



R O M Â N I A
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI - LEORDENI

Piața Sf. Maria, nr. 1, Popești-Leordeni, Județul Ilfov.
Tel.: 0374.40.88.18; 0374.40.88.19; 0374.40.88.20; 0374.40.88.21; fax: 0374.40.88.22; web: www.ppl.ro

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Raportului de evaluare pentru imobilul situat în Orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov, str. Leordeni nr.52, Liceul Teoretic "Radu Popescu"

Consiliul Local al orașului Popești-Leordeni,

Având în vedere raportul de specialitate al Direcției de Administrare a Domeniului Public și Privat nr.11599/26.02.2020, referatul de aprobare al primarului orașului Popești-Leordeni înregistrat sub nr.11597/26.02.2020, precum și rapoartele de avizare ale: comisiei nr.1 (comisia pentru activități economico-financiare, servicii, comerț, gospodărire comunală, administrarea domeniului public și privat) înregistrat sub nr.18824/06.04.2020, comisiei nr.2 (comisia pentru activități social - culturale, culte, învățământ, sănătate și familie, muncă și protecție socială, protecție copii, tineret și sport - turism) înregistrat sub nr.18825/06.04.2020, comisiei nr.3 (juridică, administrație publică locală, apărarea drepturilor cetățenești, relații cu alte autorități publice locale din țară și străinătate) înregistrat sub nr. 18826/06.04.2020 și al comisiei nr.4 (comisia pentru amenajarea teritoriului și urbanism, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea și păstrarea monumentelor istorice și de arhitectură) înregistrat sub nr.18827/06.04.2020;

Ținând cont de Hotărârea Consiliului Local nr.54/1999 și Hotărârea Consiliului Local nr.45/2001;

În conformitate cu prevederile:

- Anexei nr.32 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- HG nr.548/1999 privind aprobarea normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor;
- Art.551 alin.(1), (7) și (9), art.552, art.554, art.858-864 și art.866 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil al României, republicată și cu modificările ulterioare;
- Legii nr.82/1991 Legea Contabilității republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Art.1 alin.(1)-(4) și art.11 alin.(1) din Ordinul nr.3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice din 25.11.2008;
- Ordinului nr.2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice;

În temeiul art. 129 alin.(2) lit. (c), art. 139 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 287 lit. b), art. 289 alin. (5), art. 290 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, republicat și cu modificările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă Raportul de evaluare pentru imobilul situat în Orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov, str. Leordeni nr. 52 -Liceul Teoretic" Radu Popescu" proprietate ce face parte din domeniul public al UAT Popești-Leordeni, conform anexei care face parte din prezenta hotărâre, în vederea înregistrării în evidența contabilă și tehnico- operative după cum urmează:

- Teren Liceu Teoretic "Radu Popescu"- suprafață de **5.808mp**, având valoarea de 3.921.100 lei
 - Corp A- Cod construcție **C1-** în suprafață de **542mp** construită la sol cu o suprafață desfășurată de **1084mp**, având valoarea de 889.964 lei;
 - Corp B – Cod construcție **C2-** (P+2E) în suprafață de **193mp** cu o suprafață desfășurată de **579mp**, având valoarea de 475.359 lei;
 - **C3-** Spații administrative în suprafață de **153 mp** cu o suprafață desfășurată de **306 mp**, având valoarea de 415.900lei;
 - **C4-(P)** – Clădire Gradiniță – Corp C+D, în suprafață de **254mp** -având valoarea de 215.583 lei;
 - **C6-** Sala de sport – în suprafață de **1102mp** în valoare de 1.396.620 lei;
 - Platformă dale beton în suprafață de **314mp**, având o valoare de 7410 lei;
 - Alee acces dale în suprafață de **49mp**, având o valoare de 12.544 lei;
 - Împrejmuire plăci prefabricate beton, având o suprafață de **217mp** cu o valoare de 7.335 lei;
 - Împrejmuire gard plasă+soclu beton în suprafață de **38mp**, cu o valoare de 5.244 lei.

Art.2 Primarul oraşului Popeşti-Leordeni, prin Direcţia de Administrare a Domeniului Public şi Privat, va duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

Art.3 Secretarul general al UAT Popeşti-Leordeni va asigura comunicarea prezentei, potrivit competenţelor.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Silviu CAZACU



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL UAT
Margareta ICHIM

S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L.

**MANAGEMENT &
EVALUATION
COMPANY**

Sediu social: Bucuresti, sect. 1, Aleea Scrovistea nr. 58, etaj 1, cam 2

Cod Unic Inregistrare: 31636203

Nr. registrul comertului: J40/6145/14.05.2013

Tel: 031.107.61.81

Mobil: 0722.428.255

Email: ariadna.grimalschi@yahoo.ro

managementevaluation.company@yahoo.com

2908
18 01 2019

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

*situata in Jud. Ilfov, Oras Popesti-Leordeni,
Strada Leordeni nr. 52, Cv 70, P 2195, 2197/1, 2198
LICEUL TEORETIC "RADU POPESCU"*

Beneficiar: Orasul Popesti-Leordeni - Judet Ilfov

Proprietar: Orasul Popesti-Leordeni - Judet Ilfov

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al

S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L. si
ORASUL POPESTI-LEORDENI - JUDET ILFOV

- Noiembrie 2018 -

CUPRINS

I. INTRODUCERE

- 1.1. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE
- 1.2. CERTIFICAREA VALORII

II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- 2.1. IDENTIFICAREA TIPULUI DE EVALUARE SI A TIPULUI DE RAPORT
- 2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI UTILIZATORILOR DESEMNATI
- 2.3. SCOPUL EVALUARII SI UTILIZAREA RAPORTULUI
- 2.4. IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE
- 2.5. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE
- 2.6. TIPUL VALORII
- 2.7. DATA EVALUARII
- 2.8. ETAPELE MISIUNII DE EVALUARE. SURSE DE INFORMATII
- 2.9. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE
- 2.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE
- 2.11. IDENTIFICAREA SI COMPETENȚA EVALUATORULUI

III. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIATA
- 3.2. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE A PROPRIETATII IMOBILIARE
- 3.3. DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE

IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- 3.1. DEFINIREA PIETEI - ANALIZA DATELOR SPECIFICE
- 3.2. ANALIZA CERERII
- 3.3. ANALIZA OFERTEI
- 3.4. ECHILIBRUL PIETEI

V. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

- 5.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE (CMBU)
- 5.2. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE
- 5.3. ABORDAREA PRIN PIATA. ESTIMAREA VALORII TERENULUI
- 5.4. ABORDAREA PRIN COST
- 5.5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VI. PREZENTAREA EVALUATORULUI

VII. ANEXE

- 7.1. ANEXA ABORDAREA PRIN PIATA
- 7.2. ANEXA ABORDAREA PRIN COST
- 7.3. PREZENTAREA PROPRIETATII IMOBILIARE
- 7.4. PREZENTARE SITUATIE JURIDICA

1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului de evaluare

Obiectul evaluării: Estimarea valorii juste a activelor teren si constructii in scopul raportarii financiare, respectiv evaluare teren si constructii pentru LICEUL TEORETIC “RADU POPESCU”, situat in Judetul Ilfov, Oras Popesti-Leordeni, Strada Leordeni nr. 52. In conformitate documentatia topografica, proprietatea imobiliara LICEUL TEORETIC “RADU POPESCU” situat in Judetul Ilfov, Oras Popesti-Leordeni, Strada Leordeni nr. 52 are o suprafata de teren de 5808mp si cladiri cu suprafete construite la sol si suprafete construite desfasurate in conformitate cu documentatia anexata. Nu a fost prezentata documentatie cadastrala si nici intabulare a dreptului de proprietate in cartea funciara. In ipoteza in care suprafetele obtinute in urma avizarii documentatiei cadastrale si intabularii dreptului de proprietate in cartea funciara sunt diferite de suprafetele analizate, raportul de evaluare urmeaza a se modifica (cu suprafetele conforme), la solicitarea beneficiarului.

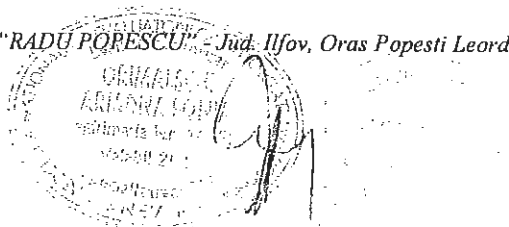
Proprietar: ORASUL POPESTI-LEORDENI - JUDETUL ILFOV.

Beneficiar evalaure: ORASUL POPESTI-LEORDENI (cu sediul in Judetul Ilfov, Oras Popesti-Leordeni, Piata Sfanta Maria nr. 1, cod fiscal 4505596).

Drept de proprietate evaluat: Asupra proprietatii imobiliare evaluate LICEUL TEORETIC “RADU POPESCU” situata in Judetul Ilfov, Popesti-Leordeni, Strada Leordeni nr. 52, Orasul Popesti-Leordeni are drept deplin de proprietate. Din datele si informatiile puse la dispozitia evaluatorului la data evaluarii, se considera ca proprietatea imobiliara nu este supusa nici unor restrictii, dreptul de proprietate fiind complet.

Scopul evaluării: Estimarea valorii juste a activelor teren si constructii in scopul raportarii financiare. In conformitate cu prevederile Ordonantei Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe aflate in patrimoniul institutiilor publice, aprobata prin Legea nr. 493/2003, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si cu ORDINUL nr. 3471.25.11.2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate

Evaluare proprietate imobiliara LICEUL TEORETIC “RADU POPESCU” - Jud. Ilfov, Oras Popesti Leordeni, str. Leordeni nr. 52



în patrimoniul instituțiilor publice, ”prin acțiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimoniul instituțiilor publice se realizează actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situațiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea. Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora la data bilanțului, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și de prețul pieței, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă.” *Activ din sectorul public.* O proprietate deținută și/sau administrată de o agenție guvernamentală sau cvasi-guvernamentală, pentru furnizarea unor servicii sau bunuri publice. Activele din sectorul public cuprind mai multe tipuri de active, incluzând proprietățile convenționale, cum sunt activele de patrimoniu și activele protejate, infrastructura, rețelele/instalațiile de utilități publice, activele recreative și clădirile publice, fiecare din aceste categorii fiind incluse în imobilizări corporale în sensul IPSAS-urilor și IFRS-urilor.

Activele din sectorul public includ în mod tipic:

- a) active care au titlu de proprietate atipic, nu se pot înlocui, nu sunt generatoare de numerar sau furnizează bunuri sau servicii în lipsa oricărui concurent pe piață;
- b) terenul cu restricții în ceea ce privește vânzarea sau închirierea acestuia; și
- c) terenul, care este destinat pentru o utilizare specializată și care nu reprezintă, în mod necesar, cea mai bună utilizare a sa.

Clădire publică. O clădire care servește comunității sau îndeplinește o funcție socială și face parte din proprietatea publică. Astfel de exemple sunt: clădirile tribunalelor, sediile municipale, școli, închisori, secții de poliție, unități militare, biblioteci, spitale, clinici și clădiri sociale sau publice.

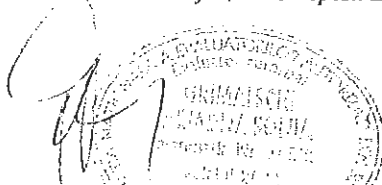
Data inspectiei: 30.10.2018;

Data evaluării: 29.11.2018.

Curs valutar: Cursul de schimb valutar luat în considerare este cel anunțat de BNR pentru data de 29.11.2018 : 4.6560lei/ 1 EUR.

In conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2018,

“Valoarea justă - pretul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării”.



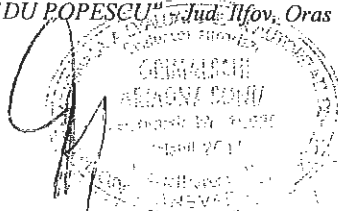
În urma aplicării metodologiei de evaluare prezentate în acest raport, **opinia evaluatorului** referitoare la **VALOAREA JUSTA** pentru terenul și construcțiile supuse evaluării (valori exclusiv TVA) la data de 29.11.2018:

<i>Nr. inv.</i>	<i>Denumire</i>	<i>Cod construcție</i>	<i>Sc la sol (mpSc)/ L (ml)</i>	<i>S (mpSc)/ L (ml)</i>	<i>Valoarea justa (lei)</i>
1621502	<i>Teren LICEU TEORETIC "RADU POPESCU"</i>	<i>St=5808mp</i>			<i>3921100</i>
91001	<i>Cladire Liceu Radu Popescu-Corp A</i>	<i>C1</i>	<i>542</i>	<i>1084</i>	<i>889964</i>
	<i>Cladire Liceu Radu Popescu-Corp B</i>	<i>C2</i>	<i>193</i>	<i>579</i>	<i>475359</i>
	<i>Spatii administrative</i>	<i>C3</i>	<i>153</i>	<i>306</i>	<i>415900</i>
91002	<i>Cladire Gradinita -Corp C+D</i>	<i>C4</i>	<i>254</i>	<i>254</i>	<i>215583</i>
1621101	<i>Sala sport</i>	<i>C6</i>	<i>1102</i>	<i>1102</i>	<i>1396620</i>
92002	<i>Platforma dale beton</i>		<i>314</i>	<i>314</i>	<i>7410</i>
	<i>Alee acces dale</i>		<i>49</i>	<i>49</i>	<i>12544</i>
93001	<i>Imprejmuire placi prefabricate beton</i>		<i>217</i>	<i>217</i>	<i>7335</i>
93002	<i>Imprejmuire gard plasa+soclu beton</i>		<i>38</i>	<i>38</i>	<i>5244</i>

*** Valorile NU contin TVA**

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- **Cursul de schimb valutar luat în considerare este cel anunțat de BNR pentru data de 29.11.2018 : 4.6560lei/ 1 EUR;**
- Valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului leu/EUR) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului, variația lor în raport cu cursul euro nefiind neapărat liniară;
- Valoarea nu ține cont de responsabilitățile de mediu;
- Toate valorile numerice exprimate în acest raport nu conțin TVA;



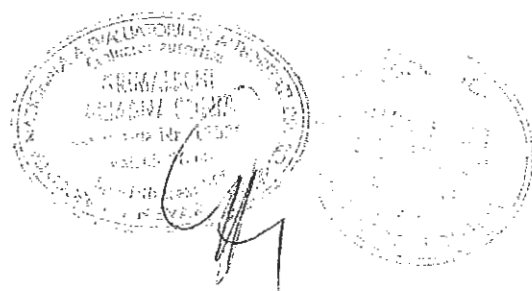
Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L. – Membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România Nr. 0489

ARIADNA SONIA GRIMALSCHI

Expert evaluator proprietăți imobiliare

Membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).



