca.constantinescu@evaluari-consultanta.ro



RAPORT DE EVALUARE nr. 12/16.01.2017

Obiectul evaluării: 1 lot de teren intravilan arabil în suprafața de 1167 mp



LOCATIA BUNULUI: Com Vladesti, Sat Vladesti, pct <<In Ograda>>, jud Arges

CLIENT: COM VLADESTI

PROPRIETAR: COM VLADESTI

BENEFICIAR AL LUCRĂRII: COM VLADESTI

DATA EVALUĂRII: 16.01.2017

DATA ÎNTOCMIRII RAPORTULUI: 16.01.2017

DATA ÎNSPECTIEI: 13.01.2017

CURS VALUTAR: 4,5064 RON/EURO

SCOP EVALUARE: VANZARE

VALOARE DE PIATA: 3.500 euro echivalent a 15.772 Ron

Valoarea nu conține TVA



S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. ord. Reg. Com./an: J03/71/2002
CIF: RO 14416330
Capital social: 100.000 lei

Str. Teiuleanu, nr. 18, etaj 1, birou 1
Pitești - 110043, jud. Argeș
Tel.: 004 0348.445.065, Fax: 004 0348.419.713
Mobil: 0744.611.920
E-mail: anca.constantinescu@evaluari-consultanta.ro



Certificare

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute sau care ne-au fost puse la dispozitie, si sub aceasta rezerva, certificam urmatoarele:

- Evaluarea a fost efectuata de persona care semneaza ca evaluator al bunurilor imobile iar conformitatea fata de respectarea procedurilor interne este verificata de celelalte persoane semnatare.
- Afirmatiile proprii ce au fost prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte; acestea se bazeaza intr-o anumita masura pe informatiile primite de la dvs./beneficiar/client sau terte parti implicate in cadrul activitatii de evaluare, de aceea noi am presupus ca informatiile prezentate de acestia noua au fost de asemenea adevarate, corecte si complete; daca astfel de informatii se dovedesc altfel, evaluarea poate fi afectata;
- Analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate si conditiile limitative descrise, completate cu notele din cadrul fiselor individuale, si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- In conformitate cu normele in vigoare si procedura interna, inaintea acceptarii instructiunii am analizat daca exista sau sunt intrevazute potentiale conflicte de interese; acestea fie nu exista fie pot fi gestionate corespunzator normelor noastre; nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea / portofoliul ce face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate
- Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legatura cu declararea in raport a unei anumite valori sau interval de valori ce ar putea reiesi din evaluarea noastra care sa favorizeze clientul sau legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia curenta.
- Certificam faptul ca detinem atat ca membrii individuali cat si la nivelul membrului corporativ, cunostintele, informatiile necesare si experienta relevanta in practica specifica evaluarii proprietatii in cauza pentru a indeplini misiunea in mod competent.
- Exceptand membrii echipei de evaluare care sunt membrii titulari ANEVAR si, daca se mentioneaza specific, colaboratorii companiei noastre care sunt de asemenea evaluatori membri titulari ANEVAR nici o alta persoana nu a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii misiunii de evaluare.
- Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat la cerere, cu acordul scris si prealabil al evaluatorului si verificat in conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluarilor

Declaratie de conformitate

- Subsemnatul certific in cunostinta de cauza ca evaluarea a fost facuta in concordanta cu Standardele de evaluare ANEVAR 2016, respectandu-se cerintele etice si profesionale continute in Codul Deontologic aferent indeplinirii misiunii.
- Totodata la evaluare s-au avut in vedere normele metodologice si recomandarile ANEVAR.



S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. ord. Reg. Com./an: JO3/71/2002
CIF: RO 14416330
Capital social: 100.000 lei

Str. Teuleanu, nr. 18, etaj 1, birou 1
Pitești - 110043, Jud. Argeș
Tel.: 004 0348.445.065, Fax: 004 0348.419.713
Mobil: 0744.611.920
E-mail: anca.constantinescu@evaluari-consultanta.ro
www.evaluari-consultanta.ro



Prezentarea evaluatorului

COUNSEL A&A SRL activeaza pe piata locala din anul 2002, furnizand o gama variata de servicii de consultanta de management, inclusiv evaluari pentru proprietati imobiliare, bunuri mobile si intreprinderi. Incepand cu anul 2007, societatea si-a extins aria de acoperire a serviciilor prestate catre clienti. Compania are capital privat romanesc 100%, in structura asociatilor/ administratorilor fiind si evaluatori membri ANEVAR.

CONSTANTINESCU ANCA RALUCA

Evaluator autorizat EPI, EBM, EI
Membru titular ANEVAR, leg. nr. 11671



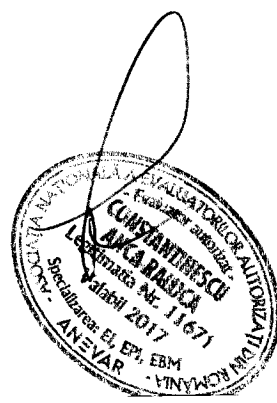
S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. ord. Reg. Com./an: J03/71/2002
CIF: RO 14416330
Capital social: 100.000 lei

Str. Tejuleanu, nr. 18, etaj 1, birou 1
Pitești - 110043, jud. Argeș
Tel: 004 0348.445.065, Fax: 004 0348.419.713
Mobil: 0744.611.920
E-mail: anca.constantinescu@evaluari-consultanta.ro



CUPRINS

| | |
|--|----|
| CAP 1. INTRODUCERE | 6 |
| REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR IMPORTANTE..... | 6 |
| CAP 2. PREMISELE EVALUARII | 7 |
| IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE | 7 |
| CAP.3. OBIECTUL, SCOPUL, UTILIZAREA EVALUARII. INSTRUCIUNILE EVALUARII | 8 |
| CAP 4. PREZENTAREA DATELOR | 10 |
| DATE DESPRE ZONA EXTINSA DE AMPLASAMENT | 10 |
| DESCRIEREA JURIDICA | 13 |
| DATE AMPLASAMENT | 14 |
| CAP.5. DESCRIEREA CONSTRUCTIILOR | 15 |
| CAP.6. STAREA GENERALA A CLADIRII | 15 |
| CAP.7. DATE DESPRE IMPOZITE SI TAXE LOCALE | 15 |
| CAP. 8. DESCRIEREA AFACERII | 15 |
| CAP.9. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE | 15 |
| CAP 10. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR | 17 |
| CAP. 11. ABORDARI IN EVALUARE | 18 |
| A. Abordarea prin piata | 19 |
| B. Abordarea prin venituri | 19 |
| C. Abordarea prin costuri | 20 |
| CAP.12. Rezultatele evaluarii..... | 20 |
| ANEXELE RAPORTULUI..... | 24 |



S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. ord. Reg. Com./an: J03/71/2002
CIF: RO 14416330
Capital social: 100.000 lei

Str. Teuleanu, nr. 18, etaj 1, birou 1
Pitești - 110043, jud. Argeș
Tel: 004 0348.445.065, Fax: 004 0348.419.713
Mobil: 0744.611.920
E-mail: anca.constantinescu@evaluari-consultanta.ro



CAP 1. INTRODUCERE

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI A CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul evaluării: 1 lot de teren intravilan arabil in suprafata de 1167 mp

LOCATIA BUNULUI: Com Vladesti, Sat Vladesti, pct <<In Ograda>>, jud Arges

CLIENT: COM VLADESTI

PROPRIETAR: COM VLADESTI

BENEFICIAR AL LUCRARI: COM VLADESTI

DATA EVALUARII: 16.01.2017

DATA INTOCMIRII RAPORTULUI: 16.01.2017

DATA INSPECTIEI: 13.01.2017

CURS VALUTAR: 4,5064 RON/EURO

SCOP EVALUARE: VANZARE

VECINATATI:

- N: Ezechil Cornelia Doina
- S: Romnuts Srl
- E: Romnuts Srl
- V: drum acces

Data evaluării: 16.01.2017

Inspectia a fost realizata de evaluator ANCA CONSTANTINESCU la data de 13.01.2017, orele 8:30

Evaluatorul a fost insotit de catre reprezentant delegate al clientului, DL. Dica Hristu Cristian

Surse de informatii:

- Documentele si schitele puse la dispozitie de catre proprietar, respectiv:
 - Hotarare privind domeniul privat al Com Vladesti nr 58/27.12.2012, anexa la hotararea 58/2012
 - extras CF 764/21.01.2013
 - documentatie cadastrala (incadrare in zona, plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate scara 1 :500)- nr. 764/21.01.2013
 - certificat urbanism nr. 2/17.01.2017 (valabil 12 luni)
- Informatiile primite de la proprietar/ client si reprezentantul acestuia;



S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. ord. Reg. Com./an: JO3/71/2002
CIF: RO 14416330
Capital social: 100.000 lei

Str. Teiuleanu, nr. 18, etaj 1, birou 1
Pitești - 110043, jud. Argeș
Tel: 004 0348.445.065, Fax: 004 0348.419.713
Mobi: 0744.611.920
E-mail: anca.constantinescu@evaluari-consultanta.ro



- Informații culese în momentul efectuării inspecției amplasamentului, a proprietății imobiliare și a zonei de analiză
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
 - Standardele de evaluare a bunurilor 2016 ;
 - Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR;
 - Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire, autor Corneliu Schiopu, editura IROVAL; INDREPTAR MATRIX ROM- editia septembrie 2016
 - Publicații privind piața imobiliară.

Evaluatorii nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

VALOARE DE PIATA: 3.500 euro echivalent a 15.772 Ron

Valoarea de piață nu conține TVA

Curs valutar: 4,5064 RON/euro

Data evaluării: 16.01.2017

Semnatura și stampila evaluatorului:

CAP 2. PREMISELE EVALUARII

IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE

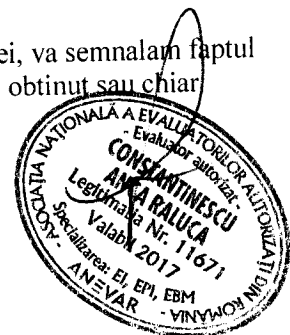
Comentarii

Va semnalam faptul ca o evaluare este o predicție a pretului, nu o garanție a acestuia. Este necesar ca evaluatorul sa faca rationamente obiective, chiar daca logice si adecvate, acestea pot diferi de cele facute de proprietar sau alt evaluator. In general, in decursul timpului a fost acceptat ca evaluatorii pot concluziona in mod corespunzator intr-o marja de valori posibile.

Scopul evaluării nu ar trebui în mod normal să modifice abordarea pentru întocmirea raportului de evaluare în determinarea Valorii de Piață. Totuși, în România există obligativitatea respectării anumitor standarde în funcție de utilizarea raportului: pentru taxare, pentru creditare, pentru raportare financiară, etc. precum și necesitatea raportării rezultatelor obținute în bazele de date specifice. De aceea, scopul raportului și expunerea acestuia trebuie clarificate la confirmarea instrucțiunilor.