1.2. Declaratie de conformitate. Certificare.

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt reale si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele speciale specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, neinfluentate de nici un factor, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certific ca nu am niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara ce face subiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate. Suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR. Evaluatorul a respectat cerintele etice si profesionale continute in Codul Deontologic al Standardelor de Evaluare a Bunurilor. Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator. Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, in conformitate cu standardele de verificare ANEVAR.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul este membru titular ANEVAR – specializarea EPI – evaluarea proprietatii imobiliare, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua, are asigurare de raspundere profesionala si are competenta necesara intocmirii acestui raport. Evaluatorul nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului Raport de Evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si cu respectarea legislatiei in vigoare. Prezentul Raport de evaluare trebuie luat ca un intreg, nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. Raportul de evaluare a fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre beneficiar pentru scopul precizat.

**S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L. – Membru corporativ al
Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania Nr. 0489**

ARIADNA SONIA GRIMALSCHI

Expert evaluator proprietati imobiliare

Membru titular ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

2.TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea tipului de evaluare si a tipului de raport

Prezentul reprezinta un Raport de evaluare explicativ in forma scrisa prin care s-a stabilit opinia evaluatorului privind valoarea justa a activelor teren si constructii, contine 71 pagini inclusiv anexe si a fost intocmit in 3 (trei) exemplare, din care doua pentru client si unul pentru evaluator.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost estimata in conformitate cu prevederile *Standardelor de Evaluare a Bunurilor –editia 2018: SEV 100 - Cadrul general, SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii, SEV 102 – Implementare, SEV 103 – Raportare, SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare, SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară si GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.*

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru stabilite de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

2.2. Identificarea clientului si utilizatorilor desemnati

Prezentul raport de evaluare se adreseaza ORASULUI POPESTI-LEORDENI (cu sediul in Judetul Ilfov, Oras Popesti-Leordeni, Piata Sfanta Maria nr. 1, cod fiscal 4505596) in calitate de *client si destinatar*. Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client.

2.3. Scopul evaluarii si utilizarea raportului

Scopul evaluarii: Estimarea valorii juste a activelor teren si constructii, situate in Judetul Ilfov, Oras Popesti-Leordeni, Strada Leordeni nr. 52 in scopul raportarii financiare. In aceasta situatie trebuie estimata “valoarea justa”, in concordanta cu Standardele de Evaluare a bunurilor.

In conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2018 ,

“Valoarea justă - pretul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării”.

Pentru oricare alt scop decat cel declarat anterior, proprietatea imobiliara poate avea o valoare diferita de cea evidentiata in prezentul Raport.

Terenul sau amplasamentul poate avea restricții asupra utilizării lui; ca urmare, orice astfel de restricții vor afecta valoarea terenului și a întregii proprietăți imobiliare.

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara de tip special (active din sectorul public) **LICEUL TEORETIC "RADU POPESCU"** este situata in Judetul Ilfov, Oras Popesti-Leordeni, Strada Leordeni nr. 52, fiind compusa din teren in suprafata de 5808mp si cladirile edificate pe acesta.

NOTA : suprafatele au fost analizate pe baza baza documentatiei topografice anexate.

Terenul este imprejmuit si delimitat. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.

Proprietatea imobiliara a fost inspectata de catre evaluator in 30.10.2018 in prezenta reprezentantilor beneficiarului.

2.5. Drepturi de proprietate evaluate

Asupra proprietatii imobiliare (teren in suprafata de 5808mp si cladiri conform documentatiilor anexate) situate in Judetul Ilfov, Oras Popesti-Leordeni, Strada Leordeni nr. 52, Orasul Popesti-Leordeni Judetul Ilfov are drept deplin de proprietate. Bunurile reprezinta domeniu public.

Se considera ca proprietatea imobiliara nu este supusa nici unor restrictii, dreptul de proprietate fiind complet. Se evalueaza dreptul deplin de proprietate.

2.6. Tipul valorii estimate

Tipul valorii este determinat de scopul evaluarii. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt, ci o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, in cadrul unui schimb, dar si o opinie asupra beneficiilor economice viitoare asteptate a rezulta din utilizarea unui activ. Scopul evaluarii este estimarea valorii juste a terenului in vederea inscrierii rezultatului evaluarii in situatiile financiare.

In aceasta situatie trebuie estimata "valoarea justa", in concordanta cu **Standardele de Evaluare a bunurilor 2018**,

"Valoarea justă - pretul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării".

Când se poate stabili *valoarea de piață* a unei proprietati imobiliare, această valoare va fi egală cu *valoarea justă*. Având în vedere faptul ca exista o piata activa, se poate stabili *valoarea de piață* a proprietatii imobiliare, această valoare va fi egală cu *valoarea justă*. Valoarea justa reprezinta valoarea care este perceputa de toata lumea, fara ca bunul sa fie pe piata, o valoare cu care piata ar fi de acord fara ca bunul sa fie vandut pe piata.

In conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2018,

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

2.7. Data evaluarii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare din **29.11.2018**, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator. **Opinia privind valoarea justă a proprietatii imobiliare a luat în considerare datele și informațiile detinute sau culese și analizate de evaluator în data de 29.11.2018.**

Data inspectiei: imobilul a fost inspectat personal de către evaluator în data de 30.10.2018 cu raportare la data de 29.11.2018. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate și expertizate părțile ascunse ale construcțiilor.

2.8. Etapele misiunii de evaluare. Surse de informatii

Etapele misiunii de evaluare parcurse pentru estimarea valorilor sunt următoarele:

- documentarea, pe baza unor informații furnizate de către reprezentanții clientului ORASUL POPEȘTI-LEORDENI - JUDEȚ ILFOV;
- inspectia amplasamentului și a zonei;
- discuții purtate cu reprezentanții ORASULUI POPEȘTI-LEORDENI - JUDEȚ ILFOV, referitor la istoricul proprietatii;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de evaluat de care trebuie să se țină seama;

- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea abordarilor si metodelor de evaluare considerate oportune pentru estimarea valorii juste a proprietatii imobiliare;
- obtinerea de informatii asupra valorilor de tranzactionare sau oferta a proprietatilor imobiliare similare;
- **analiza valorilor obtinute prin rationament profesional** si prin prisma criteriilor de **adecvare** a metodelor, **preciziei, cantitatii si calitatii** informatiilor utilizate;
- estimarea valorii juste in urma aplicarii abordarii considerata adecvata.

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

Sursele de informatii care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Standardele de Evaluare a bunurilor 2018; Ghidurile metodologice si recomandarile ANEVAR;
- Corneliu Şchiopu – “Inspectia proprietăţilor în scopul evaluării” Iroval Bucuresti 2002;
- Corneliu Şchiopu – “Constructii–sisteme si subsisteme constructive” Iroval Bucuresti 2012;
- Appraisal Institute, ANEVAR – “Evaluarea proprietatii imobiliare” –editia a doua canadiana;
- Sorin Stan, Irina Bene - “Evaluarea proprietatii imobiliare – Aplicatii”;
- Niculae Georgescu; Doina Stoian- Colectia “Evaluarea rapida a constructiilor”: “Evaluarea rapida a constructiilor”: “Cladiri si constructii speciale pentru invatamant, stiinta, cultura si arta, constructii administrative”; “Cladiri si constructii speciale pentru sanatate, asistenta sociala, cultura fizica si agrement” - Editura MATRIXROM - 1995;
- Buletin documentar periodic “Expertiza tehnica” editat de catre Corpul Expertilor Tehnici din Romania nr. 145 din octombrie 2018 ;
- Appraisal Institute –Mark Rattermann– “Evaluarea prin abordarea prin piata-analiza proprietatii rezidentiale si logica sa” Bucuresti 2016 ;
- Sorin V. Stan –“Evaluarea terenului – Aplicatii” Iroval Bucuresti 2009;
- Corneliu Şchiopu – “Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire Cladiri industriale, comerciale si agricole constructii speciale” Iroval Bucuresti 2010;
- Corneliu Şchiopu – “Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale” Iroval Bucuresti 2014;
- Corneliu Şchiopu – “Indici de actualizare costuri” Iroval Bucuresti 2018-2019;
- Corneliu Şchiopu – “Metoda costurilor segregate” Iroval Bucuresti 2012;

- “Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor industriale si social-culturale procentual si valoric”-MATRIXROM, iulie 2018;
- Buletine informative ANEVAR – editate de IROVAL;
- Reviste publicate periodic de catre ANEVAR - “Valoarea oriunde este ea” ;
- Curs ANEVAR – “Evaluarea proprietatii imobiliare” 2018;
- Informatii privind situatia juridica a proprietatii imobiliare puse la dispozitie de catre client;
- Informatii privind istoricul amplasamentelor, starea fizica, etc., furnizate de catre reprezentantii ORASULUI POPESTI-LEORDENI - JUDET ILFOV;
- Documentele si schitele imobilului;
- Informatii de piata publicate de : CBRE Romania, Colliers International, Darian DRS, DTZ, Echinox, Jones Lang LaSalle, Knight Frank;
- Informatii de la agentii imobiliare;
- Analize imobiliare publicate de firme specializate: www.analizeimobiliare.ro;
- Informatii preluate din baza de date a evaluatorului, de la vanzatori si cumparatori imobiliari de pe piata imobiliara specifica, informatii care au fost sintetizate in analiza pietei imobiliare.

Aceste documente si informatii au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre beneficiar, veridicitatea acestora, corectitudinea informatiilor continute de acestea fiind in exclusivitate responsabilitatea acestuia.

2.9. Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Ipoteze si ipoteze speciale :

- Atat selectarea metodelor de evaluare, cat si modalitatile de aplicare, s-au facut avand in vedere statutul actual al proprietatii supuse evaluarii, astfel incat valorile estimate sa conduca la o valoare cat mai probabila si apropiata;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor in evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- La elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, utilizand numai informatiile avute la dispozitie, nefiind omisa deliberat niciuna (exista posibilitatea

existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii). Dupa cunostinta evaluatorului, toate informatiile detinute sunt corecte;

- Imobilul ce face obiectul prezentului Raport a fost inspectat de catre evaluator in prezenta reprezentantilor beneficiarului ;
- In conformitate cu documentatia topografica anexata, $S_{\text{Teren}} = 5808\text{mp}$;
- Evaluatorul a prezentat in raport elemente descriptive, schite, fotografii, pentru a da o imagine cat mai completa asupra dimensiunilor si starii acestuia;
- Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale proprietatii imobiliare, ce se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre client si care au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;
- Conform solicitarii beneficiarului s-a estimat valoarea justa a terenului in suprafata de 5808mp si a cladirilor edificate pe acesta in suprafata construita si suprafata construita desfasurata conform planurilor anexate; Suprafatele au fost analizate pe baza baza documentatiei topografice;
- Evaluatorul nu va fi facut raspunzator pentru existenta unor vicii ascunse si/sau factorii de mediu care ar putea influenta valoarea, evaluatorul neavand componentele necesare si, prin urmare, nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a imobilului;
- Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica de detaliu si nici nu a inspectat acele parti ale proprietatii care sunt acoperite sau inaccesibile;
- Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta datelor furnizate de client si tertе persoane;
- **Toate valorile numerice exprimate în acest raport nu contin TVA;**
- Evaluatorul a presupus ca imobilul de evaluat se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice din zona, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- Evaluatorul nu are nici un interes in prezent sau in viitor cu beneficiarul sau cu partile interesate in tranzactii;
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate;
- Evaluatorul nu a facut masuratori ale proprietatii; limitele proprietatii au fost indicate de catre reprezentantii beneficiarului. Terenul este imprejmuit si delimitat;
- Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini;

- Terenul sau amplasamentul poate avea restricții asupra utilizării lui; ca urmare, orice astfel de restricții vor afecta valoarea terenului și a întregii proprietăți imobiliare.
- Evaluatorul nu are cunostința de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care să afecteze bunul imobil;
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport; valori separate, alocate dotarilor, nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Raportul de evaluare este valabil în condiții economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în cauză, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare. Responsabilitatea față de terți

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru utilizatorii desemnați, menționați în raport. **Raportul de evaluare nu poate fi publicat sau inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.** Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o altă persoană (dacă este transmis unei alte persoane), fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.11. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este întocmit de **ing. Ariadna Sonia Grimalschi, evaluator autorizat** în specializările **EPI – Evaluarea Proprietății Imobiliare, membru titular ANEVAR**, având legitimația cu numărul 16529, telefon 0722.428.255, e-mail: ariadna.grimalschi@yahoo.ro, în calitate de reprezentant al **S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L. – membru corporativ al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România Nr. 0489.**

Evaluatorul a parcurs cursurile profesionale de pregătire continuă, are asigurare de risc profesional, nu are niciun fel de interes față de drepturile de proprietate evaluate și are competența pentru a oferi o evaluare obiectivă și imparțială, în funcție de datele și informațiile puse la dispoziție

si de piata in care se afla situate bunurile imobile evaluate. Nu exista niciun conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate, misiunea de evaluare fiind indeplinita pe baza documentelor puse la dispozitie de reprezentantul clientului si pe baza datelor si informatiilor culese de pe piata de catre evaluator.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre aria de piata

Zona în care este situata proprietatea imobiliara este în fapt o arie cu destinatie mixta in Popesti-Leordeni, ce beneficiaza de acces la arterele principale de circulatie. In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de situatia economico-sociala si dezvoltarea urbanistica a zonei si subzonei, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului Raport este situata in Judetul Ilfov, Oras Popesti-Leordeni, Strada Leordeni nr. 52.

3.2. Descrierea situatiei juridice a proprietatii imobiliare

Beneficiarul a pus la dispozitia evaluatorului urmatoarele documente in copie:

- *Documentatia topografica a proprietatii;*
- *Autorizatie de construire nr. 269/20.08.2015 eliberata de catre Primaria Orasului Popesti –Leordeni , Judetul Ilfov;*
- *Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr. 15067/14.04.2016;*
- *Hotararea Consiliului Local al Comunei Popesti –Leordeni – Judetul Ilfov nr. 54/26.08.1999, privind inventarul bunurilor ce alcatuiesc domeniul public al comunei Popesti Leordeni;*
- *Inventarul bunurilor ce alcatuiesc domeniul public al comunei Popesti Leordeni (insusit prin HCL nr. 54/26.08.1999 si completat prin HCL nr. 45/2001- Anexa nr.32);*
- *H.G.R. nr. 930/2002 privind atestarea domeniului public al judetului Ilfov, precum si al oraselor si comunelor din judetul Ilfov;*
- *Certificat de inregistrare fiscala Orasul Popesti-Leordeni - Judet Ilfov.*

Toate aceste informatii au fost considerate credibile si corecte, neverificand autenticitatea actelor juridice detinute. *Nu se asuma nici o responsabilitate de catre evaluator privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind actele de proprietate. Se presupune ca actele de proprietate sunt valabile.*

3.3. Descrierea proprietatii imobiliare evaluate

Zona în care este situata proprietatea imobiliara este în fapt o arie cu destinatie mixta in zona Leordeni a Orasului Popesti-Leordeni. Proprietatea imobiliara evaluata in prezentul raport, se situeaza intr-o zona preponderant rezidentiala, care beneficiaza de un acces la arterele principale ale Orasului Popesti Leordeni si, in acelasi timp la mai multe mijloace de transport. Structura populatiei este omogena in zona unde sunt studiate comparabilele.

Zona in care este situata proprietatea imobiliara in cauza dispune de urmatoarele facilitati:

- *dotari social urbane: sanitare, scolare, politie, sedii banci, restaurante, etc.;
- *apropiere fata de mijloace de transport in comun;
- *apropiere fata de piete alimentare cu unitati comerciale;
- *este deservita si asigura cladirii utilitatile necesare.

Proprietatea este situata pe strada Dispensarului.

Teren in suprafata de 5808mp situate in Judetul Ilfov, Oras Popesti-Leordeni, Strada Leordeni nr. 52. Terenul este imprejmuit si delimitat. Evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.

Pe terenul supus evaluarii sunt edificate cladiri cu suprafete construite la sol si suprafete construite desfasurate in conformitate cu documentatia topografica.

Clasa de calitate: cladirea are un grad de finisare si dotare tehnica medie. Se apreciaza ca constructiile au un grad de finisare si dotare tehnica corespunzatoare, datorate reparatiilor curente si unor dotari investitionale.

Proprietate imobiliara compusa din teren in suprafata de 5808mp si cladirile edificate pe acesta in suprafete construite si suprafete construite desfasurate in conformitate cu planul de amplasament si delimitare a imobilului intocmit de catre PFA Militaru Silviu-Catalin in 06.04.2016 anexat.

La data inspectiei, nu au fost vizibile fisuri in tencuieli, crapaturi ale peretilor. Nu au fost sesizate disfunctii ale instalatiilor de apa, sanitare si electrice.

Se considera ca **nu exista probleme deosebite de mediu**; nu au fost observati factori poluanti ai solului si subsolului, neinfluentand valoarea.

Avand in vedere scopul evaluarii, respectiv estimarea valorii juste pentru raportare financiara, evaluarea s-a efectuat in ipoteza – liber de sarcini.

Proprietatea imobiliara a fost inspectata personal de catre evaluator in 30.10.2018, in prezenta reprezentantului beneficiarului, cu raportare la 29.11.2018.

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea pietei - Analiza datelor specifice

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei).

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de situatia economico-sociala si dezvoltarea urbanistica a zonei si subzonei, PUG / PUZ, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

S-a studiat piata imobiliara a terenurilor libere din zona. S-au cercetat preturile, drepturile de proprietate transmise, amplasamentul, starea si dimensiunile proprietatilor comparabile, precum si aspecte particulare ale fiecarei proprietati luate in considerare.

În cazul prezentului raport, proprietatea se definește ca **proprietate imobiliară de tip special - active din sectorul public.**

Proprietate specializată = proprietatea care este tranzacționată rar sau niciodată pe piață, cu excepția cazurilor în care se vinde împreună cu întreprinderea sau entitatea în care este parte componentă, datorită unicității ei, generată de natura specializată și proiectului special, configurației, dimensiunii, locației sau altele.

Activele din sectorul public sunt acele active deținute și/sau controlate de către entități guvernamentale sau cvasi-guvernamentale, în scopul furnizării de bunuri sau servicii publice.

Valoarea amenajărilor terenului reprezintă valoarea adăugată terenului prin amenajări și construcții, cum ar fi clădiri, structuri sau modificări aduse terenului de natură permanentă, implicând cheltuieli de muncă și capital, cu intenția de a crește valoarea sau utilitatea proprietății. Amenajările terenului au modalități de utilizare și durate de viață economică diferite.

4.2. Analiza cererii

Cererea de terenuri în zonă este la un nivel destul de ridicat, având în vedere puținele suprafețe de teren liber existente, fiind influențată în același timp și de posibilitățile de finanțare ale potențialilor cumpărători și de facilitățile puse la dispoziția acestora la cumpărare, cum este de pildă creditul ipotecar. Cerințele privind localizarea, amplasarea, dimensiunile și facilitățile acestor proprietăți imobiliare variază în funcție de tipul de activitate pe care îl desfășoară potențialii chiriași sau cumpărători, de cât de important este să se asigure un acces facil clienților și cât de mare este frecvența contactelor cu aceștia.

4.3. Analiza ofertei

Oferta de terenuri libere în zonă analizată este destul de redusă. Ofertele de teren din zonă se situează în intervalul 150EUR/mp-220EUR/mp. Valoarea proprietăților depinde, pe lângă poziționare, de suprafața de teren, indicii urbanistici, utilizare, frontul stradal, configurația terenului.

4.4. Echilibrul pieței

Având în vedere cele descrise în subcapitolele anterioare, se poate considera că în prezent piața imobiliară pentru proprietăți similare este în dezechilibru relativ, datorită ofertei reduse (manifestate și potențiale) și cererii destul de ridicate, formată din mici investitori sau proprietari.

5. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

5.1. Cea mai buna utilizare (CMBU)

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 si metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai buna valoare.

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.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii, ea trebuind sa fie:

- permisibila legal
- justificata adecvat, cea mai probabila
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim profitabila

Concluzie: in opinia evaluatorului, cea mai buna utilizare a terenului evaluat este reprezentata de utilizarea actuala, respectiv **proprietate imobiliara de tip special - active din sectorul public.**

Activele din sectorul public sunt acele active deținute și/sau controlate de către entități guvernamentale sau cvasi-guvernamentale, în scopul furnizării de bunuri sau servicii publice. Principiile care se aplică la evaluarea activelor din sectorul public sunt, în esență, aceleași ca și pentru orice alte active.

In concluzie, activele se considera a fi in starea de cea mai buna utilizare.

5.2. Aplicarea abordarilor in evaluare.

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii unei proprietati imobiliare se utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse in cele trei abordari ale valorii:

- a) abordarea prin piata;
- b) abordarea prin venit;
- c) abordarea prin cost.

Practic, sunt cunoscute mai multe **metode de evaluare a terenului**: comparatia directa, alocarea (proportia), extractia de pe piata, analiza parcelarii si dezvoltarii, tehnica reziduala a terenului si capitalizarea rentei funciare.

Metoda comparatiei directe: cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenurilor libere si cea mai adecvata, atunci cand exista date suficiente informatii disponibile privind tranzactiile si/sau ofertele de comparabile similare in zona. Prin aceasta metoda, preturile/ofertele si informatiile referitoare la terenuri similare/comparabile sunt analizate, comparate si ajustate in functie de asemanari sau diferentieri. In procesul de comparatie sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate in functie de elementele de comparatie.

Atunci cand nu exista suficiente vanzari/oferte similare de terenuri pentru a se aplica comparatia directa, se pot aplica **metode alternative**: extractia de pe piata, alocarea (proportia) si metode de capitalizare a venitului (metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii).

***Metoda extractiei de pe piata** este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimate prin metoda costului de inlocuire net.

***Metoda alocarii, cunoscuta si ca metoda proportiei**, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari. Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.

***Metodele de capitalizarea a venitului** utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazeaza pe informatii care adesea sunt dificil de obtinut de catre evaluator (de exemplu rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren si pentru constructii in cazul tehnicii reziduale a terenului). Aceste metode nu sunt in general utilizate ca metode principale de evaluare, exceptand situatiile speciale, cum este analiza parcelarii si dezvoltarii unui teren liber.

➤ **Metoda reziduala** poate fi utilizata in estimarea valori terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;
- pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren, cat si pentru constructie;
- daca exista autorizatie de construire.

➤ **Metoda capitalizarii rentei funciare** reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune. Daca renta contractuala corespunde rentei de piata, estimarea valorii obtinute prin aplicarea rentei de capitalizare (adecvate) de pe piata, va fi echivalenta cu valoarea de piata a dreptului de proprietate.

➤ **Analiza parcelarii si dezvoltarii** este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare si (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Metoda parcelarii si dezvoltarii este utilizata in evaluari in care tranzactiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este **valoarea justa** asa cum a fost ea definita mai sus.

In conformitate cu prevederile **Ordonantei Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul institutiilor publice, aprobata prin Legea nr. 493/2003, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si cu ORDINUL nr. 3471.25.11.2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea si amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul institutiilor publice**, "prin actiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimoniul institutiilor publice se realizeaza actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situatiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea. Reevaluarea activelor fixe corporale se efectueaza cu scopul determinarii valorii juste a acestora la data bilantului, tinându-se seama de inflatie, utilitatea bunului, starea acestuia si de pretul pietei, atunci când valoarea contabila difera semnificativ de valoarea justa."

Valoarea justă se determina pe baza unor evaluari efectuate, de regula, de evaluatori autorizati conform reglementarilor legale în vigoare.

Activele fixe corporale ale institutiilor publice se reevalueaza dupa cum urmeaza:

- a) activele fixe corporale aflate în patrimoniul: terenuri si amenajari la terenuri, constructii, instalatii tehnice, mijloace de transport, animale si plantatii, mobilier, aparatura birotica, echipamente de protectie a valorilor umane si materiale si alte active fixe corporale;
- b) activele fixe corporale date în concesiune, cu chirie, în folosinta gratuita persoanelor juridice fara scop patrimonial, precum si cele date în folosinta regiilor autonome;
- c) capacitatile puse în functiune partial, de natura activelor fixe corporale pentru care înca nu s-au întocmit formele de înregistrare ca active fixe corporale;
- d) activele fixe corporale la care s-au efectuat lucrari de investitii (modernizari, reparatii capitale, reabilitari, consolidari etc.) care au majorat valoarea de înregistrare în contabilitate a acestora, indiferent de sursa de finantare a investitiilor.

Evaluarea activelor din sectorul public se poate face în mai multe scopuri, care includ raportarea financiară, planificarea privatizării, inițierea unui credit și analize cost-beneficiu sau economice, fie pentru a determina dacă un active din sectorul public este utilizat și întreținut eficient, fie pentru stabilirea prețului de monopol al serviciilor.

Standardele adoptă două modele pentru recunoașterea în bilanț a activelor imobiliare: un model bazat pe cost și unul bazat pe valoarea justă. Atunci când se folosește valoarea justă, este necesară o reevaluare a activului, iar acest standard se axează pe aceste circumstanțe particulare în care trebuie raportată valoarea de piață.

Modelul valorii juste, impune reevaluări regulate, după cum urmează: „Ulterior recunoașterii inițiale a unui activ, un element de imobilizări corporale ar trebui înregistrat la valoarea reevaluată, care este valoarea sa justă de la data reevaluării minus orice amortizare acumulată ulterior și orice pierderi din depreciere acumulate ulterior. Reevaluările ar trebui făcute cu suficientă regularitate, astfel încât valoarea contabilă să nu difere semnificativ de cea care ar fi determinată utilizându-se valoarea justă, de la data raportării.”

Valoarea justă nu este în mod necesar sinonimă cu *valoarea de piață*. În conformitate cu actele normative menționate, când o entitate adoptă opțiunea de reevaluare la valoarea justă, conform activele sunt incluse în bilanțul contabil la valoarea lor justă după cum urmează:

a) „În general, valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este determinată prin evaluare, pe baza datelor de pe piață. Valoarea justă a elementelor de imobilizări corporale este în general valoarea lor de piață determinată prin evaluare”

b) „Dacă nu există date de piață disponibile, pentru a determina valoarea de piață a unei imobilizări corporale, într-o piață activă și lichidă, valoarea justă a elementului de imobilizare corporală poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare...”

c) „Dacă nu există date de piață pentru valoarea justă, din cauza naturii specializate a elementului de mijloace fixe mobile, o entitate poate determina valoarea justă utilizând...costul de înlocuire net sau abordările prin costul de reabilitare sau pe baza unităților de servicii..”

„Pentru anumite active din sectorul public, poate fi dificilă stabilirea valorii lor de piață din cauza absenței tranzacțiilor de piață pentru aceste active. Anumite entități din sectorul public pot deține pachete mari de astfel de active”.