Valoarea proprietăților se poate schimba în mod substanțial, chiar pe perioade scurte de timp, și astfel opinia noastră cu privire la valoare poate varia semnificativ în cazul în care este schimbată data evaluării. Dacă doriți să vă bazați pe evaluarea noastră ca fiind validă la o altă dată decât cea menționată, va trebui să ne consultați în prealabil. Noi nu realizăm un „due-diligence” legal și tehnic și este posibil ca anumite date să nu ne fi fost prezentate. Nu trebuie să vă bazați pe acest raport decât dacă dreptul de proprietate, chirie și alte aspecte similare au fost verificate și descrierea din acest raport a fost considerată ca fiind corectă și completă de către consilierii dvs.

Ca mențiune generală, în evaluarea realizată pentru proprietăți existente pe teritoriul României, va semnalam faptul că piața locală imobiliară este non-transparentă, informațiile privind tranzacțiile fiind greu de obținut sau chiar



S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. ord. Reg. Com./an: J03/71/2002
CIF: RO 14416330
Capital social: 100.000 lei

Str. Teiuleanu, nr. 18, etaj 1, birou 1
Pitești - 110043, jud. Argeș
Tel.: 004 0348.445.065, Fax: 004 0348.419.713
Mobil: 0744.611.920
E-mail: anca.constantinescu@evaluari-consultanta.ro



imposibil sau numarul acestora sau relevanta este limitata fata de proprietatile subiect. Niciunul dintre programele guvernamentale nu promoveaza in mod real o astfel de publicitate imobiliara transparenta si intr-un mod eficient. Din acest motiv, misiunea evaluatorului in Romania este mult mai dificila comparativ cu cel pe care il au in pietele imobiliare civilizate/refinate iar determinarile au un grad mai ridicat de incertitudine, cu efect in deciziile beneficiarilor rapoartelor de evaluare. Pentru a compensa partial astfel de elemente de incertitudine, ne-am securizat un numar de instrumente specifice disponibile pe piata locala si regionala, mentionate si in capitolul „Surse de informare”, mai jos.

O ipoteza speciala se considera atunci cand fie:

- solicita ca evaluarea sa fie bazata pe elemente ce difera de cele existente la data evaluarii, sau
- este una pe care cumparator potential (excluzand cei cu interese speciale) nu ar considera-o in mod rezonabil la data evaluarii si in conjunctura de piata respectiva

Trebuie sa aveti in vedere ca daca se considera o astfel de ipoteza speciala atunci poate exista o diferenta materiala in valoarea evaluata.

O rezerva in evaluare, de obicei poate avea efect in imprecizii, si este utilizata atunci cand informatiile sunt limitate (fie ca aceasta este realizata din birou, investigatia/inspectia a fost limitata, informatii furnizate sunt incomplete, etc.).

Conform practicii in evaluare, rezervele si ipotezele speciale ar trebui evitate sau confirmate initial cu clientul sau cu beneficiarul / banca finantatoare, prin instructiune. Avand in vedere situatia unui contract cadru cu banca finantatoare si faptul ca astfel de rezerve apar clare doar ulterior analizei noastre din teren (inspectiei) si nu pot fi prezentate la confirmarea instructiunii initiale, acestea sunt prezentate in primul raport transmis de noi (draft) sau prezentate in emailurile cu reprezentantii dvs. In masura in care astfel de rezerve si conditii speciale sunt considerate neacceptabile de dvs. (Banca finantatoare), acest lucru va fi mentionat de dvs. in corespondenta dintre noi si dvs. (email) sau urmare a transmiterii raportului initial transmis de noi.

Ipoteze speciale si rezerve

Evaluarea noastra a fost pregatita in baza instructiunilor agreeate si in conformitate cu comentariile generale de mai sus privind ipotezele speciale si sub rezerva faptului ca nu am primit un extras de carte funciara actualizat.

Evaluarea noastra a fost pregatita in baza ipotezelor limitative, abaterilor, rezervelor si instructiunilor agreeate:

- ✓ *Am presupus ipoteza unui drept de proprietate deplin si fara sarcini sau servituti care sa afecteze proprietatea.*

Exceptand elementele mentionate si rezervele explicite mentionate mai sus, evaluarea noastra este realizata fara alte limitari sau instructiuni speciale.

CAP.3. OBIECTUL, SCOPUL, UTILIZAREA EVALUARII. INSTRUCIUNILE EVALUARII

Obiectul evaluarii: 1 lot de teren intravilan arabil in suprafata de 1167 mp

Baza Evaluarii

Raportul si evaluarea curenta au fost realizate de noi actionand ca evaluator extern, avand in vedere Standardele de evaluare a bunurilor, editia 2016 care sunt compuse din:

- Editia 2016 a Standardelor Internationale de Evaluare, la care se adauga:



S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. ord. Reg. Com./an: J03/71/2002
CIF: RO 14416330
Capital social: 100.000 lei

Str. Teiușeanu, nr. 18, etaj 1, birou 1
Pitești - 110043, Jud. Argeș
Tel.: 004 0348.445.065, Fax: 004 0348.419.713
Mobil: 0744.611.920
E-mail: anca.constantinescu@evaluari-consultanta.ro



- Ghidurile de evaluare (GE),
- Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME),

Baze

Proprietatile mentionate in Partea B a fost evaluata pe urmatoarele baze (ca adecvate):

- SEV100 – Cadrul general
- SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV102 – Implementare
- SEV103 – Raportare
- SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV340 - Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetic
- SEV 400 – Verificarea evaluarii
- Ghidurile de evaluare
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Definitii: „Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.” SEV 100.

Metode si abordari:

-abordarea prin comparabile de piata este posibila pentru terenuri, prin corectia preturilor de tranzactie/ofertelor de vanzare cu terenuri similare in zona de analiza

-abordarea prin costuri nu este posibila pentru terenuri

-abordarea prin venituri nu este posibila, neexistand o piata activa pe segmentul inchirierii de terenuri libere de constructii

TIPUL VALORII ESTIMATE

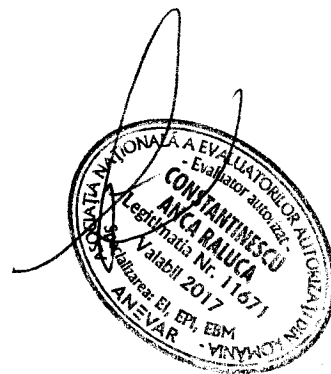
„Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.” SEV 100.

DATA ESTIMARII VALORII

Data evaluarii : 16.01.2017
Data raportului de evaluare: 16.01.2017
Moneda raportului de evaluare: EURO/RON

Inspectia proprietatii
Data inspectiei: 13.01.2017

Situatia scriptica



S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. ord. Reg. Com./an: J03/71/2002
CIF: RO 14416330
Capital social: 100.000 lei

Str. Teiuleanu, nr. 18, etaj 1, birou 1
Pitești - 110043, jud. Arges
Tel: 004 0348.445.065, Fax: 004 0348.419.713
Mobil: 0744.611.920
E-mail: anca.constantinescu@evaluari-consultanta.ro
www.evaluari-consultanta.ro



Terenul este situat in COM Vladesti, Sat Vladesti, in centrul comunei Vladesti, in punct <<In ograda>>.

Acesta face parte din intravilanul Com Vladesti, vatra satului.

Situatia factica

Factic, terenul este situat in centrul comunei Vladesti, la cca 200 ml de Prim Com. Vladesti.

Terenul este dispus topografic pe un amplasament cu foarte usoara panta, accesul la acesta fiind facil pe drum de acces sistematizat, insa fara covor asfaltic turnat.

Terenul este delimitat cu gard din lemn fata de proprietatile vecine si fata de limita cu drumul.

RISCU EVALUARII

Parerea noastra asupra valorii este bazata pe o analiza a tranzactiilor recente de pe piata/ a ofertelor vabaile la zi pe piata. Avand in vedere starea actuala a pietei, ne-am bazat intr-o masura mai mare pe judecata si experienta noastra referitor la evaluarea pietei, din cauza lipsei de dovezi revelante pe piata tranzactiilor.

O evaluare este o predictie a pretului, nu o garantie a acestuia. Este necesar ca evaluatorul sa faca rationamente obiective, chiar daca, logice si adecvate, acestea pot diferi de cele facute de proprietar sau alt evaluator.

Scopul evaluarii nu modifica abordarea pentru intocmirea raportului de evaluare.

Valoarea proprietatilor se poate schimba semnificativ, daca conditiile de la data evaluarii, care au constituit ipotezele de lucru, se schimba in mod substantial. Daca doriti sa va bazati pe evaluarea noastra ca fiind valida la o alta data decat cea mentionata, va trebui sa ne consultati in prealabil.

CAP 4. PREZENTAREA DATELOR

DATE DESPRE ZONA EXTINSA DE AMPLASAMENT

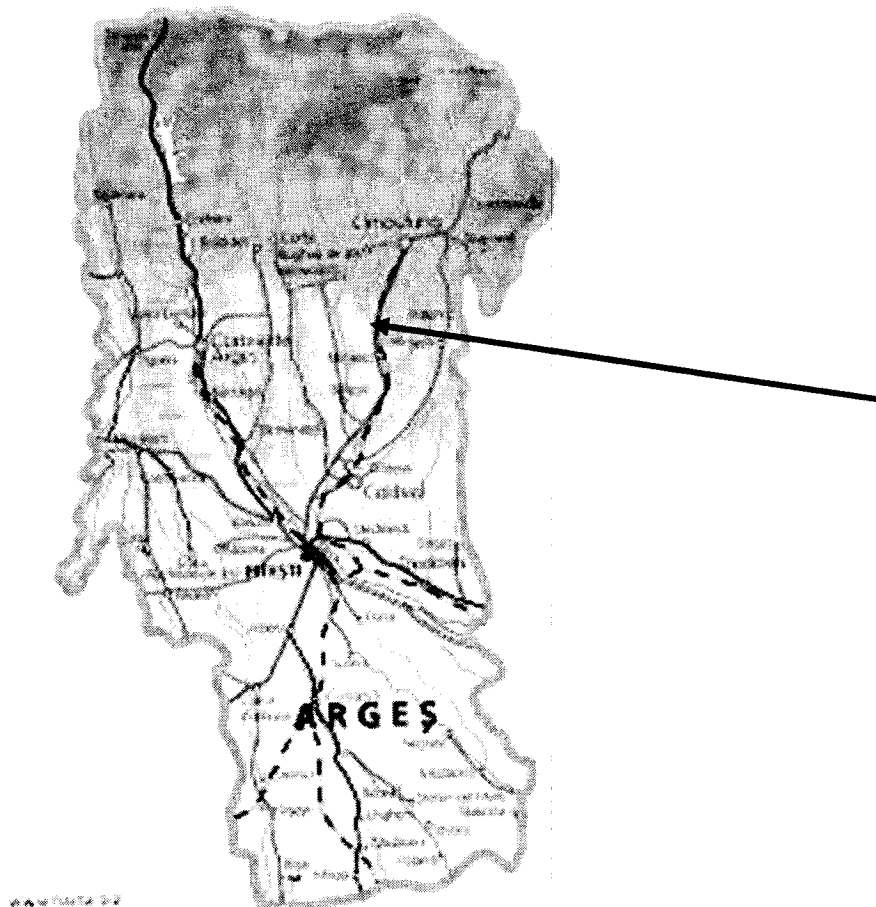
Comuna Vladesti este asezata in partea de nord a judetului Arges, la o distanta de 45 km de municipiul Pitesti si la 27 km fata de municipiul Campulung, orasul cel mai apropiat.