În general, valoarea justă este determinată prin evaluare, pe baza datelor de pe piață. Valoarea justă este în general valoarea lor de piață determinată prin evaluare.

„Pentru anumite active din sectorul public, poate fi dificilă stabilirea valorii lor de piață din cauza absenței tranzacțiilor de piață pentru aceste active. Anumite entități din sectorul public pot deține pachete mari de astfel de active”.

„Acolo unde nu există dovezi disponibile pentru a determina valoarea de piață într-o piață activă și lichidă a unui element al proprietății, valoarea justă a elementului poate fi stabilită în raport cu celelalte elemente cu caracteristici similare, în circumstanțe și locații similare.

Prin acțiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimoniul instituțiilor publice se realizează actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situațiile financiare anuale ale anului în care s-a efectuat reevaluarea.

Reevaluarea activelor fixe corporale se efectuează cu scopul determinării valorii juste a acestora la data bilanțului, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și de prețul pieței, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă.

Prin aplicarea acestei abordări, s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și s-a format opinia evaluatorului privind valoarea de piață pentru înscrierea în contabilitate la data evaluării.

5.3. Abordarea prin piata. Estimarea valorii unitare a terenului.

Principal, pentru estimarea valorii terenului se vor avea în vedere: **principiul substitutiei**, care spune ca un cumparator **nu va plati mai mult decat pentru un alt teren similar** – indica faptul ca pentru amplasamente similare cu cele mai mici preturi va exista cea mai mare cerere si **principiul echilibrului** care face legatura între elementele unui complex economic în care terenul are un rol esential.

Terenul sau amplasamentul poate avea restrictii asupra utilizării lui; ca urmare, orice astfel de restrictii vor afecta valoarea terenului și a întregii proprietăți imobiliare.

În estimarea valorii terenului ce face obiectul prezentului Raport de evaluare s-a utilizat abordarea prin piata. Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Metoda comparatiilor directe: recomandata pentru evaluarea terenurilor libere, cand exista date suficiente si relativ sigure, privind tranzactiile de terenuri similare în zona. Prin aceasta metoda, preturile/ofertele si informatiile referitoare la terenuri similare/comparabile sunt analizate, comparate si ajustate în functie de asemanari sau diferentieri. Elementele de comparatie sunt drepturile de proprietate, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, cheltuielile efectuate imediat dupa cumparare, conditiile pietei (data vanzarii), localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea.

Premisa majora de la care s-a pornit în aplicarea metodei a fost ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este în relatie directa cu preturile competitive ale unor proprietati comparabile.

S-au cercetat preturile, drepturile de proprietate transmise, amplasamentul, starea si dimensiunile proprietatilor comparabile, precum si aspecte particulare ale fiecarei proprietati luate în considerare. În aplicarea metodei, vanzarile/ofertele de terenuri similare (comparabile) sunt analizate, comparate si ajustate prin elemente de comparatii, pentru a obtine valoarea de piata.

În prezentul raport au fost utilizate informatii de piata cu oferte spre tranzactionare cu terenuri similare. Pentru estimarea valorii de piata a terenului prin aceasta metoda, evaluatorul a apelat la ofertele de vanzare cu imobile în zona, precum si la datele si informatiile existente în publicatiile ce contin rubrici de publicitate imobiliara. Pentru comparatie au fost selectate comparabile oferite spre tranzactionare.

In continuare sunt prezentate **in grila datelor de piata - date si caracteristici ale terenurilor comparabile** oferte luate de pe piata imobiliara locala.

Elemente de comparație	Proprietati imobiliare comparabile:			
	"Teren 1" (oferta)	"Teren 2" (oferta)	"Teren 3" (oferta)	"Teren 4" (oferta)
Pret ofertare (EUR)	201,22Eur/mp	220,00Eur/mp	150,00Eur/mp	160,00Eur/mp
Suprafata (mp)	820mp	516mp	1811mp	1150mp
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Cheltuieli dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiții de piață	Recent	Recent	Recent	Recent
Restricții legale	Conform Plan Urbanistic General si Plan Urbanistic Zonal	Conform Plan Urbanistic General si Plan Urbanistic Zonal	Conform Plan Urbanistic General si Plan Urbanistic Zonal	Conform Plan Urbanistic General si Plan Urbanistic Zonal
Localizare-orientare	Zona centru - Strada Merilor	Zona centru - troita	Zona Popesti Romani - strada Zorilor	Strada Baraganului
Echipare tehnico-edilitara a zonei	Strazi amenajate, toate utilitatile	Strazi amenajate, toate utilitatile	Strazi amenajate, toate utilitatile	Strazi amenajate, toate utilitatile

Nota:

- **Teren 1** - teren intravilan in suprafata de 820mp, situat pe strada Merilor nr. 8. Terenul are deschidere de 15m si se largeste in zona din spate, avand forma de L. Pe teren este o cladire demolabila cu o suprafata construita la sol de cca. 120mp. Toate utilitatile sunt prezente pe teren.

Pret ofertat: 201,22Eur/mp (www.imobiliare.ro /ID: XV0403LDP –

Proprietar Niculescu Ionut tel: 0721.230.061);

- **Teren 2** - teren intravilan in suprafata de 516mp, situat in centrul Orasului Popesti-Leordeni langa troita. Terenul are deschidere de 19m si are forma de trapez. Pe teren este o cladire demolabila cu o suprafata construita la sol de cca. 70mp. Toate utilitatile sunt prezente pe teren.

Pret ofertat: 220,00Eur/mp (Agentia Imobiliara Berceni Rezidential–

Doamna Iuliana Minca tel: 0722.519.815);

- **Teren 3** – teren intravilan in suprafata de 1811mp, situat pe strada Zorilor nr. 17. Terenul are deschidere de 13m la strada Zorilor si se lateste in spate pana la 30m. Terenul prezinta panta in partea din spate. Pe teren este o cladire demolabila cu o suprafata construita la sol de cca. 125mp. Toate utilitatile sunt prezente la poarta.

Pret ofertat: 150,00Eur/mp (Proprietar Mihaela Ioan tel: 0745.095.984);

- **Teren 4** - teren intravilan in suprafata de 1150mp, situat pe strada Baraganului in apropiere de strada Leordeni, alcatuit din doua loturi de teren alaturate, unul de 500mp si altul de 650mp. Terenul are o deschidere totala de cca. 30m. Accesul se realizeaza pe strada asfaltata, toate utilitatile la limita.

Pret ofertat: 160,00Eur/mp (www.imobiliare.ro/ ID XAKH03005).

Valabilitatea ofertelor si informatii despre acestea au fost verificate personal de catre evaluator.

ARGUMENTARE AJUSTARI APLICATE	
TIP COMPARABILA	aceasta ajustare nu este considerata o ajustare, ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare
DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	nu s-au aplicat ajustari - se considera drept de proprietate transmis integral
CONDITII DE FINANTARE	nu s-au aplicat ajustari - se considera conditii de finantare "cash"
CONDITII DE VANZARE	nu s-au aplicat ajustari - se considera conditii de vanzare independente
CHELTUIELI EFECTUATE IMEDIAT DUPA CUMPARARE	nu s-au aplicat ajustari - se considera fara cheltuieli imediat dupa cumparare
CONDITII DE PIATA	nu s-au aplicat ajustari – se considera conditii de piata similare
LOCALIZARE, VECINATATI	s-au aplicat ajustari - ajustari pozitive pentru localizare si vecinatati inferioare
CARACTERISTICI FIZICE	
Suprafata totala teren (mp)	s-au aplicat ajustari - ajustari negative in conformitate cu principiul ca suprafetele de teren mai mici se vand cu un pret unitar mai mare
Deschideri, acces la drumuri publice, raport laturi teren	s-au aplicat ajustari – ajustari pozitive pentru comparabila care are raportul laturilor mai putin favorabil
Echipare tehnico-edilitara	nu s-au aplicat ajustari – comparabilele dispun de toate utilitatile
Configurare teren -geometrie	s-au aplicat ajustari – ajustari pozitive pentru comparabila care are configuratie mai putin favorabila organizarii
Destinatia - cea mai buna utilizare	nu s-au aplicat ajustari – se considera terenuri cu indicatori urbanistici similari
Cladiri demolabile pe teren	s-au aplicat ajustari – ajustari pozitive pentru terenurile unde exista cladiri ce necesita desfiintarea

Criteriul de comparatie ales: pret/mp.

Evaluarea terenului considerat liber este prezentata in anexa 1.

Valoarea de piata unitara estimata este de 145EUR/mp (rotunjit)

Valoare teren (considerat liber) = 145EUR/mp x 5808mp = 78.606Eur

Valoarea terenului (considerat liber) estimata prin aceasta metoda este de **842.160EUR**, respectiv **3.921.100lei (rotunjit)**, avand ca baza comparabila care a necesitat ajustari cu valoarea absoluta totala cea mai mica.

5.4. Abordarea prin cost.

Abordarea prin cost stabilește valoarea prin estimarea costurilor de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare. *Abordarea prin cost* stabilește limita superioară până la care piața ar plăti în mod normal pentru o proprietate anumită, când aceasta ar fi nouă. În cazul unei proprietăți vechi, pentru estimarea unui preț care reflectă aproximativ *valoarea de piață*, se scad unele alocări (repartizări) pentru diferitele forme de depreciere cumulată (deteriorare fizică; depreciere funcțională sau tehnologică și depreciere economică sau externă), pentru a estima un preț care reflectă aproximativ *valoarea de piață*. În funcție de cantitatea de informații de piață disponibile pentru efectuarea calculelor, abordarea prin cost poate conduce direct la o estimare a *valorii de piață*. „Costul de înlocuire și costul de reproducere ale unui activ sunt determinate pe o bază „optimizată”. Explicația este că entitatea nu ar înlocui sau reproduce activul printr-un activ asemănător dacă activul înlocuit sau reprodus ar fi un activ supraproiectat sau cu supracapacitate. Activele supraproiectate conțin caracteristici care nu sunt necesare pentru bunurile sau serviciile pe care le furnizează activul. Activele cu supracapacitate sunt activele care au o capacitate mai mare decât cea necesară pentru satisfacerea cererii de bunuri și servicii furnizate de activ. Determinarea costului de înlocuire sau a costului de reproducere a unui activ pe o bază optimizată reflectă astfel potențialul de servicii cerut de la activ.

Costul de înlocuire este costul curent al unei construcții similare care ofera o utilitate echivalenta. O construcție moderna echivalenta (substitut modern) este o construcție care ofera functii similare si utilitate echivalenta cu cele ale construcției care se evalueaza, dar care are un proiect modern si este construita cu materiale si tehnici moderne.

Estimarea deprecierei cumulate. **Deprecierea** – reprezintă o pierdere de valoare fata de costul de nou ce poate aparea din cauze fizice, functionale sau externe. Depreciere - o pierdere în beneficiile economice viitoare sau în potențialul serviciilor unui activ, care depășește recunoașterea sistematică a pierderii beneficiilor economice viitoare ale activului sau a potențialului serviciilor prin depreciere.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metoda sunt:

- **Deprecierea (uzura) fizica** – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura, etc. Aceasta poate avea doua componente – depreciere (uzura) fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare

decat cresterea de valoare rezultata) si depreciere (uzura) fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice).

- **Depreciere (neadecvare) functionala** – este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte – depreciere (neadecvare) functionabila recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si depreciere (neadecvare) functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou, dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus).
- **Depreciere economica (din cauze externe)** – se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea, etc.

Deprecierea fizica a fost estimata ca medie ponderata a depreciierilor fizice pe categorii de elemente (subansamble).

Analiza deprecierei fizice prin metoda varsta – durata de viata utila.

In situatia in care se utilizeaza metoda varsta – durata de viata, pentru estimarea deprecierei fizice, formula este:

$$\% \text{ Deprecierea fizica} = \frac{V_{ef}}{DVU} \cdot 100$$

Conceptele utilizabile in analiza varsta/durata de viata sunt:

- **Varsta cronologica (V_{cron})** – reprezinta “numarul de ani care au trecut de la finalizarea construirii cladirii”;
- **Varsta afectiva (V_{ef})** – reprezinta “varsta indicata de starea tehnica si de utilitatea unei constructii si se bazeaza pe rationamentul si interpretarea evaluatorului asupra perceptiilor pietei”. Este indicata de starea in care se afla constructia. Starea constructiei este determinata de numarul si calitatea reparatiilor curente sau capitale, de regimul de utilizare. Ca urmare, varsta efectiva poate fi mai mica, egala sau mai mare decat varsta cronologica.

- **Durata de viata utila** – durata de utilizare economica (**DVU**) – reprezinta “perioada de timp in care o constructie sau o componenta a unei constructii poate fi in mod rezonabil considerata ca indeplineste functia pentru care a fost proiectata”, astfel, durata de viata utila reprezinta “perioada in care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizare de catre o entitate”. Durata de viata utila este diferita de durata normala de functionare, utilizata pentru determinarea amortizarii mijloacelor fixe.
- **Durata de viata utila ramasa (DVUR)** – reprezinta numarul de ani estimati in care o constructie, cu o anumita varsta efectiva, se asteapta sa mai fie utilizata, la sfarsitul careia constructia nu va mai fi utilizata.

$$DVUR = DVU - V_{ef}$$

- **Durata de viata fizica (DVF)** – reprezinta numarul de ani estimati in care un activ nou va putea fi utilizat fizic, pana cand deteriorarile fizice ale acestuia il vor face inutilizabil si fara a lua in considerare posibilitatea retragerii mai devreme din functiune din cauza deprecierii functionale sau economice.
- **Durata de viata fizica ramasa (DVFR)** – reprezinta numarul de ani in care un activ cu o anumita **varsta efectiva**, se asteapta sa mai fie utilizat fizic, pana cand deteriorarile fizice ale acestuia il vor face inutilizabil si fara a lua in considerare posibilitatea retragerii mai devreme din functiune din cauza deprecierii functionale sau economice.
- **Durata de viata economica (DVE)** – reprezinta perioada totala de timp in care se preconizeaza ca un activ sa genereze beneficii economice pentru unul sau mai multi utilizatori.
- **Durata de viata economica ramasa (DVER)** – reprezinta numarul de ani in care o proprietate cu o anumita varsta efectiva se asteapta sa mai fie utilizata in mod profitabil pentru scopul pentru care a fost creata.

$$DVER = DVE - V_{ef}$$

- **Durata de normala de functionare**– reprezinta durata de utilizare in care se recupereaza din punct de vedere fiscal valoarea de intrare a mijloacelor fixe pe calea amortizarii. In consecinta, durata normala de functionare este mai redusa decat durata de viata fizica a mijlocului respectiv.

➤ Costul de nou a fost estimat prin costul de inlocuire. Pentru aceasta s-au utilizat lucrarile: din Colectia “Evaluarea rapida a constructiilor”: “Cladiri si constructii speciale pentru invatamant, stiinta, cultura si arta, constructii administrative”; “Cladiri si constructii speciale pentru

sanatate, asistenta sociala, cultura fizica si agrement”; - Editura MATRIXROM – 1995; buletinul documentar periodic “Expertiza tehnica” nr. 145 din octombrie 2018 editat de catre Corpul Expertilor Tehnici din Romania; Corneliu Șchiopu – “Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire Cladiri industriale, comerciale si agricole constructii speciale” Iroval Bucuresti 2010; Corneliu Șchiopu – “Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale” Iroval Bucuresti 2014 impreuna cu – “Indicii de actualizare costuri” Iroval Bucuresti 2018-2019.

Prin aplicarea acestei abordari, s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si s-a format opinia privind valoarea justa la data evaluarii.

Estimarea valorii constructiilor prin abordarea prin costuri este prezenta in Anexa 2 a prezentului raport de evaluare.

5.5. Analiza rezultatului si concluzia asupra valorii

In urma aplicarii abordarilor in evaluare prezentate anterior au fost obtinute urmatoarele valori:

<i>Nr. inv.</i>	<i>Denumire</i>	<i>Cod constructie</i>	<i>Sc la sol (mpSc)/ L (ml)</i>	<i>S(mpSc)/ L (ml)</i>	<i>Valoarea justa (lei)</i>
1621502	<i>Teren LICEU TEORETIC “RADU POPESCU”</i>	<i>St=5808mp</i>			<i>3921100</i>
91001	<i>Cladire Liceu Radu Popescu-Corp A</i>	<i>C1</i>	<i>542</i>	<i>1084</i>	<i>889964</i>
	<i>Cladire Liceu Radu Popescu-Corp B</i>	<i>C2</i>	<i>193</i>	<i>579</i>	<i>475359</i>
	<i>Spatii administrative</i>	<i>C3</i>	<i>153</i>	<i>306</i>	<i>415900</i>
91002	<i>Cladire Gradinita -Corp C+D</i>	<i>C4</i>	<i>254</i>	<i>254</i>	<i>215583</i>
1621101	<i>Sala sport</i>	<i>C6</i>	<i>1102</i>	<i>1102</i>	<i>1396620</i>
92002	<i>Platforma dale beton</i>		<i>314</i>	<i>314</i>	<i>7410</i>
	<i>Alee acces dale</i>		<i>49</i>	<i>49</i>	<i>12544</i>
93001	<i>Imprejmuire placi prefabricate beton</i>		<i>217</i>	<i>217</i>	<i>7335</i>
93002	<i>Imprejmuire gard plasa+soclu beton</i>		<i>38</i>	<i>38</i>	<i>5244</i>

Evaluatorul a optat pentru estimarea valorii juste a terenului prin abordarea prin comparatii, aplicandu-se in mod corespunzator ajustarile necesare. Estimarea valorilor juste ale constructiilor s-a realizat prin abordarea prin costul de inlocuire.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in prezentul raport, conforme cu standardele europene si internationale ale evaluatorilor;
- datele folosite in prezentul raport au fost obtinute de la client, evaluatorul neasumandu-si responsabilitatea pentru veridicitatea si acuratetea acestora;
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu tine cont de responsabilitatile de mediu;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

6. PREZENTAREA EVALUATORULUI

**S.C. MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY S.R.L. – Membru corporativ al
Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania - Nr. 0489**

ARIADNA SONIA GRIMALSCHI

Expert evaluator proprietati imobiliare

Membru titular ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania)

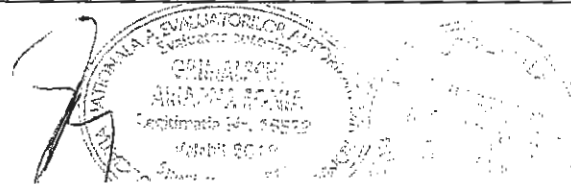


ANEXE

ABORDAREA PRIN COMPARATII DIRECTE
GRILA DE ANALIZA SI AJUSTARE A DATELOR DE PIATA

Elemente de comparație	Proprietatea evaluata	Proprietati imobiliare comparabile:			
		"Teren 1" (oferta)	"Teren 2" (oferta)	"Teren 3" (oferta)	"Teren 4" (oferta)
Suprafata teren	5808mp	820mp	516mp	1811mp	1150
Preț vanzare / ofertare (EUR/mp)		201.22	220.00	150.00	160.00
Ajustare pentru ofertă %		-10%	-10%	-10%	-10%
		-20.12	-22.00	-15.00	-16.00
Preț ajustat (EUR)		181.10	198.00	135.00	144.00
Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare pentru dr. de proprietate %		0%	0%	0%	0%
Ajustare pentru restrictii legale %		0.00	0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (EUR)		169.07	170.28	150.44	145.15
Cladiri demolabile pe teren		Da	Da	Da	Nu
Ajustare pentru desfiintare cladiri demolabile si eliberare teren EUR/mp		1.30	1.60	1.00	0.00
Preț ajustat (EUR)		170.37	171.88	151.44	145.15
Ajustare totală brută		54.16	51.32	55.63	49.41
Ajustare totală brută (% din pretul de vanzare/ofertare)		26.92%	23.33%	37.09%	30.88%
Ajustare totala neta		-30.85	-48.12	1.44	-14.85
Ajustare totala neta (% din pretul de vanzare/ofertare)		-15.33%	-21.87%	0.96%	-9.28%
Numar total ajustari		4	3	5	3
VALOARE DE PIATA ESTIMATA (EUR/mp)	145EUR (rotunjit)	170.37	171.88	151.44	145.15

Evaluare teren in suprafata de 5808mp situat in Jud. Ilfov, Oras Popesti-Leordeni, Strada Leordeni nr. 52



FISA TEHNICA SI DE EVALUARE
CONSTRUCTII SI AMENAJARI- METODA COSTULUI DE INLOCUIRE
LICEUL TEORETIC "RADU POPESCU"

2018

Nr. crt.	Nr. inv	Denumire	Cod constr.	Sc la sol/ L (mpAc)	Sd/L (mpAd/m)	Cost unitar de NOU (lei/mpAd)	Total cost de NOU (lei)	Depreciere toate cauzele (%)			Cost de Inlocuire NET (LEI)	Mentuni
								Fizica	Functionala	Externa		
1	91001	Cladire Liceu Radu Popescu-Corp A	C1	542	1084	1642	1779928	50	0	0	889964	Satisfacator
2		Cladire Liceu Radu Popescu-Corp B	C2	193	579	1642	950718	50	0	0	475359	Satisfacator
3		Spatii administrative	C3	153	306	1599	489294	15	0	0	415900	Foarte bun
4	91002	Cladire Gradinita -Corp C+D	C4	254	254	2425	615950	65	0	0	215583	Satisfacator
5	1621101	Sala sport	C6	1102	1102	1491	1643082	15	0	0	1396620	Foarte bun
6	92002	Platforma dale beton		314	314	118	37052	80	0	0	7410	Degradat
7		Alee acces dale		49	49	256	12544	0	0	0	12544	Foarte bun
8	93001	Imprejmuire placi prefabricate beton		217	217	169	36673	80	0	0	7335	Degradat
9	93002	Imprejmuire gard plasa+soclu beton		38	38	184	6992	25	0	0	5244	Bun
		TOTAL					5572233				3425958	



***PREZENTARE
PROPRIETATE
IMOBILIARA***

IT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

1:500

a imobilului

v, oras Popesti Leordeni, Strada Leordeni, nr. 52,
P 2195, 2197/1, 2198

Popesti Leordeni

referitoare la teren

Mentiuni

i)

Teren intravilan imprejmuit cu gard metalic intre punctele 1, 2 si 12,13, iar pe restul perimetrului este imprejmuit cu gard de beton.

referitoare la constructii

Mentiuni

din zidarie, acoperita cu tabla, anul 1970, Sdc= 1084mp

lin zidarie, acoperita cu tabla, anul 1974, Sdc= 579mp

e la Parter+Grupuri sanitare la Etaj 1

lin caramida, acoperita cu tabla, anul 2010, Sdc=306mp

ta

arie, acoperita cu tabla, anul 1909, Sdc= 254mp

cu

utie Sp+P+2E+M

dre si panouri metalice, anul 2005

Executant:

MILITARU SILVIU-CATALIN

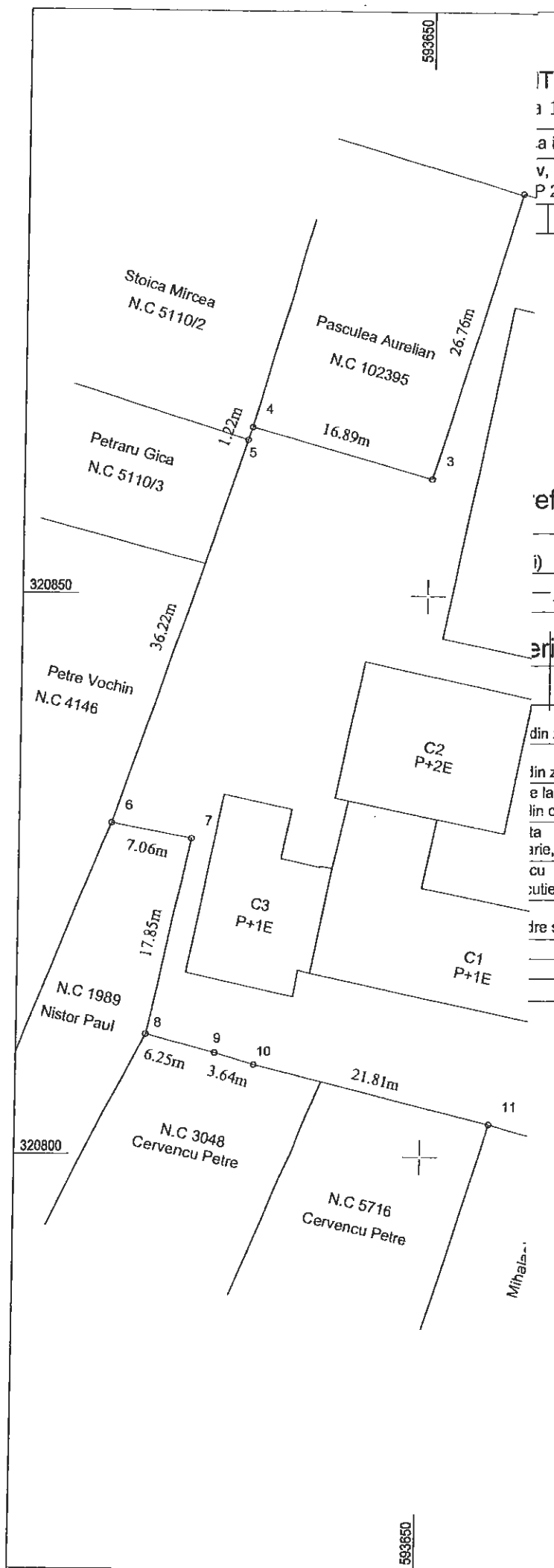
Data: 06.04.2010



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

Parafa
Semnatura si data

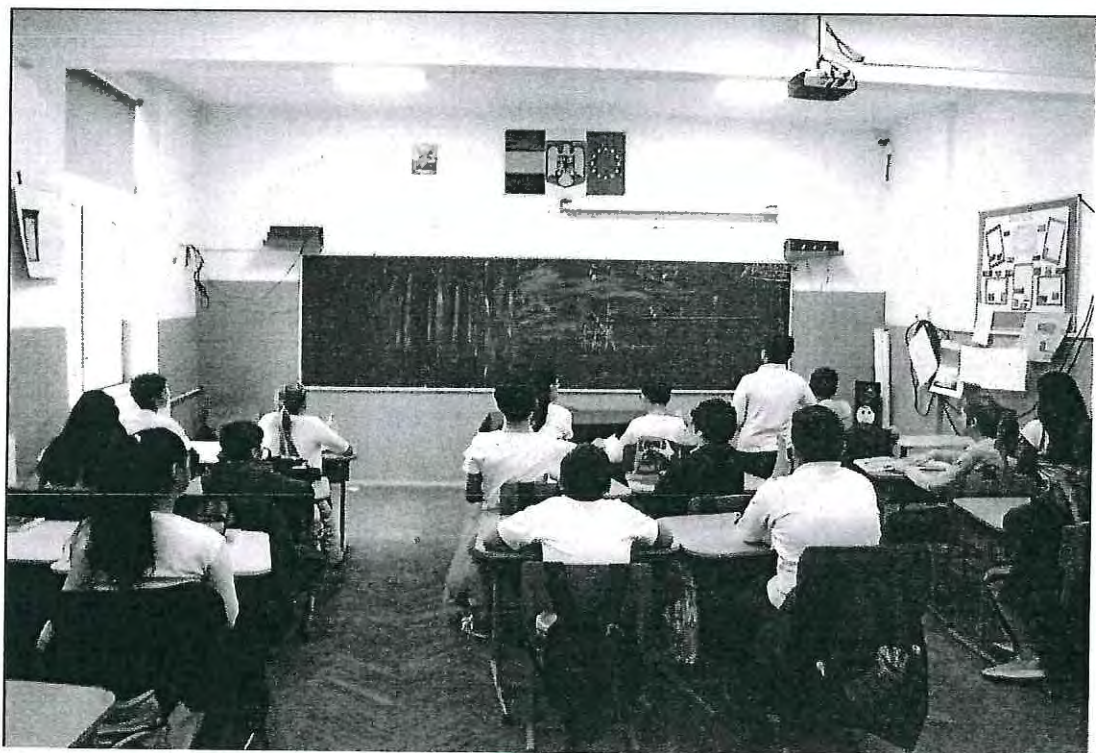
Stampila BCPI



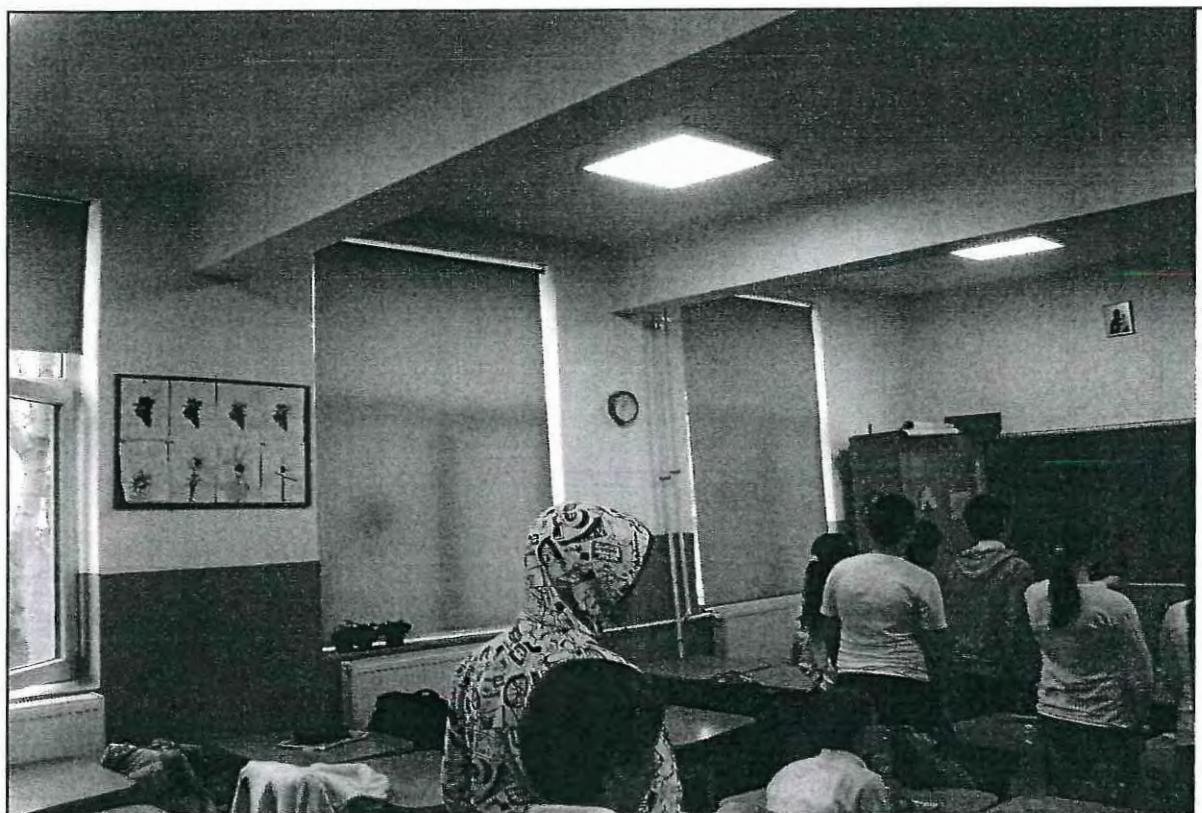
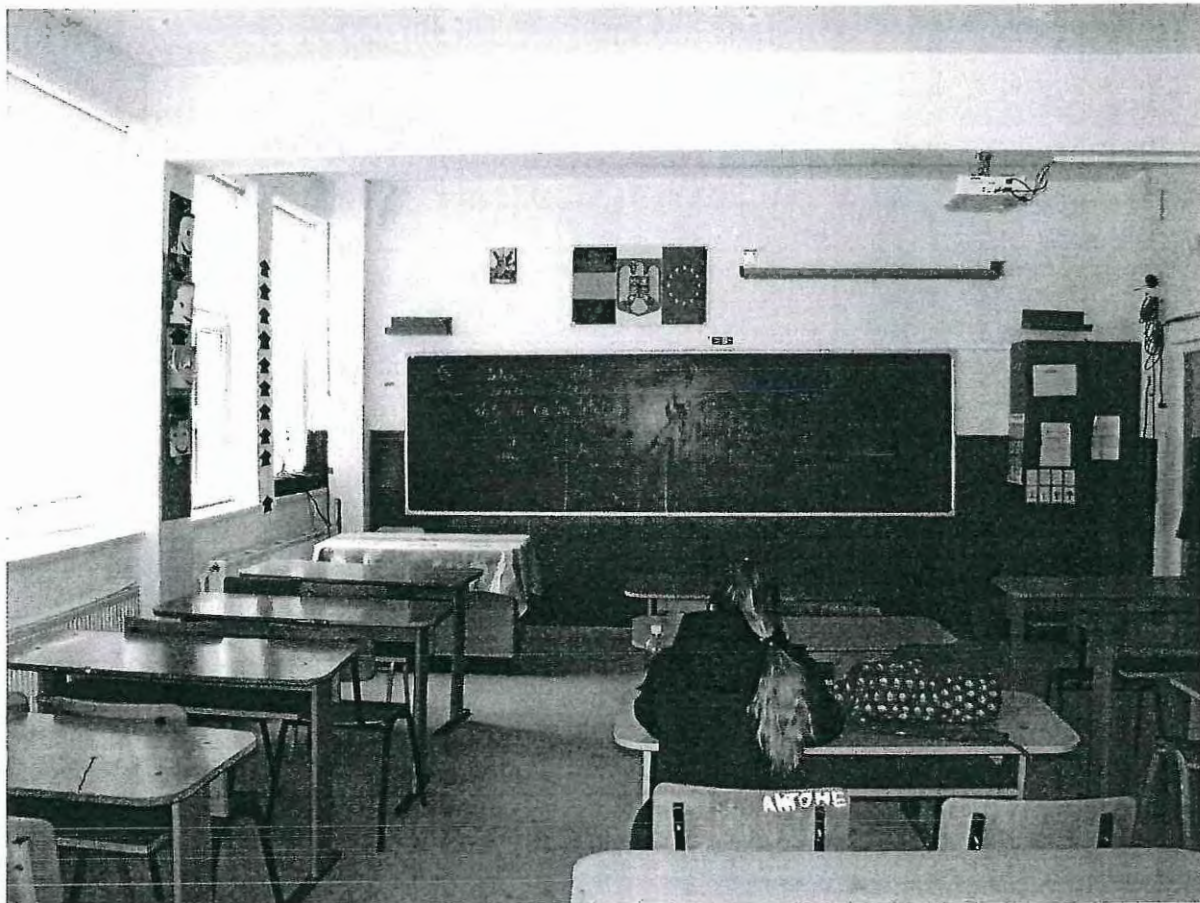
CLADIRE C1 –CORP A- LICEU



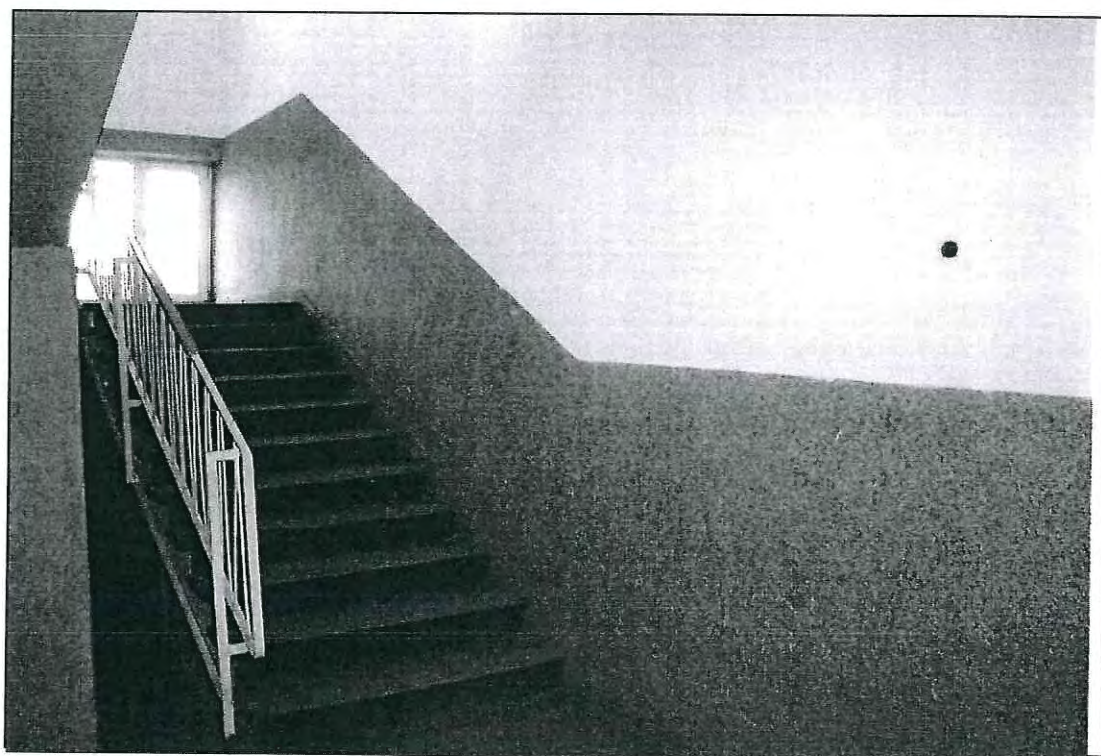
CLADIRE C1 –CORP A- LICEU



CLADIRE C1 –CORP A- LICEU



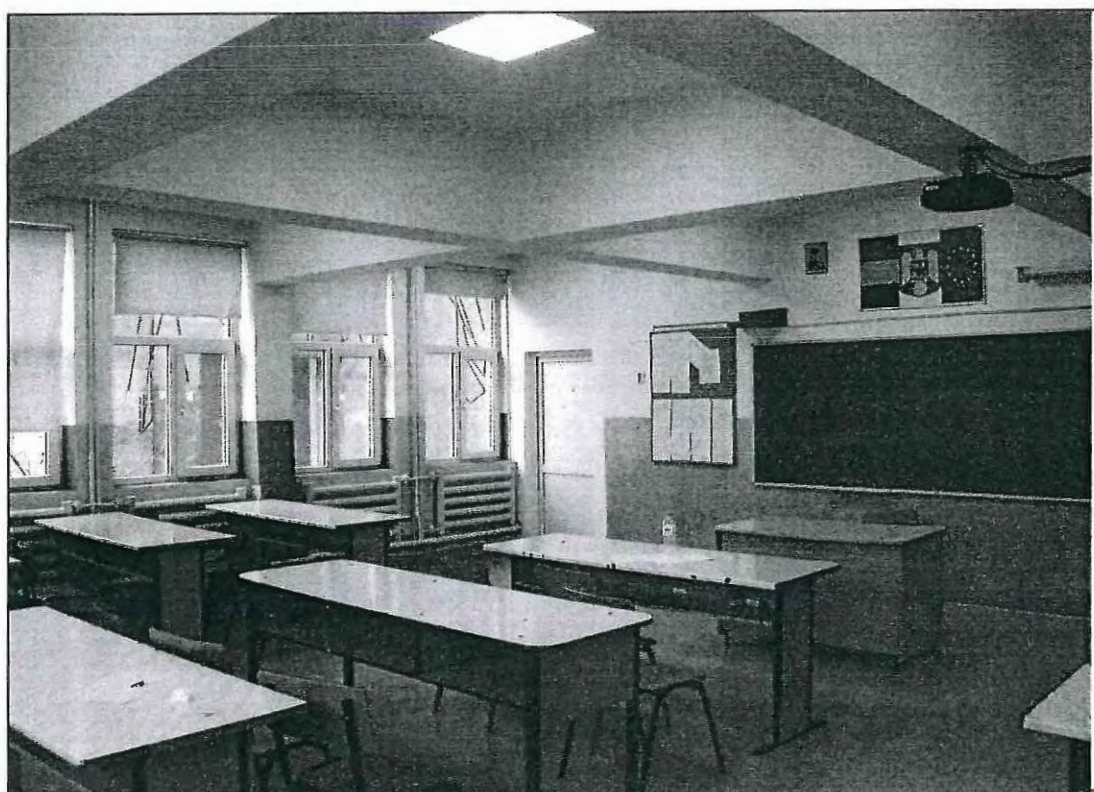
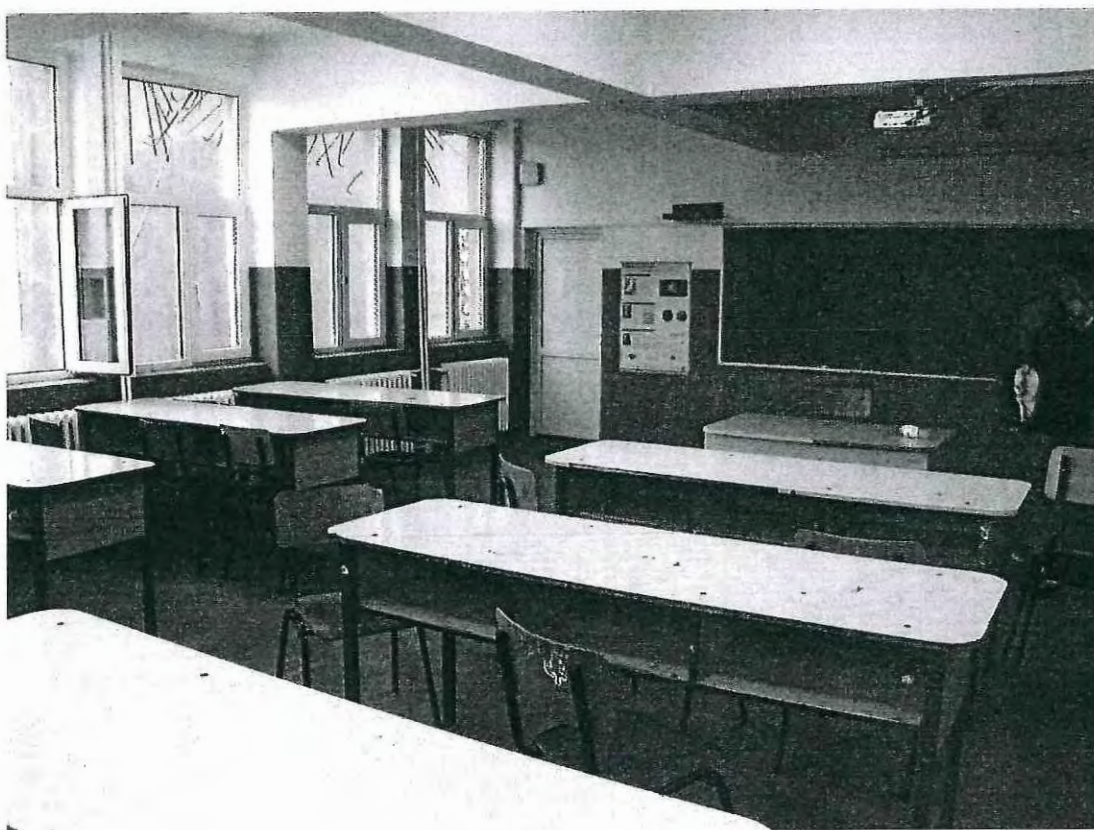
CLADIRE C1 –CORP A- LICEU