Este traversata pe directia sud - nord de drumul judetean DJ 732 Stalpeni - Aninoasa - Campulung, care face legatura cu DN 73 Pitesti-Campulung si DN 73 Campulung - Curtea de Arges.



S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. ord. Reg. Com./an: J03/71/2002
CIF: RO 14416330
Capital social: 100.000 lei

Str. Teiuleanu, nr. 18, etaj 1, birou 1
Pitești - 110043, jud. Argeș
Tel: 004 0348.445.065, Fax: 004 0348.419.713
Mobil: 0744.611.920
E-mail: anca.constantinescu@evaluari-consultanta.ro
www.evaluari-consultanta.ro



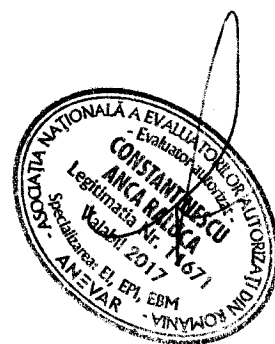
IDENTIFICAREA PROPRIETATII

Zona rurala, centrul comunei- vatra satului, ampalsamentul terenului evaluat fiind situat la cca 150 ml de Primaria Vladesti si fost magazin satesc (actual spatiu organizare evenimente si magazin mixt)

Accesul la teren se face din DJ 732, in dreptul primariei, se vireaza la stanga pe drum neasfaltat si se parcurg cca 150 ml, accesul efectiv in teren facandu-se in curba pe care o urmeaza drumul.

In zona, exista urmatoarele puncte de interes- primarie, magazin, salon organizare evenimente, benzinarie, farmacie, etc.

Caracterul edilitaral zonei: zona rurala, predominant rezidentiala, existand si edificii cu caracter comercial, spatii servicii, mica productie.

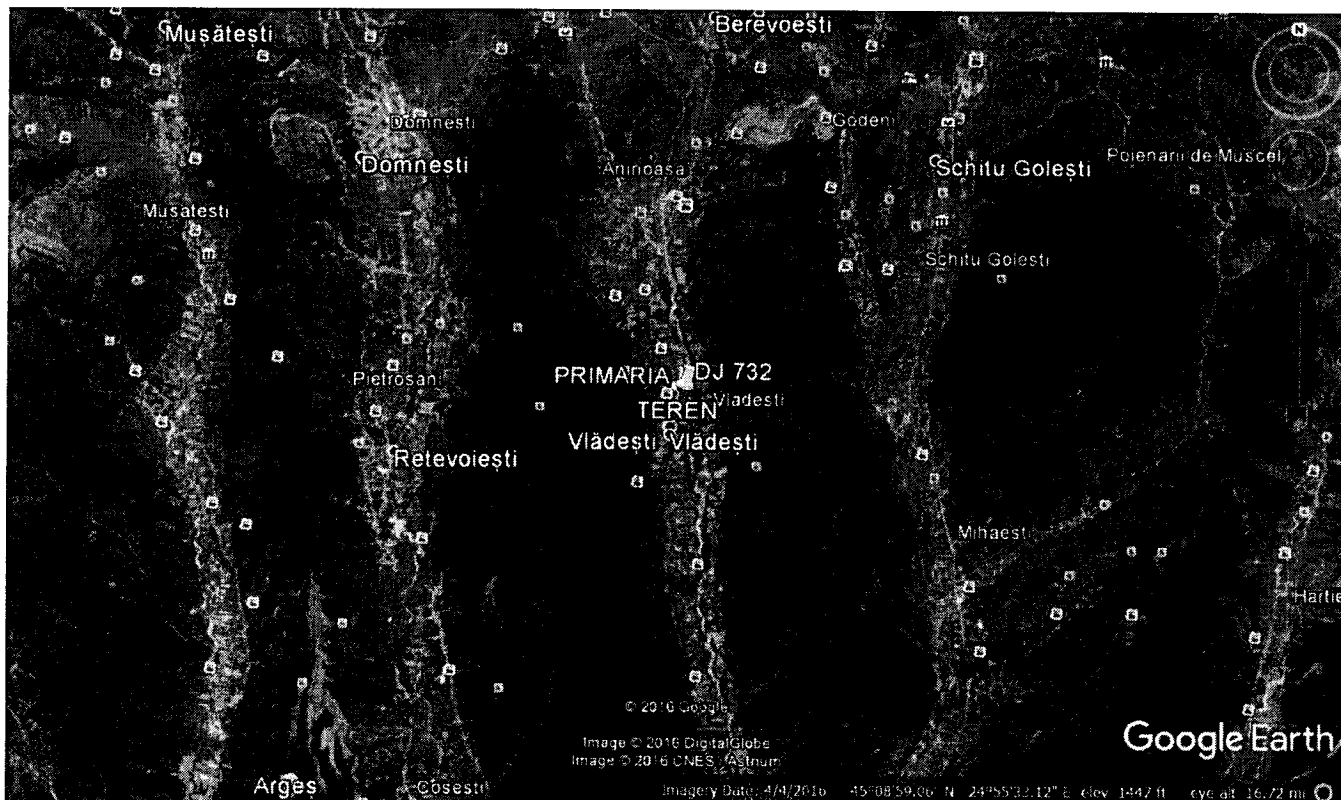


S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. ord. Reg. Com./an: J03/71/2002
CIF: RO 14416330
Capital social: 100.000 lei

Str. Teiuleanu, nr. 18, etaj 1, birou 1
Pitești - 110043, jud. Argeș
Tel.: 004 0348.445.065, Fax: 004 0348.419.713
Mobil: 0744.611.920
E-mail: anca.constantinescu@evaluari-consultanta.ro



MACROIDENTIFICARE



Artere importante de circulație- auto: DN Pitești Campulung și DJ 732, drum acces către teren

Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu 1 bandă pe fiecare sens de circulație.

Grad de poluare: Poluare redusă

Concluzii asupra amplasamentului: zona rurală, acces facil, densitate medie de construcții proximale, posibilități de dezvoltare a zonei cu edificii cu destinații mixte.

Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. Ambianță civilizată.

Condițiile solului

Chiar dacă proprietatea este amplasată într-o zonă cu destinație mixtă (spații mică producție/ spații servicii/ spații rezidențiale), nu am fost informați cu privire la vreun raport referitor la condițiile solului și nu cunoaștem condiții adverse care ar putea afecta dezvoltarea.



S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. ord. Reg. Com./an: J03/71/2002
CIF: RO 14416330
Capital social: 100.000 lei

Str. Teiuleanu, nr. 18, etaj 1, birou 1
Pitești - 110043, jud. Argeș
Tel: 004 0348.445.065, Fax: 004 0348.419.713
Mobil: 0744.611.920
E-mail: anca.constantinescu@evaluari-consultanta.ro



Clima

<<Conform datelor generale, zona se subsumează tipului de climă definit la nivel național- temperat continental>>

Arheologie

Nu am fost informați ca proprietățile ar avea vreo semnificație din punct de vedere arheologic.

Risc de inundații

Nu dispunem de informații privind riscul de inundații pentru proprietăți.

Condiții de mediu

Nu am fost informați cu privire la vreo sursă de contaminare a proprietăților, actuală sau mai veche.

Urbanism și considerații privind statutul proprietăților

Presupunem ca ipoteza de lucru ca sunt respectate toate normele de autorizare și legislația în vigoare cu referire la proprietățile imobiliare. Menționăm însă ca dacă aceste ipoteze de lucru se dovedesc a nu fi valide, valoarea estimată ar putea fi afectată.

Există emis certificat urbanism nr. 2/17.01.2017 (valabil 12 luni) în care nu se precizează restricții, dar nici parametri construibili.

Alte aspecte privind statutul proprietăților

Nu am fost informați despre afectarea proprietăților de eventuale ordine de cumpărare forțată (exproprieri) sau din cauza altor aspecte statutare.

Totuși, dacă un astfel de element patrimonial ar apărea, valoarea determinată de noi ar putea fi afectată.

Concluzii asupra amplasamentului: zona rurală, centrală, amplasare favorabilă în proximitatea zonelor rurale de interes. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. Ambiant civilizat, denstată relativ redusă de construcții în zona de amplasament.

DESCRIEREA JURIDICĂ

Dobândirea:

- Hotărâre privind domeniul privat al Com. Vladesti nr. 58/27.12.2012, anexa la hotărârea 58/2012
- extras CF 764/21.01.2013
- documentație cadastrală (incadrare în zonă, plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate scara 1 :500)- nr. 764/21.01.2013
- certificat urbanism nr. 2/17.01.2017 (valabil 12 luni)



S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. ord. Reg. Com./an: J03/71/2002
CIF: RO 14416330
Capital social: 100.000 lei

Str. Teiuleanu, nr. 18, etaj 1, birou 1
Pitești - 110043, jud. Argeș
Tel: 004 0348.445.065, Fax: 004 0348.419.713
Mobil: 0744.611.920
E-mail: anca.constantinescu@evaluari-consultanta.ro



DATE AMPLASAMENT

Descrierea amplasamentului

Clasificare zonei rurale: teren situat in vatra satului Vladesti, in imediata proximitate a centrului comunei.
Zona de amplasament face parte din perimetrul rural central, amplasamentul proprietatii evaluate fiind situat la cca 150 ml de primarie, benzinarie, magazin satesc

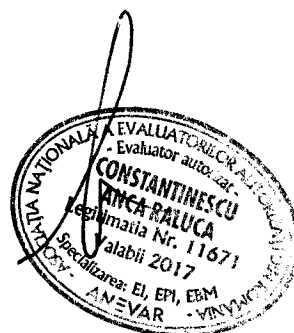
MICROIDENTIFICARE



Utilitati proxime- la cca 50 ml (vecin sud- est)

Caracteristici fizice ale terenului:

- Amplasare: planul 2-3 de la artera principala DJ 732; plan 1 de la artera secundara (drum acces)
- Suprafata totala teren = 1167 mp
- Deschiderea la drum: 13 ml+12,56 ml+5,09 ml= 31 ML
- Tip drum – sistematizat, neasfaltat
- densitatea: cca 30-35% construita
- forma configurata conform schitelor cadastrale- neregulat



S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. ord. Reg. Com./an: J03/71/2002
CIF: RO 14416330
Capital social: 100.000 lei

Str. Teiuleanu, nr. 18, etaj 1, birou 1
Pitești - 110043, jud. Argeș
Tel.: 004 0348.445.065, Fax: 004 0348.419.713
Mobil: 0744.611.920
E-mail: anca.constantinescu@evaluari-consultanta.ro



CAP.5. DESCRIEREA CONSTRUCTIILOR

Nu este cazul.

Nota- pe teren, exista amplasate cu caracter provizoriu un container metalic, o masina Veche si o anexa din lemn, bunuri care nu fac obiectul evaluarii, conform misiunii de evaluare.

CAP.6. STAREA GENERALA A CLADIRII

Nu este cazul.

CAP.7. DATE DESPRE IMPOZITE SI TAXE LOCALE

Conform Hotararii Consiliului local Stefanesti nr 47/27.10.2015- impozitul aplicat terenurilor aflate in proprietatea persoanelor juridice se calculeaza dupa o formula predefinita conform Codului Fiscal, formula ce tine cont de zona din cadrul localitatii si categoria de folosinta.

Sursa: https://www.cjarges.ro/documents/202218/296275/Vladesti_Hotarare_nr_47_din_27.10.2015.pdf/e3e50163-4131-4b66-bf24-d30ba8fb6d3c

CAP. 8. DESCRIEREA AFACERII

Nu este cazul.

CAP.9. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata specifica este mediul în care bunurile, marfurile si serviciile sunt comercializate între cumparatori si vânzatori, prin mecanismul pretului.

Conceptul de piata presupune ca bunurile si/sau serviciile se pot tranzactiona fara restrictii, între cumparatori si vânzatori. Fiecare parte va raspunde la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, în functie de capacitatea si cunostintele proprii, de imaginea proprie asupra utilitatii relative a bunurilor si/sau serviciilor si de nevoile si dorintele individuale. O piata poate fi locala, regionala, nationala sau internationala.

Analiza pietei imobiliare porneste de la:

- analiza tipului de proprietate;
- potentialul de a produce venituri;
- localizare;
- analiza investitiilor realizate in zona de referinta a proprietatii analizate.

Tinind cont de scopul raportului - estimarea valorii de piata, este necesara încadrare imobilului în piata imobiliara



S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. ord. Reg. Com./an: J03/71/2002
CIF: RO 14416330
Capital social: 100.000 lei

Str. Teuleanu, nr. 18, etaj 1, birou 1
Pitești - 110043, jud. Argeș
Tel: 004 0348.445.065, Fax: 004 0348.419.713
Mobil: 0744.611.920
E-mail: anca.constantinescu@evaluari-consultanta.ro



Aceasta se face în funcție de cea mai bună utilizare. Pornind de la definirea conceptului de cea mai bună utilizare s-a determinat utilizarea cea mai probabilă a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

Descrierea pieței imobiliare din județul Argeș

Dincolo de principalele orașe din țară unde piața imobiliară este în creștere, există și zone ce dau semne de creștere și care vor prinde avânt în următorii ani, potrivit agenției imobiliare RE/MAX România.

Printre acestea se numără orașe cu 135.000 - 230.000 locuitori, precum Ploiești, Pitești și Oradea. „București, Cluj-Napoca, Iași, Brașov sau Timișoara sunt orașe unde se demarează noi și noi proiecte imobiliare, iar piața este în creștere constantă, mai ales în ultimii 3 ani. Însă, există și orașe emergente din acest punct de vedere, care dau semne că în următorii ani se vor putea situa pe harta pietelor de real-estate de interes din România”, a declarat Razvan Cuc, director regional RE/MAX România.

Pentru aceste zone precum Ploiești, Oradea, Pitești, Arad, Sibiu și Bacău, agenția imobiliară estimează creșteri constante anuale de circa 5% în următorii doi ani, atât în ceea ce privește numărul de tranzacții, cât și prețurile pentru locuințe. Astfel, în orașe precum Ploiești, Pitești și Oradea media de preț per metrul pătrat variază între 700 și 800 de euro, cele mai căutate tipuri de locuințe fiind apartamentele de 2 și 3 camere, în timp ce pe segmentele comerciale și office se remarcă o ușoară creștere a numărului de cereri.

Sursa: <http://www.jurnaluldearges.ro/index.php/economic-2/16464-crestere-estimata-la-5-a-pieteii-imobiliare-pitistene>

După anii de criză și incertitudine economică una din pietele care dau semne serioase de revenire este cea a construcțiilor de locuințe, la ora actuală numai în Pitești fiind în derulare mai multe proiecte rezidențiale. Președintele Camerei de Comerț, Industrie și Agricultură Argeș este optimist și spune că „există o ciclicitate a pietelor și a evoluțiilor economice în general. Acum piața construcțiilor de locuințe este în revenire vizibilă după anii de recul. Noi am încurajat și încurajăm în continuare orice investitor și orice investiție, facem toate demersurile pentru a sprijini investitorii actuali și a atrage investitori noi. Eu și ca fost constructor, nu numai ca fost bancher, cred cu tărie în noile investiții din această arie a construcțiilor de locuințe”.

Sursa: <http://www.jurnaluldearges.ro/index.php/economic-2/17273-piata-construcțiilor-de-locuințe-in-arges-opinii-perspective-oferte>

DEFINIREA PIETEII ȘI SUBPIETEII - Piața terenurilor libere de construcții situate în orașul Ștefănești.

NATURA ZONEI - Zona rezidențială.

OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE – relativ redusă

CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE – relativ redusă

ECHILIBRUL PIETEII (RAPORTUL CERERE/ OFERTA) – relativ echilibru



S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. ord. Reg. Com./an: JO3/71/2002
CIF: RO 14416330
Capital social: 100.000 lei

Str. Teiuleanu, nr. 18, etaj 1, birou 1
Pitești - 110043, Jud. Argeș
Tel: 004 0348.445.065, Fax: 004 0348.419.713
Mobil: 0744.611.920
E-mail: anca.constantinescu@evaluari-consultanta.ro



Preturile terenurilor intravilane din judetul Arges difera in primul rand in functie de amplasament, suprafata, deschidere la strada, utilitati, accesul facil la obiective de interes curent (instituti publice, situri comerciale, zona verde, etc).

In orasul Stefanesti, s-au dezvoltat dupa anii 2002-2004, zone de case noi si cateva mici cartiere formate in marea majoritate din case/vile individuale, in 2007, dezvoltandu-se de anvergura unica cartierul Bratieni, in proximitatea Vilei Florica.

A. Analiza pietei terenurilor:

Din informatiile culese in data de 16.01.2017, prin cercetarea ofertelor valabile la zi pe piata de catre evaluator, au fost identificate comparabile din zona de analiza, preturile de oferta se situeaza in intervalul 3-5 Euro, preturi ce variaza in functie de amplasament, calitatea terenului si deschidere, precum si in functie de posibilitatile de dezvoltare.

In contextul actual, orice tranzactie imobiliara este insotita de un proces apriori de negociere, marja in piata fiind situata in interval 5 max 10% fata de oferta targetata pe piata in asteptarea potentialului cumparator.

B. Analiza pietei pentru imobile cu destinatie rezidentiala

Nu este cazul.

CAP 10. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

Analiza de piata si analiza celei mai bune utilizari preced punerea in aplicare a abordarilor in evaluare. Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile analizei de piata si ale analizei vandabilitatii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

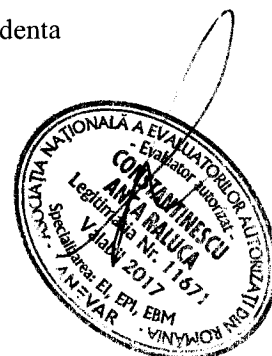
- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Avandu-se in vedere situatia terenului, localizarea, utilizarea terenurilor invecinate, caracterul zonei de amplasament, asa cum a fost mai sus descris, se considera ca utilizarea rezidentiala este cea mai buna utilizare a terenului. Nu se intrevad modificari ale acesteia.

Concluzionand, cea mai buna utilizare a proprietatii, care sa respecte definitia de mai sus, este utilizarea acestuia pentru edificarea unei constructii cu caracter rezidential.

Conform mentiunilor de mai sus, aceasta utilizare:

- este permisa legal;
- este fizic posibila; in cazul utilizarii agricole (utilizarea actuala), posibilitatea fizica este evidenta
- este financiar fezabila si



S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. ord. Reg. Com./an: J03/71/2002
CIF: RO 14416330
Capital social: 100.000 lei

Str. Teluleanu, nr. 18, etaj 1, birou 1
Pitești - 110043, Jud. Argeș
Tel.: 004 0348.445.065, Fax: 004 0348.419.713
Mobil: 0744.611.920
E-mail: anca.constantinescu@evaluari-consultanta.ro

www.evaluari-consultanta.ro



- maxim productiva si deci conduce la cea mai mare valoare a proprietatii: in zona exista numeroase proprietati cu o atractivitate similara.

Nu exista informatii de piata care sa sugereze un surplus de valoare pentru proprietate, in conditiile altei utilizarii.

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

In cadrul analizei de piata, au fost observate terenurile construite si terenurile libere din orasul Stefanesti.

Zona este formata din cladiri cu regim de inaltime variabil de la P+1^E si P+2E pentru case unifamiliale si P+\$E pentru blocuri de locuinte colective.

Avand in vedere locatia terenurilor, faptul ca amplasamentele in curs de dezvoltare indica existenta cererii pentru dezvoltare rezidentiala, precum si vecinatatile sale, utilizarile probabile in mod rezonabil sunt cele rezidentiale.

Testul fezabilitatii financiare - Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

Se considera ca atat o dezvoltare industriala cat si o dezvoltare rezidentiala sunt fezabile financiar.

Maxima productivitate. - Data fiind localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, tipologia cladirilor existente in zona de analiza, se considera ca cea mai buna utilizare pentru proprietatea analizata este cea mixta (industrial/rezidential).

Concluzionand, se recomanda utilizarea terenului pentru proiect mixt.

CAP. 11. ABORDARI IN EVALUARE

- A. abordarea prin piata
- B. abordarea prin venituri
- C. abordarea prin costuri

Metodologia de evaluare si comentarii



S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. ord. Reg. Com./an: J03/71/2002
CIF: RO 14416330
Capital social: 100.000 lei

Str. Teiuleanu, nr. 18, etaj 1, birou 1
Pitești - 110043, jud. Argeș
Tel: 004 0348.445.065, Fax: 004 0348.419.713
Mobil: 0744.611.920
E-mail: anca.constantinescu@eva.uari-consultanta.ro
www.eva.uari-consultanta.ro



Opinia noastră de valoare are la baza analiza tranzacțiilor cât mai recente și în cazul în care acestea sunt limitate sau mai vechi, am analizat ofertele existente pe piață, dublat de cunoștințele și experiența noastră ca agenție imobiliară.