CLADIRE C2 – CORP B- LICEU



CLADIRE C2 –CORP B- LICEU



CLADIRE C3 –SPATII ADMINISTRATIVE



CLADIRE C4 –CORP C+D -GRADINITA



CLADIRE C4 –CORP C+D -GRADINITA



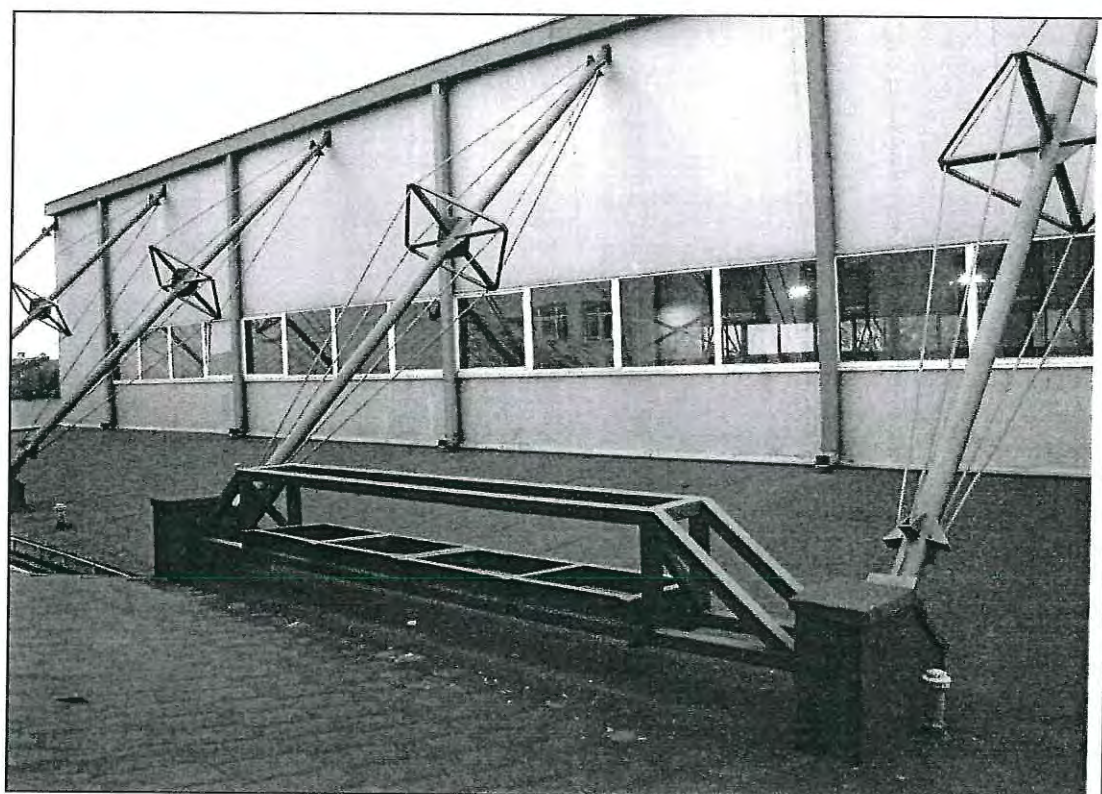
CLADIRE C4 –CORP C+D -GRADINITA



CLADIRE C4 –CORP C+D -GRADINITA



CLADIRE C6 –SALA DE SPORT



CLADIRE C6 –SALA DE SPORT



CLADIRE C6 –SALA DE SPORT



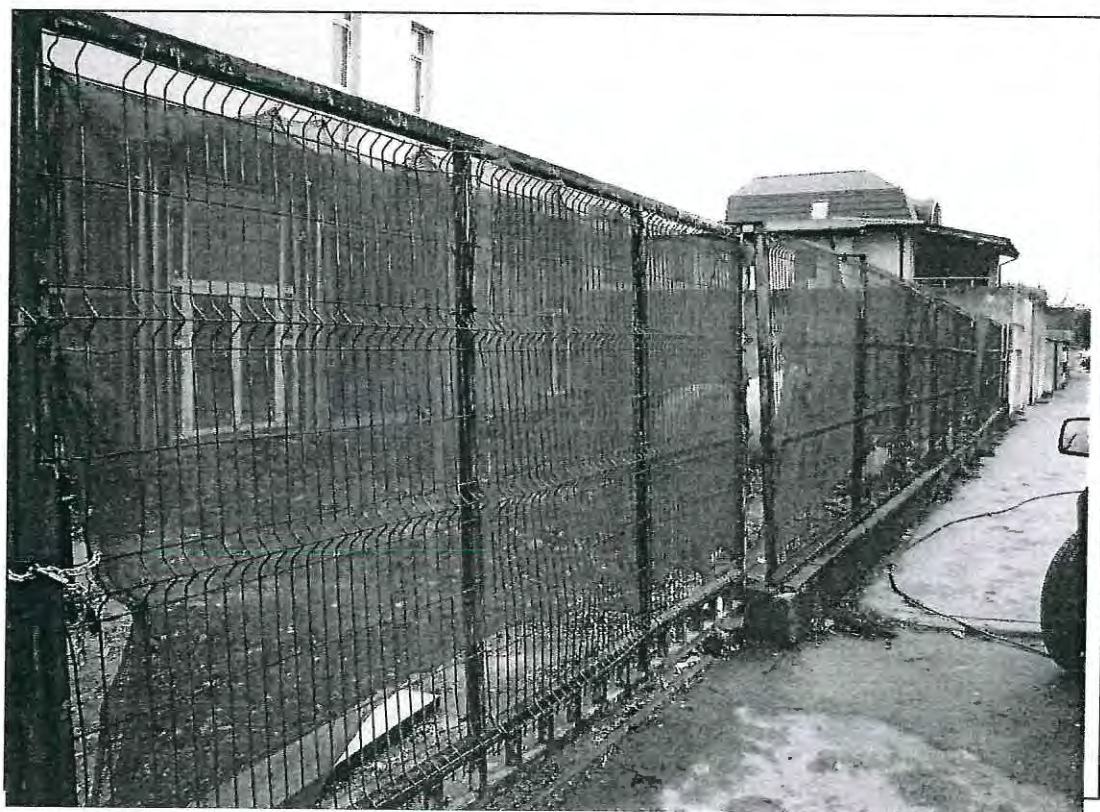
ALEE ACCES DALE



PLATFORMA DALE BETON



IMPREJMUIRE GARD PLASA+SOCLU BETON



IMPREJMUIRE PLACI PREFABRICATE BETON



***PREZENTARE
SITUATIE
JURIDICA***

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI – LEORDENI
OPERATOR DATE CU CARACTER PERSONAL- 15923



PRIMAR

Nr. 24.427 din 19.08.2015

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 269 din 20.08 2015

Ca urmare a cererii adresate de¹⁾ **CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI** reprezentat de primar **Petre IACOB** cu domiciliul²⁾/sediul în orașul Popești-Leordeni, Piața Sf.Maria, nr.1, județul Ilfov, telefon/fax __, e-mail __ înregistrată la nr. 24.427 din 19.08.2015, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ:

executarea lucrărilor de construire/desființare pentru³⁾:

CONSOLIDARE CLĂDIRE ȘI REPARAȚII ACOPERIȘ CORP A – LICEUL TEORETIC RADU POPESCU

Construcția existentă în plan are forma de L cu un regim de înălțime P+1E+pod cu un sistem structural alcătuit din pereți din zidărie de cărămidă plină presată fără sămburi din beton armat, proiectat numai pentru încărcări gravitaționale, planșeu peste parter, grinzi și scări din beton, fundații continue din beton. Planșeul peste etaj are o structură din lemn. Acoperișul este tip șarpantă din lemn prezentând fisuri longitudinale iar învelitoare din țiglă și este degradată. Clădirea se învecinează cu alte două corpuri de clădire. Lucrările de intervenție la corpul expertizat nu afectează structura de rezistență a corpurilor vecine și nici circulația în vecinătate. În urma expertizei rezultă consolidarea clădirii existente și anume: Consolidarea pereților portanți ai clădirii pe ambele fețe, armată cu plase STNB Ø6/100. La capete se vor întări cu bare Ø14 longitudinale și etrieri Ø8/20. Prin întărirea armării cu bare Ø14 se realizează practic o înrămare a zidăriei conform normelor actuale. Demolarea acoperișului și a planșeului de peste etaj. Realizarea unui planșeu nou cu structură din beton armat. Realizarea unui acoperiș nou, peste planșeul nou creat, care va fi pe structură din lemn, șarpantă pe scaune. Pe capetele parafeșilor de zidărie ai podului se vor realiza centuri din beton armat. După decopertarea zidăriei se va face o verificare a stării acestuia pentru inventarierea eventualelor fisuri ascunse. După intervenție regimul de înălțime al clădirii va fi tot de P+1E+pod iar destinația rămâne neschimbată de școală. Se vor lua toate măsurile pentru reducerea la minim a duratei de execuție a lucrărilor. Suprafața construită existentă 542 mp, suprafața desfășurată existentă 1.084 mp

- pe imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Ilfov, orașul Popești Leordeni, satul __, cod poștal __, strada Leordeni, 52⁴⁾ Fișa bunului imobil __ sau nr. cadastral

- lucrări în valoare de⁵⁾ **535.184,55 lei lei**

- în baza documentației tehnice - D.T. pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.

+ D.T.O.E.), respectiv de desființare a construcțiilor (D.T.A.D. + D.T.O.E.) nr.⁶⁾ 19 din 2014 (denumirea/titlul documentației) elaborată de S.C. ALEXIS S.R.L. cu sediul în Curtea de Argeș, județul Argeș, cod poștal __, strada Negru Vodă, nr. 36, respectiv de Elena Maican' - arhitect/conducător arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 3944, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei teritoriale __ a Ordinului Arhitecților din România.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E. sau D.T.A.D.) - vizată spre neschimbare - împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației tehnice - D.T. vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art. 24 alin. (1), respectiv art. 26 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art. 7 alin. (15) - (151) din Legea nr. 50/1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. Titularul autorizației este obligat:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;

2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.14) la inspectoratul teritorial în construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din (formularul-model 14) la inspectoratul teritorial în construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;

3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.15) la inspectoratul teritorial în construcții, odată cu convocarea comisiei de recepție;

4. să păstreze pe șantier, în perfectă stare, autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C. + D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, împreună cu Proiectul Tehnic - P.Th și Detaliile de execuție pentru realizarea a lucrărilor de construcții autorizate, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor;

5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.) să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;

6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;

7. să transporte la (se completează de către emitent) materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.

8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;

9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 8 la noțiunile metodologice);

10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Plăcuța de identificare a investiției";

11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabilității autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);

12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;

13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";

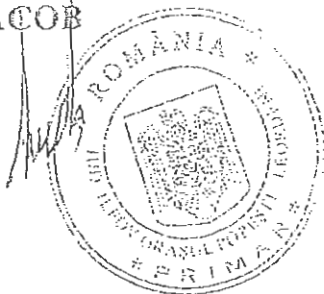
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;

15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

C. Durata de execuție a lucrărilor este de 24 luni/zile, calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D. Termenul de valabilitate a autorizației este de 12 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,
Petre IACOB



SECRETAR,
Margareta ICHIM

ARHITECT ȘEF^{*)},

ÎNTOCMIT,
insp. sup. Elena DUMITRESCU

Taxa de autorizare – fără taxă conform art.269 lit.b din Codul Fiscal al României din 2004
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de 20.08.2015 însoțită de 1 (unul) exemplar(e) din documentația tehnică - D.T., împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea
Autorizației de construire/desființare
de la data de _____ până la data de _____

PRIMAR,

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF^{*)},

Data prelungirii valabilității: _____

Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței nr. _____ din _____

Transmis solicitantului la data de _____ direct/prin poștă. _____

1) Numele și prenumele solicitantului.