Având în vedere situația curentă a pieței, în evaluarea proprietății a fost aplicat un grad de apreciere mai mare decât de obicei, ca urmare a lipsei de dovezi relevante referitoare la piață.

Pentru proprietatea analizată, datorită destinației rezidențiale și a fragmentării acesteia în mai multe parcele, cu numere cadastrale distincte, am considerat a se aplica metoda comparației de piață.

A. Abordarea prin piață

Metoda comparației vânzătorilor (pentru teren)

Premisa majoră a abordării prin comparația vânzătorilor este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile de apartamente similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. În cazul de față, ca tehnică de comparație, se va utiliza comparația directă, tehnica procentuală. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea corecțiilor. Corecțiile procentuale care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație. Instrumentul de lucru pentru efectuarea corecțiilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparație și alta pentru corecție.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total corecții exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici corecții vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această metodă, evaluatorii analizează tranzacții comparabile sau alternativ mai multe oferte, în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect; un număr de comparabile, poziționate ca mai jos, au fost analizate comparativ cu proprietatea subiect:

ANALIZA IMOBILELOR PE PERECHI DE DATE

B. Abordarea prin venituri

Din categoria largă a abordărilor pe baze reziduale, am considerat metoda bazată pe capitalizare directă. Prin această abordare se determină valoarea imobilului ținându-se cont de capacitatea proprietății de a genera venit. Valoarea proprietății se bazează pe randamentul adus de proprietate și transformarea acestor venituri în valoare, utilizând indicatori proveniți din piață (rate pentru metoda de capitalizare a veniturilor, multiplicatori pentru metode pe baza de multiplicatori ai chiriei). Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul estimat dintr-un singur an într-un indicator de valoare. Conversia se realizează într-un singur pas / divizarea venitului cu o rată adecvată de venit/ multiplicarea cu factor corespunzător de venit. Capitalizarea directă poate fi bazată pe venitul brut potențial, venitul brut efectiv, venitul net din exploatare, venitul capitalului propriu, venitul pe



S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. ord. Reg. Com./an: J03/71/2002
CIF: RO 14416330
Capital social: 100.000 lei

Str. Teiuleanu, nr. 18, etaj 1, birou 1
Pitești - 110043, Jud. Argeș
Tel.: 004 0348.445.065, Fax: 004 0348.419.713
Mobil: 0744.611.920
E-mail: anca.constantinescu@evaluari-consultanta.ro



ipoteca, venitul pe teren si pe constructii. Formula de determinare a valorii este: Valoare = Venitul Net din Exploatare (VNE) impartit la Rata de capitalizare (c).

Elementele utilizate in aplicarea metodei pe baze de rate sunt:

- venitul brut potential (VBP) anual,
- venitul brut efectiv (VBE) anual,
- venitul net din exploatare (VNE) anual,
- rata de capitalizare a veniturilor nete.

Abordarea nu poate fi utilizata, in lipsa unei pietre active pe segmentul inchirierii de terenuri libere de constructii.

C. Abordarea prin costuri

Abordarea prin costuri presupune ca terenul (ca fiind liber) si constructiile sa fie evaluate separate la care se adauga, daca este cazul, profitul antreprenorului imobiliar.

Abordarea nu poate fi utilizata pentru teren liber de constructii

CAP.12. Rezultatele evaluarii

Reconcilierea rezultatelor

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii evaluari pentru a crea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentele si logica aplicate, au condus la judecati consistente. In urma aplicarii metodelor de evaluare s-au obtinut urmatoarele rezultate pentru proprietatile imobiliare:

Abordarea prin capitalizarea venitului V_{venit} nu se aplica

Abordarea prin costuri $V_{costuri}$ nu se aplica

Abordarea prin comparatia directa: **3.500 euro echivalent a 15.772 Ron**

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea intregii evaluari pentru a crea siguranta ca datele utilizate, tehnicile analitice, rationamentele si logica aplicate au condus la judecati consistente. In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii: valoarea este obiectiva, valoarea este o predictie, orientarea spre piata.

Mai mult, tinand cont de scopul raportului, respectiv estimarea valorii pentru garantare bancara, trebuie pastrata prudenta cu privire la eventualele variabile necunoscute. In acest caz, se considera ca datorita datelor avute la dispozitie, valoarea rezultata prin abordarea prin piata este cel mai probabil pret platibil pentru proprietatea evaluate.



S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. ord. Reg. Com./an: J03/71/2002
CIF: RO 14416330
Capital social: 100.000 lei

Str. Teiuleanu, nr. 18, etaj 1, birou 1
Pitești - 110043, jud. Argeș
Tel: 004 0348.445.065, Fax: 004 0348.419.713
Mobil: 0744.611.920
E-mail: anca.constantinescu@evaluari-consultanta.ro



Opinia evaluatorului

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să țină seama de valoarea determinată prin piață.

Astfel, în circumstanțele actuale, valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra proprietății detinută de COM VLADESTI, așa cum este prezentată în raport este în opinia evaluatorului de:

3.500 euro echivalent a 15.772 Ron

Argumentele care stau la baza elaborării acestei opinii și considerente privind valoarea sunt: Valoarea este exprimată și valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport. Valoarea determinată în raportul final exclude impactul unor substanțe cum ar fi azbestul, urme de spumă pe bază de uree aldehidică, alte substanțe chimice, deseuri toxice, sau alte materiale periculoase sau daunatoare.

De asemenea este exclusă o eventuală contaminare a mediului rezultată în urma unor cutremure sau altor cauze.

Evaluatorul a luat în considerare suprafețele terenurilor în baza documentelor furnizate. Orice planuri/schite prezentate în raportul final, vor fi considerate ca fiind numai un suport pentru vizualizarea proprietății și împrejurimilor acesteia. Chiar dacă materialul în cauză are la bază cele mai bune informații disponibile, nu va fi luat în considerare ca studiu pentru stabilirea exactă a dimensiunilor.

Valoarea se referă la valoarea integrală a dreptului de proprietate, diferențe nesemnificative ale rezultatelor unor măsurători ulterioare nu modifică valoarea proprietății;

Valoarea proprietății nu este influențată direct proporțional de evoluția cursului de schimb al monedei naționale în raport cu alte valute;

Valoarea este o predicție;

Valoarea este obiectivă;

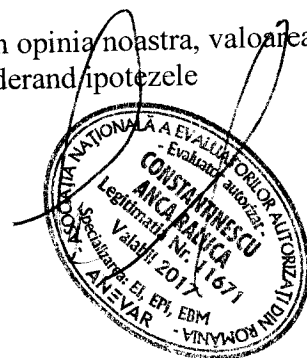
Evaluarea este o opinie asupra unei valori și a fost determinată în condiții de imparțialitate

Valoarea NU conține T.V.A.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Valoarea de piață

Având în vedere metodele prezentate și adecvarea metodei comparației de piață, în opinia noastră, valoarea de piață a terenurilor descrise în raport, corespunzătoare la data evaluării și considerând ipotezele menționate este în sumă totală de: **3.500 euro echivalent a 15.772 Ron**



S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. ord. Reg. Com./an: J03/71/2002
CIF: RO 14416330
Capital social: 100.000 lei

Str. Teiuleanu, nr. 18, etaj 1, birou 1
Pitești - 110043, jud. Argeș
Tel: 004 0348.445.065, Fax: 004 0348.419.713
Mobil: 0744.611.920
E-mail: anca.constantinescu@evaluari-consultanta.ro

www.evaluari-consultanta.ro



Counsel[®]
A&A
CONTEAZA PE SFATUL NOSTRU

ANEXELE RAPORTULUI

LISTA OFERTE DE VANZARE DE TERENURI LIBERE DE CONSTRUCTII:

-COMP 1:

Teren

Vladesti, judet Arges *Adaugat de pe telefon La 19:53, 12 ianuarie 2017, Numar anunt: 113885947*

Suprafata utila 10 000 m²

Vand teren suprafata 10 000m (1ha) in comuna Vladesti , sat Vladesti de sus .Terenul se afla la soseaua nationala , suprafata dreapta, deschidere 28m, pe teren se afla 150 pruni roditori in primii ani.
Orase apropiate Campulung 25km ,Curtea de Arges 28, Mioveni 35 km si Pitesti 45km.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS, si Windows Phone



Pret 5 euro/mp

Contact 0757 051 3696

Sursa: <https://www.olx.ro/oferta/teren-ID7HQV7.html#f7efd3dd77>

-COMP 2:

Vanzare Teren Balilesti , 3 € / m²

12 Ianuarie 2017

- o Pret Vanzare:3 € / m²
- o Telefon: **0752520282**

Teren la poalele padurii, imprejmuit cu gard,podisca la poarta,deschidere 17,5 m. suprafata 2900 +1200 gratis situat la strada principala. la o distanta de 25 km fata de pitesti accept schimburi !! com balilesti sat golesti jud arges

Sursa: http://www.multecase.ro/vanzare-teren-balilesti-balilesti-arges_i11180525

-COMP 3:

Vanzare Teren Balilesti , 4 € / m²

02 Ianuarie 2017

- o Pret Vanzare:4 € / m²



S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. ord. Reg. Com./an: J03/71/2002
CIF: RO 14416330
Capital social: 100.000 lei

Str. Teluleanu, nr. 18, etaj 1, birou 1
Pitești - 110043, jud. Argeș
Tel.: 004 0348.445.065, Fax: 004 0348.419.713
Mobil: 0744.611.920
E-mail: anca.constantinescu@evaluari-consultanta.ro



- o Suprafata Teren 3500 m²
- o Telefon: **0746025161**

Vand teren intravilan 3500 mp, pretabil pentru constructia de locuinta sau agricol, deschidere 25m, langa padure, zona linistita cu toate utilitatile la poarta (apa, curent electric, cablu tv, semnal telefon), 110 m pana la soseaua principala asfaltata, in comuna balilesti, sat golesti, aprox 35 km de pitesti, spre campulung muscel. sunt si alte case in vecinatatea terenului. pentru mai multe detalii, sunati.

Sursa: http://www.multecase.ro/vanzare-teren-balilesti-balilesti-arges_i11110836

PREZENTAREA COMPARABILELOR

| No | Localizare | Scurta Descriere | Suprafata | Euro/mp | Data Ofertei/ | Oferta/Tranzactie | Deschidere/Forma | Utilitati | Imprejurimi | Altele | Link |
|----|------------------------|--------------------|-----------|---------|---------------|-------------------|------------------|-------------|-------------|-----------|---|
| 1 | VLADESTI DE SUS | langa case Vasicos | 10,000 | 5 | IAN 2017 | oferta | 28 | la distanta | mixt | Acces bun | https://www.olx.ro/oferta/teren-ID7HQV7.html#f7efd3dd77 |
| 1 | BALILESTI | GOLESTI | 4,100 | 3 | IAN 2017 | Oferta | 18 | proxim | mixt | Acces bun | http://www.multecase.ro/vanzare-teren-balilesti-balilesti-arges_i11180525 |
| 2 | BALILESTI | GOLESTI | 3,500 | 4 | IAN 2017 | Oferta | 25 | proxim | mixt | Acces bun | http://www.multecase.ro/vanzare-teren-balilesti-balilesti-arges_i11110836 |



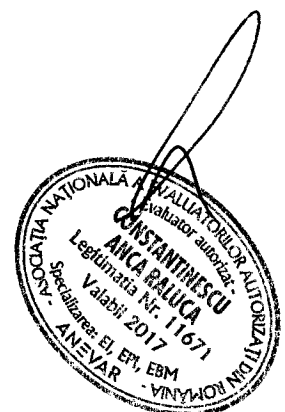
S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. ord. Reg. Com./an: J03/71/2002
CIF: RO 14416330
Capital social: 100.000 lei

Str. Teiuleanu, nr. 18, etaj 1, birou 1
Pitești - 110043, jud. Argeș
Tel: 004 0348.445.065, Fax: 004 0348.419.713
Mobil: 0744.611.920
E-mail: anca.constantinescu@evaluari-consultanta.ro



Counsel[®]
A&A
CONTEAZĂ PE SFATUL NOSTRU

HARTA COMPARABILE TERENURI



S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. ord. Reg. Com./an: J03/71/2002
CIF: RO 1416330
Capital social: 100.000 lei

Str. Teiuleanu, nr. 18, etaj 1, birou 1
Pitești - 110043, Jud. Argeș
Tel.: 004 0348.445.065, Fax: 004 0348.419.713
Mobil: 0744.611.920
E-mail: anca.constantinescu@evaluari-consultanta.ro



CALCULE

| Grila de piata | | | | | explicitare ajustari |
|---|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|
| Subiect | Comparabile | 1 | 2 | 3 | |
| Localizare | | VLADESTI DE SUS | BALILESTI | BALILESTI | |
| Suprafata (mp) | | 10,900 | 4,100 | 3,500 | |
| Pret de cerere (€/mp) | | 4 | 3 | 3 | |
| Tranzactie/oferta | | | | | |
| Corectie (%) | | -10.00% | -10.00% | -10.00% | <input type="checkbox"/> Proprietățile comparabile oferte pe piata. |
| Valoare corectie (€/mp) | | 0 | 0 | 0 | <input type="checkbox"/> Am apreciat o ajustare de -10% aplicata la prețul unitar, pentru a reflecta negocierea. |
| Pret corectat (€) | | 4 | 2 | 3 | |
| Drepturi de proprietate trasnis | | deplin | deplin | deplin | |
| Corectie (%) | | 0.00% | 0.00% | 0.00% | <input type="checkbox"/> Nu am aplicat ajustari. Am considerat drept de proprietate deplin. |
| Valoare corectie (€/mp) | | 0 | 0 | 0 | |
| Pret corectat (€) | | 4 | 2 | 3 | |
| Conditii financiare | | cash | cash | cash | |
| Corectie (%) | | 0.00% | 0.00% | 0.00% | <input type="checkbox"/> Nu au fost necesare ajustari |
| Valoare corectie (€/mp) | | 0 | 0 | 0 | |
| Pret corectat (€) | | 4 | 2 | 3 | |
| Conditii de vanzare | | normale | normale | normale | |
| Corectie (%) | | 0.00% | 0.00% | 0.00% | <input type="checkbox"/> Nu au fost necesare ajustari |
| Valoare corectie (€/mp) | | 0 | 0 | 0 | |
| Pret corectat (€) | | 4 | 2 | 3 | |
| Conditii de piata | | oferta | Oferta | Oferta | |
| Corectie (%) | | 0.00% | 0.00% | 0.00% | <input type="checkbox"/> Nu au fost necesare ajustari |
| Valoare corectie (€/mp) | | 0 | 0 | 0 | |
| Pret corectat (€) | | 4 | 2 | 3 | |
| LOCALIZARE | VLADESTI CENTRU COMUNA | VLADESTI DE SUS | BALILESTI | BALILESTI | |
| Corectie (%) | | 0.00% | 0.00% | 0.00% | <input type="checkbox"/> Nu au fost necesare ajustari |
| Valoare corectie (€/mp) | | 0 | 0 | 0 | |
| Pret corectat (€) | | 4 | 2 | 3 | |
| Suprafata mp | 1167.00 | 10,900 | 4,100 | 3,500 | <input type="checkbox"/> Am aplicat ajustare de 5% si 10% pentru suprafata excedentara fata de terenul subiect |
| Corectie (%) | | 10.00% | 5.00% | 5.00% | |
| Valoare corectie (€/mp) | | 0 | 0 | 0 | |
| Pret corectat (€) | | 4 | 2 | 3 | |
| raport latuni | 1.2 | 12.76 | 13.39 | 5.60 | <input type="checkbox"/> Au fost necesare ajustari cupunse intre 5 SI 10% pentru ecarul dintre raporturile de latuni obtinute, acestea cuantificandu-se in functie de ecarul fiecarui raport fata de raportul optim 1 |
| Corectie (%) | | 10.00% | 10.00% | 5.00% | |
| Valoare corectie (€/mp) | | 0 | 0 | 0 | |
| Pret corectat (€) | | 5 | 3 | 3 | |
| Utilitati | proxim la cca 50 ml | la distanta | proxim | proxim | <input type="checkbox"/> Am aplicat o corectie de 10% pentru comparabilele cu utilitati la distanta fata de utilitatile proximie |
| Corectie (%) | | 10.00% | 0.00% | 0.00% | |
| Valoare corectie (€/mp) | | 0 | 0 | 0 | |
| Pret corectat (€) | | 5 | 3 | 3 | |
| Acces | la artera secundara | la artera principala | la artera principala | la artera principala | <input type="checkbox"/> Au fost necesare ajustari de -10% pentru acces la artera principala versus artera secundara |
| Corectie (%) | | -10.00% | -10.00% | -10.00% | |
| Valoare corectie (€/mp) | | 0 | 0 | 0 | |
| Pret corectat (€) | | 4 | 2 | 3 | |
| Categorie, topografie | intravilan arabil | intravilan arabil | intravilan arabil | intravilan arabil | <input type="checkbox"/> Nu au fost necesare ajustari |
| Corectie (%) | | 0.00% | 0.00% | 0.00% | |
| Valoare corectie (€/mp) | | 0 | 0 | 0 | |
| Pret corectat (€/mp) | | 4 | 2 | 3 | |
| Corectie totala neta (Euro) | | 0.74 | 0.00 | 0.02 | |
| Corectie totala neta (%) | | 20% | 4% | 1% | |
| Corectie totala bruta (Euro) | | 1.74 | 0.61 | 0.64 | |
| Corectie totala bruta (%) | | 46.4% | 27.1% | 21.3% | |
| Subiect | | 1 | 2 | 3 | |
| cea mai mica corectie bruta procentuala | | 21.28% | | | |
| Comparabila | | 3 | | | |
| VALUE: | | 3 € | | | |
| Rotund | | 3,500 € | | | |
| Euro/mp | | 3 € | | | |



S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. Ofi. Reg. Com. an: JO3 / 1.2002
CIF: RO 1416330
Capital social: 100.000 lei

Str. Teșieanu, nr. 18, etaj I, birou 1
Pitești - 110043, Jud. Argeș
Tel: 004 0348 445.065, Fax: 004 0348 419.713
Mobil: 0744.811.920
E-mail: anca.constantinescu@evaluari-consultant.a.ro

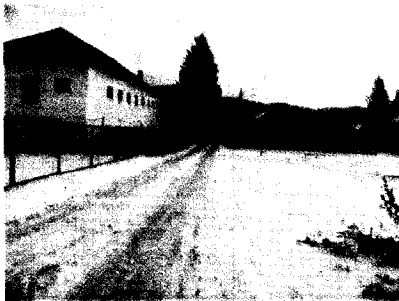


FOTOGRAFII

Locatie- centrul Com Vladesti- spate fost magazin satesc, la cca 150 ml de Primaria Vladesti



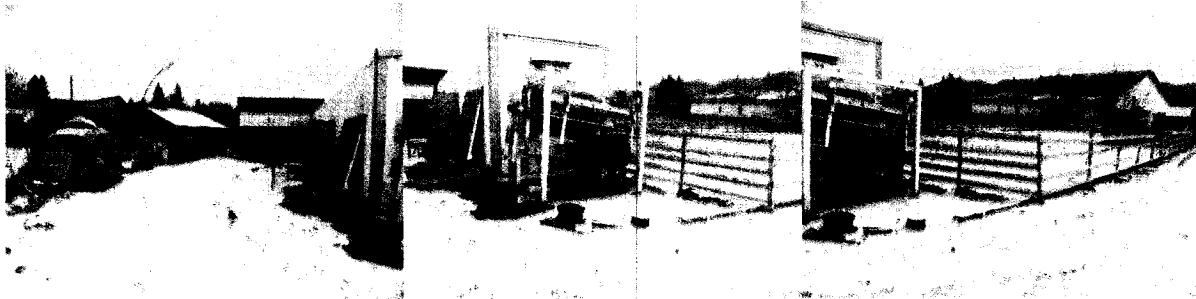
Drum access pre DJ Vladesti- Stalpeni



detaliu drum access pre terenul evaluat



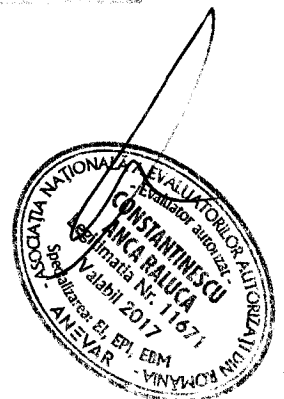
Vedere teren cu bunuri mobile



Limita teren cu vecin – hala productie



detalii lot teren



S.C. COUNSEL A&A S.R.L.
Nr. Ord. Reg. Com. an: 101/71/2002
CIF: RO 14416310
Capital Social: 100.000 lei

Str. Teclerani, nr. 11, etaj 1, BUCUREȘTI
Pitești - 110043, Jud. Argeș
Tele: 0431 481415, 065, Fax: 0431 481411
Mobil: 0744 611 910
E-mail: anca@constanina-aevaluaricounsel.ro



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

ANCPI
AGENCIA NATIONALA
DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARA

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Campulung

| | |
|-----------|------|
| Nr.cerere | 764 |
| Ziua | 21 |
| Luna | 01 |
| Anul | 2013 |

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 80353
Comuna/Oras/Municipiu: Vladesti

TEREN intravilan

Adresa: Vladesti, Pct."In Ograda"

| Nr crt | Nr.cadastral Nr.topografic | Suprafata* (mp) | Observatii / Referinte |
|--------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| A1 | 80353 | Din acte: 1167; Masurata: 1167 | - |

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 80353
Comuna/Oras/Municipiu: Vladesti

| Inscrieri privitoare la proprietate | Observatii / Referinte |
|---|------------------------|
| 764 / 21.01.2013 | |
| Act administrativ nr. 58, din 27.12.2012, emis de CONSILIUL LOCAL VLADESTI, Anexa nr. 58/27.12.2012 emisa de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VLADESTI privind inventarul bunurilor care apartin domeniului privat al comunei Vladesti; act administrativ nr. 61/08-01-2013 emis de PRIMARIA VLADESTI; act administrativ nr. 56/08-01-2013 emis de PRIMARIA VLADESTI; act administrativ nr. 7085/08.01.2013 emi de MAI Institutia Prefectului-judetul Arges | |
| B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 | A1 |
| 1 COMUNA VLADESTI, CIF: 4122132 | - |

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 80353
Comuna/Oras/Municipiu: Vladesti

| Inscrieri privitoare la sarcini | Observatii / Referinte |
|---------------------------------|------------------------|
| NU SUNT | |

EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

| | |
|-----------|------|
| Nr.cerere | 764 |
| Ziua | 21 |
| Luna | 01 |
| Anul | 2013 |

ANCPI
AGENTIA NATIONALA
DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARA

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Campulung

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCARA NR. 80353
Comuna/Oras/Municipiu: Vladesti

TEREN intravilan

Adresa: Vladesti, Pct. "In Ograda"

| Nr crt | Nr.cadastral Nr.topografic | Suprafata* (mp) | Observatii / Referinte |
|--------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| A1 | 80353 | Din acte: 1167; Masurata: 1167 | - |

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCARA NR. 80353
Comuna/Oras/Municipiu: Vladesti

| Inscrieri privitoare la proprietate | | Observatii / Referinte |
|-------------------------------------|---|------------------------|
| 764 / 21.01.2013 | | |
| | Act administrativ nr. 58, din 27.12.2012, emis de CONSILIUL LOCAL VLDESTI, Anexa nr. 58/27.12.2012 emisa de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI VLDESTI privind inventarul bunurilor care apartin domeniului privat al comunei Vladesti; act administrativ nr. 61/08-01-2013 emis de PRIMARIA VLDESTI; act administrativ nr. 56/08-01-2013 emis de PRIMARIA VLDESTI; act administrativ nr. 7085/08.01.2013 emi de MAI Institutia Prefectului-judetul Arges | |
| B1 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1 | A1 |
| | 1 COMUNA VLDESTI, CIF: 4122132 | - |

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCARA NR. 80353
Comuna/Oras/Municipiu: Vladesti

| Inscrieri privitoare la sarcini | Observatii / Referinte |
|---------------------------------|------------------------|
| NU SUNT | |

Segmente

Valorile lungimilor segmentelor
sunt obtinute din proiectie in plan.

| Punct inceput | Punct sfarsit | Lungime segment "" (m) |
|------------------|------------------|---------------------------|
| 10 | 1 | 13 |

- ** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.
- *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

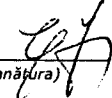
Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,

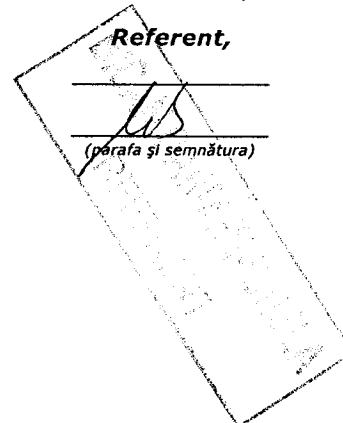
Data soluționării,
18/02/2013

Data eliberării,
19/02/2013

Asistent-registrator,
CRISTINA IONELA BANZEA


(semnătura)

Referent,



Segmente

Valorile lungimilor segmentelor
sunt obtinute din proiectie in plan.

| Punct inceput | Punct sfarsit | Lungime segment "" (m) |
|------------------|------------------|---------------------------|
| 10 | 1 | 13 |

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.

Certific că prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

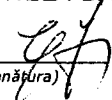
Prezentul extras de carte funciara NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,

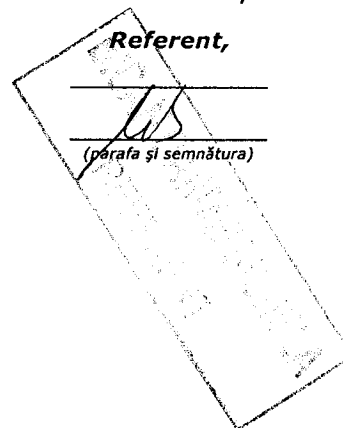
Data soluționării,
18/02/2013

Data eliberării,
19/02/2013

Asistent-registrator,
CRISTINA IONELA BANZEA


(semnătura)

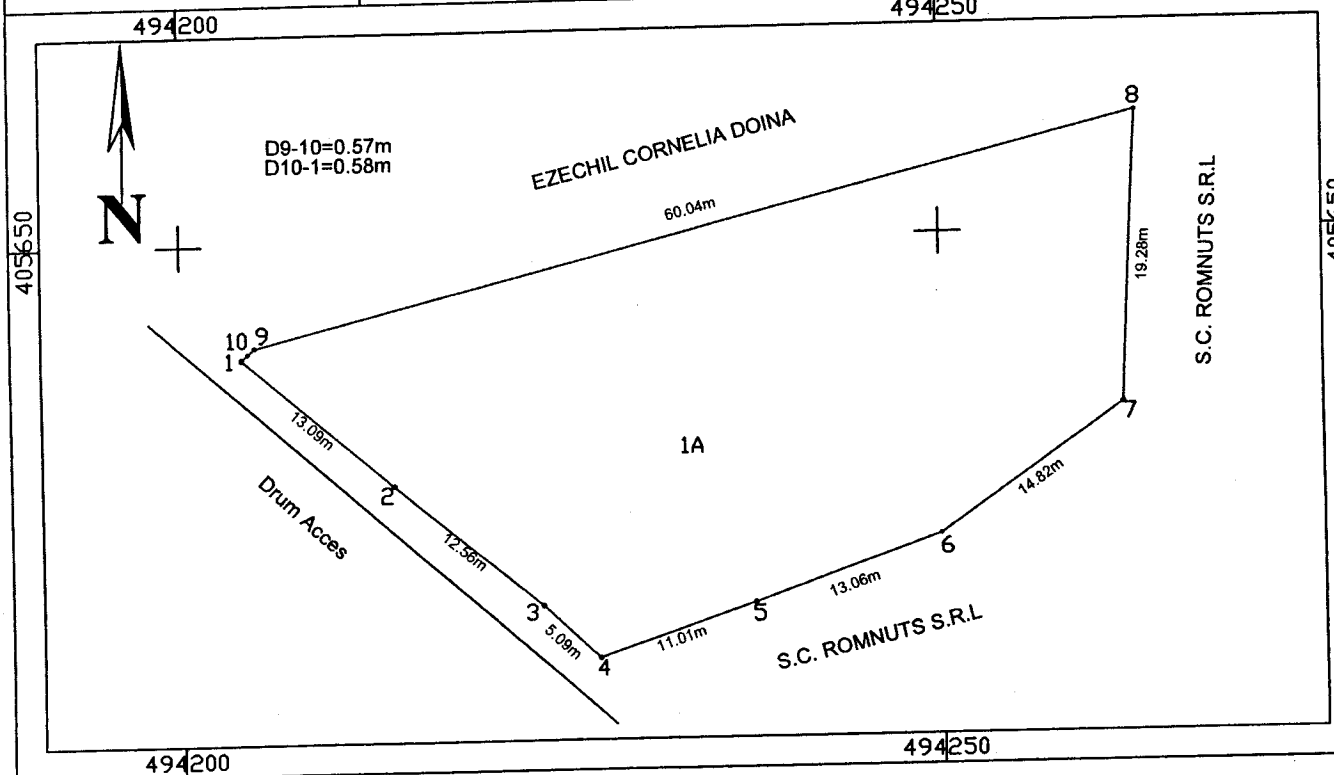
Referent,



(părafa și semnătura)

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
A IMOBILULUI
SCARA 1:500**

| | | | |
|---------------------|--------------------|--|----------|
| Nr. Cadastral | Suprafata masurata | Adresa imobilului | |
| 80353 | 1167 mp | Intravilan: jud. Arges, UAT Vladesti, loc. Vladesti, Pct."In Ograda" | |
| Cartea Funciara Nr. | | U.A.T | Vladesti |



A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categoria de folosinta | Suprafata [mp] | Valoarea de impozitare (lei) | Mentiiuni |
|-------------|------------------------|----------------|------------------------------|--------------------|
| 1 | A | 1167 | | Teren neimprejmuit |
| Total | - | 1167 | | |

B. Date referitoare la constructii

| Cod. constr. | Suprafata [mp] | Valoarea de impozitare (lei) | Mentiiuni |
|--------------|----------------|------------------------------|-----------|
| Total | - | | |

Inventar de coordonate

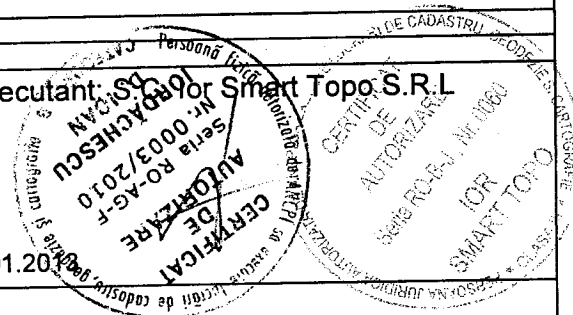
Sistem de proiectie Stereografic 1970

| Pct. | E[m] | N[m] |
|------|-------------|-------------|
| 1 | 494203.9982 | 405642.4682 |
| 2 | 494213.8823 | 405633.8861 |
| 3 | 494223.4774 | 405625.7763 |
| 4 | 494227.1779 | 405622.2842 |
| 5 | 494237.6263 | 405625.7556 |
| 6 | 494249.9406 | 405630.1109 |
| 7 | 494262.1128 | 405638.5618 |
| 8 | 494263.0927 | 405657.8139 |
| 9 | 494204.8470 | 405643.2450 |
| 10 | 494204.4230 | 405642.8570 |

Suprafata totala masurata = 1167 mp
Suprafata din acte = 1167 mp

Executant: S.C. Topo Smart Topo S.R.L.

Data: 19.01.2013

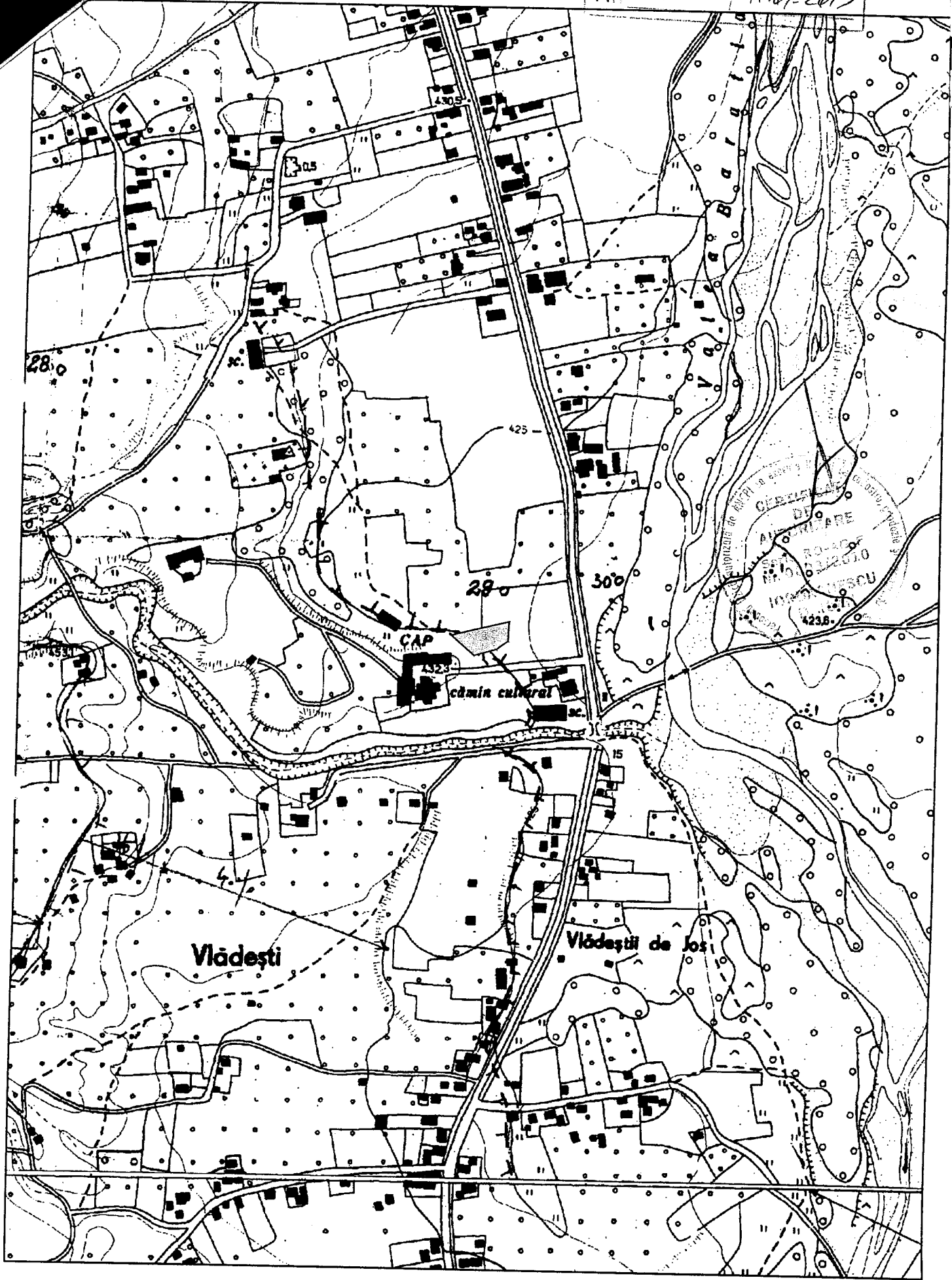


Parafa
Oficiul de cadastru geodezic si terenuri
Argeş
BUCUR ELENA
Consilier gradul IA
Stampila BCPI

764 / 21/01.2013

PLANUL DE ÎNCADRARE ÎN ZONA
Comuna Vlădești
Sc. 1: 5000

O.C.P.I. ARGES
Nr 1400 11.01.2013



HOTĂRÂRE

privind domeniului privat al comunei Vlădești, județul Argeș

Consiliul local al comunei Vlădești, județul Argeș, întrunit în ședință ordinară,
Analizând expunerea de motive prezentată de către primarul comunei Vlădești, județul Argeș și referatul înregistrat sub nr. 3693 / 18.XII. 2012 întocmit de către secretarul comunei Vlădești cu privire la aprobarea listei cu bunurile din domeniul privat al comunei Vlădești, județul Argeș;

Având în vedere :

- prevederile art.36 alin2, lit., c,, si art.121, alin.(1) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare,
- circulara nr. 150669/18.09.2012 a Ministerului Administrației și Internelor

În temeiul dispozițiilor art.45, alin.(1) din Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă lista bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Vlădești, județul Argeș, prezată în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

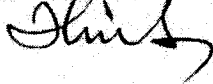
Art.2 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează primarul și secretarul comunei Vlădești.

Art.3. La data adoptării prezentei hotărâri se modifică corespunzător celelalte hotărâri anterioare adoptate de Consiliul local Vlădești referitoare la patrimoniul comunei Vlădești.

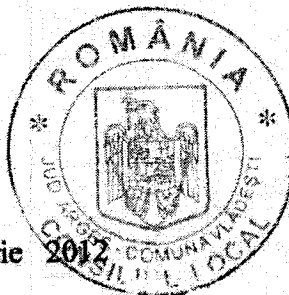
Art.4 Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului- Județul Argeș, Consiliului Județean Argeș și se aduce la cunoștință publică prin publicarea pe site-ul primăriei comunei Vlădești precum și prin afișarea la vizierul instituției.

Data azi, 27 decembrie 2012

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ILINCESCU DOREL

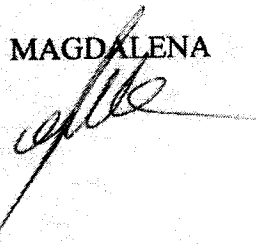


Nr. 58 din 27 decembrie 2012



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,

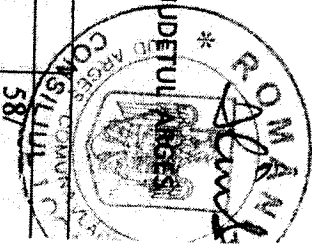
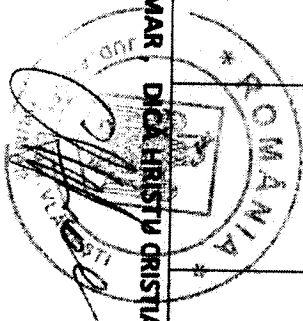
BEBEȘLEA MAGDALENA



Adoptată prin vot deschis, cu un număr de : 13 voturi pentru , - impotriva, - abțineri

| | | | | | | |
|---|---|--|------|--------|-----------------------------|-------------------|
| 4 | Teren intravilan situat în satul Vlădești comuna Vlădești ,afereant Căminului Cultural –centru ,punctul numit „ Cămin centru „ | S= 4717 mp arabil N: drum si Catincuț Ionel Sorin S: primăria Vlădești si pârâul Valea Bisericii E: Catincuț Ionel Sorin și Drumul județean DJ 732 V: SC HRISTO UNICO SRL si Ezechil Cornelia Doina | 1962 | 20.613 | Hotararea Consiliului Local | 58/ 27.12.2012 |
| 5 | Teren intravilan situat în satul Vlădești comuna Vlădești ,afereant SC ROMNUȚS NUȚI SI FRUCTE USCATE SA – centru ,punctul numit „ In ograda „ | S= 1167 mp arabil N: Ezechil Cornelia Doina S: SC ROMNUȚS NUȚI SI FRUCTE USCATE E: SC ROMNUȚS NUȚI SI FRUCTE USCATE V: drum acces | 1962 | 5.100 | Hotararea Consiliului Local | 58/ 27.12.2012 |

PRIMAR DINA HRISTU CRISTIAN



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGEȘ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI
VLĂDEȘTI
Cod de înregistrarea fiscală 4122132



HOTĂRÂRE

Privind inițierea vânzării prin licitație publică, a unei suprafețe de teren aflată în proprietate privată a comunei Vlădești, județul Argeș.

Consiliul local al comunei Vlădești, județul Argeș, întrunit în ședință ordinară, analizând expunerea de motive a primarului comunei Vlădești în calitate de inițiator, înregistrată la nr.3470/16.11.2016 prin care propune, spre aprobare, inițierea procedurilor de vânzare prin licitație publică, a terenului în suprafață de 1167 mp aflat în proprietate privată a comunei Vlădești, județul Argeș.

Văzând Raportul compartimentelor juridic și financiar contabil, din aparatul de specialitate al Primarului comunei Vlădești, județul Argeș înregistrat la nr. 3471 din 16.11.2016;

Având în vedere

- HCL nr. 58 din 27.12.2012 privind inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Vlădești, județul Argeș

- Încheierea nr. 764 din 21.01.2013 a Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș privind intabularea dreptului de proprietate în domeniul privat în favoarea comuna Vlădești, județul Argeș a terenului în suprafață de 1167 mp arabil intravilan, punctul numit „Ogradă”, înscris în Cartea Funciara sub nr. 80353 UAT Vlădești.

- prevederile art. 36, alin. (2), lit. c), coroborat cu art. 121, alin. (1) și (2), art. 123, alin. (1) și alin. (2), din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 4 din Legea nr. 213 /1998 privind bunurile proprietate publică republicată

În temeiul art. 45 alin. (1), (3), art. 115, alin. (1), lit. b), din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă inițierea procedurilor de vânzare a terenului în suprafață de 1167 mp arabil aflat în domeniul privat al comunei Vlădești, județul Argeș situat în intravilanul comunei Vlădești, județul Argeș, înscris în Cartea Funciara în favoarea UAT Vlădești sub număr cadastral 80353 cu încheierea O.C.P.I. nr. 764 din 21.01.2013, identificat potrivit schiței anexă la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă elaborarea raportului de evaluare și a documentației de atribuire privind vânzarea terenului descris la art. 1, prin licitație publică organizată potrivit legii.

Art. 3. Prezenta hotărâre va fi afișată și comunicată factorilor interesați și Institutiei Prefectului – Județul Argeș, prin grija secretarului comunei Vlădești, județul Argeș.

Data azi, 28 noiembrie 2016

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ILINCESCU DOREL



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
BEBEȘULEA MAGDALENA

Nr. 35 din 28 noiembrie 2016

Adoptată în ședință ordinară, prin vot deschis, cu: 12 voturi pentru, — voturi împotriva,
/ — abțineri, din numărul total de 13 consilieri în funcție