2) Adresa solicitantului.

3) Denumirea lucrării, descrierea concisă a lucrărilor autorizate, precum și alte date extrase din D.T.A.C./D.T.A.D.

4) Se completează cu datele extrase din Cartea funciară sau din Fișa bunului imobil, după caz.

5) Valoarea lucrărilor, declarată de solicitant, înscrisă în cererea de autorizare, calculată în funcție de suprafața construită desfășurată a construcțiilor, ori valoarea lucrărilor de construcții și instalații aferente din devizul general al investiției.

6) Se completează cu denumirea/titlul, numărul și data elaborării documentației, precum și celelalte elemente de identificare.

*) Se completează, după caz:

- consiliului județean;
- Primăria Municipiului București;
- Primăria Sectorului al Municipiului București;
- Primăria Municipiului;
- Primăria Orașului;
- Primăria Comunei.

**) Se completează, după caz:

- președintele consiliului județean;
- primarul general al municipiului București;
- primarul sectorului al municipiului București;
- primar.

**) Se va semna de arhitectul-șef sau, «pentru arhitectul-șef», de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului, specificându-se funcția și titlul profesional, după caz.

PROCES-VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRĂRILOR
Nr. 15067 din 14.04.2016

Privind, lucrarea “ *Reparații acoperiș corp A – Liceul Radu Popescu* ” executată în cadrul contractului nr. 20736 din 16.07.2015, încheiat între: S.C. FASTER DINAMIC CONSTRUCT S.R.L. și ORAȘUL POPEȘTI-LEORDENI.

1. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea în data de 08.04.2016 fiind formată din:

1. Petra GLAVĂ - șef S.A.P.I.L
2. Aurel NEAGU - Jurist
3. Eozefin CRĂCIUNESCU - șef D.A.D.P.P.
4. Silviu GHEORGHIU – insp. S.A.P.I.L
5. Florin PREDA – administrator public

2. Au mai participat la recepție: în calitate de invitați:

Alina BRATU – proiectant S.C. ALEXIS S.R.L.
Catalin BUNICELEA – diriginte de șantier
Gheorghe Octavian FUSA – reprezentant al constructorului
Luminița DUMITRESCU. – Director Liceul Radu Popescu

3. Constatările comisiei de recepție :

- 4.1 Din documentația scrisă și desenată, nu au lipsit planșe sau detalii necesare. - Nu este cazul
- 4.2 Cantitățile de lucrări nu au fost executate. - Nu este cazul
- 4.3 Lucrările cuprinse în lista anexă nu respectă prevederile proiectului. - Nu este cazul

4. Comisia în urma constatărilor făcute, propune:

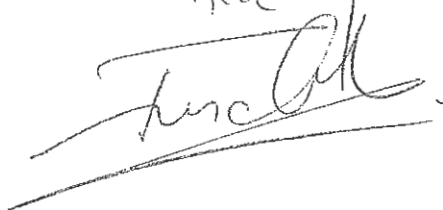
Admiterea recepției la terminarea lucrărilor pentru obiectivul: “ Reparații acoperiș corp A – Liceul Radu Popescu în Orașul Popești-Leordeni ”

5. Comisia de recepție motivează propunerea făcută prin:

Lucrările au fost executate conform cuieului de sarcini cu respectarea normelor de calitate.

6. Comisia de recepție recomandă următoarele:

Urmărirea în timp a comportării lucrărilor de execuție și semnalarea deficiențelor care apar către constructor pentru remediere.

Au primit un exemplar.


7. Prezentul proces-verbal, conține 2 file fiind încheiat astăzi 14.04.2016 la sediul orașului Popești-Leordeni în 4 exemplare.

Comisia de recepție :

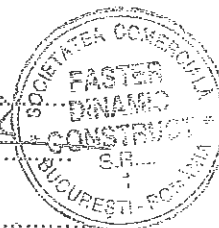
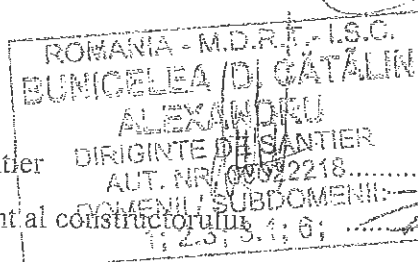
1. Petra GLAVĂ- șef S.A.P.I.L
2. Aurel NEAGU – Jurist
3. Eozefin CRĂCIUNESCU- șef D.A.D.P.P.
4. Silviu GHEORGHIU – insp. S.A.P.I.L
5. Florin PREDA – administrator public

.....
.....

.....
.....

Invitați:

1. Catalin BUNICELEA – diriginte de șantier
2. Gheorghe Octavian FUSA – reprezentant al constructorului
3. Luminița DUMITRESCU. – Director Liceul Radu Popescu





ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV

LUCRARE REALIZATĂ ÎN MANDATUL
2000 - 2004

PREȘEDINTE
CONSTANTIN BEBE IVANOVICI

MONITORUL OFICIAL

AL

ROMÂNIEI

XIV — Nr. 682 bis

PARTEA I
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Luni, 16 septembrie 2002

SUMAR

Nr.

Pagina

HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI

930. — Hotărâre privind atestarea domeniului public al județului Ilfov, precum și al orașelor și comunelor din județul Ilfov..... 1-802

HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI

GUVERNUL ROMÂNIEI

HOTĂRÂRE

privind atestarea domeniului public al județului Ilfov,
precum și al orașelor și comunelor
din județul Ilfov*)

În temeiul prevederilor art. 107 din Constituția României și ale art. 21 alin. (3) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Articol unic. — Se atestă apartenența la domeniul public al județului Ilfov, precum și al orașelor și comunelor din județul Ilfov a bunurilor cuprinse în anexele nr. 1-40 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

PRIM-MINISTRU
ADRIAN NĂSTASE

Contrasemnează:

Ministrul administrației publice,
Octav Cozmâncă
Ministrul finanțelor publice,
Mihai Nicolae Tănăsescu

București, 29 august 2002.
Nr. 930.

*) Hotărârea Guvernului nr. 930/2002 a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 682 din 16 septembrie 2002, și este reprodusă și în acest număr bis.



CONFORM CU
ORIGINALUL

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI
POPEȘTI LEORDENI

HOTĂRÂREA NR. 54
DIN DATA DE 26.08.1999

Consiliul local al comunei Popești Leordeni, întrunit în ședință extraordinară;
În urma notei de fundamentare a Primarului comunei înregistrată sub numărul 9235/1999, văzând și raportul de avizare al comisiei nr.1 (comisia pentru servicii, comerț, gospodărie comunală, administrarea domeniului public și privat, dezvoltarea economico-socială, buget-finanțe), înregistrat sub nr.9211/1999;

În baza Legii, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, nr.215/1999 și HGR nr.548, privind aprobarea normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor;

În temeiul art.28 coroborat cu art.20 alin.2 lit."g" din Legea administrației publice locale nr.69/1991, republicată;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al comunei Popești Leordeni în conformitate cu anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Primarul și Secretarul vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
LUIGI GIOVANNI SACHETTI

Judetul Ilfov
Comuna Popesti – Leordeni

Anexa nr.32
Insusit de Consiliul Local
prin Hotararea nr. 54 din 26.08.1999
si completat prin Hotararea nr. 45/2001

COMISIA SPECIALA PENTRU
INTOCMIREA INVENTARULUI BUNURILOR CARE
ALCATUIESC DOMENIUL PUBLIC AL COMUNEI
POPESTI – LEORDENI

INVENTARUL
bunurilor care apartin domeniului public al comunei
Popesti – Leordeni

Sectiunea I						
Bunuri imobile						
Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Anul dobandirii sau dupa caz, al darii in folosinta	Valoarea de inventar la 31.12.1998	Situatia juridica actuala
0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	1.6.4.	PRIMARIA	Sos. Oltenitei, nr. 57		1.644.549.197	Legea nr. 213/1998
	1.6.3.2.	Corp A birouri	Suprafata construita=267 mp. Din caramida, acoperit cu tabla	1920	743.329.682	
	1.6.3.2.	Corp B birouri	Suprafata construita=115 mp. Din caramida, acoperit cu tabla	1940	320.160.724	

Secțiunea I
Bunuri imobile

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar la 31.12.1998	Situația juridică actuală
0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.
	1.6.3.1.	Corp C Birouri	Suprafața construită=110 mp. Din caramida, acoperit cu placi ondulate azbociment	1980	306.240.693	
	1.6.3.2.	Corp D Grup sanitar	Suprafața=13 mp. Din caramida, acoperit cu placa beton	1972	36.192.082	
	1.6.5.1.	Corp E Punct termic	Suprafața=12 mp. Din caramida, acoperit placa beton; 5 mp.	1973	33.408.076	
	1.3.7.	Trotuare	Suprafața=270 mp. Din beton		177.406.200	
	1.3.7.1.	Teren din jurul corpurilor	Suprafața=460 mp. Din pamant		1.411.740	
	1.6.3.1.	Gard împrejmuitor	Lungime totală=88 m. Beton cu panouri de sarina si parti metalice VEZI SCHITA ANEXATA Sc. 1:500		26.400.000	
			TOTAL		1.644.549.197	
2	1.6.2.	CAMIN CULTURAL	Sosseaua Olteniței, nr. 64 Suprafața totală=1.654 mp.		2.824.298.861	Legea nr. 213 s /1998
	1.6.3.2.	Corp A camin	Suprafața construită=556,85 mp. Din caramida, acoperit cu tabla	1964	2.335.033.671	
	1.6.3.2.	Corp B Remiza PSI	Suprafața construită=17 mp., din caramida, acoperita cu placa beton	1976	71.285.934	
	1.6.5.1.	Corp C Punct termic	Suprafața construită=17 mp., din caramida, acoperit cu placa beton	1974	71.285.934	
	1.6.3.2.	Corp D Trafo	Suprafața construită=8 mp. Din tabla, acoperit cu tabla	1990	33.543.322	
	1.6.3.2.	Gard	Lungime=162,5 m. x 700.000 din prefabricate de beton VEZI SCHITA ANEXATA Sc. 1:500		113.750.000	
	1.3.7.3	Trotuar	Suprafața=997 mp.		199.400.000	

Sectiunea I Bunuri imobile

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Anul dobandirii sau dupa caz, al darii in folosinta	Valoarea de inventar la 31.12.1998	Situatia juridica actuala
0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.
3.	1.6.2. 1.6.3.1. 1.6.3.2. 1.3.7.1. 1.6.3.2.	DISPENSAR Corp A Corp B magazie Teren Grad imprejuritor	Str. Scolii, nr. 4 Suprafata construita=257,53 mp. din caramida, acoperit cu tigla Suprafata construita=33,28 mp. din caramida acoperit cu tabla Suprafata=678,19 mp. Lungime totala=69,65 m. x 700.000 din prefabricate de beton VEZI SCHITA ANEXATA Sc. 1:500	1935 1960	733.844.321 605.231.874 78.212.497 1.644.950 48.755.000	Legea nr. 213/1998
4.	1.6.2. 1.3.7.1. 1.6.2. 1.3.7.2. 1.6.3.2.	MONUMENTUL EROILOR 1916-1918 Monument trotuar Trotuare Gard imprejuritor	Piata Primariei Suprafata totala=73 mp. Suprafata construita=6x6= 36 mp. Suprafata=1,25 x 17,40= 21,75 Suprafata=1,25 x 12,40= 15,50 Suprafata=37 mp. x 200.000 Din beton Lungime=24 m. x 150.000 din fier	 TOTAL	168.879.990 157.879.990 7.400.000 3.600.000 24.200.000	Legea nr. 213/1998
5.	1.6.2. 1.6.3.2.	Troita 1951	Suprafata totala=95 mp. Troita=5,3 x 11,5 = 61 mp. 200.000 x 5,3 Trotuar = 1 x 33,60 = 34 mp. 200.000 Gard = 34 ml x 200.000		10.600.000 6.800.000 6.800.000	Legea nr. 213/1998
6.	1.8.1.1. 1.8.1.	RETEA DE APA 1.Gospodaria de apa 1.Rezervor 500 mc. 2.Put forat	Beton armat, capac plastic Pl		2.000.000 1.200.000	Protocol R.G.A.B. Primaria comunei Popesti - Leordeni 15.12.1997

Secțiunea I
Bunuri imobile

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar la 31.12.1998	Situatia juridica actuala
0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.
	1.8.1.4.	3.Constructie birou	53,3 mp. – zidarie, capac plastic		87.000.000	
	1.8.1.4.	4.Magazie	30 mp.		21.000.000	
	1.8.1.4.	5.Locuinta	48,8 mp.		28.500.000	
	1.3.7.1.	6.Teren	2.612,5 mp.		11.630.275	
	1.8.12	7.Statie pompare			18.000.000	
	1.8.4.	8.Coloana	Sos. Oltenitei (azbociment) 1.500 m.		87.000.000	
	1.8.4.	apa Ø 200	Str. Leordeni (teava oțel) 4.000 m.		200.000.000	
		58.000 lei/ml.				
		50.000 lei/ml.				
	1.8.1.	9.Puturi 2,3,4	Str. Paraul Rece		3.600.000	
	1.8.2.	10.Coloana Ø 250	(otel) Coloana alimentare Gospodaria de apa		12.100.000	
		4.130 ml.	220 m.			
			Coloana captare puturi 2,3,4 1.285 m.		70.675.000	
				TOTAL	227.150.000	
	1.8.2.		Coloana alimentare blocuri			
	1.8.2.		Str. Prel. Volga 450 m.		24.750.000	
	1.8.2.		Intr. Volga 80 m.		4.400.000	
	1.8.2.		Str. Porumbacului 80 m.		4.400.000	
	1.8.2.		Str. Leordeni 310 m.		17.050.000	
	1.8.2.		Sos. Oltenitei 400 m.		22.000.000	
	1.8.2.		Str. Livezi 215 m.		11.825.000	
	1.8.2.		Str. Volga 290 m.		15.950.000	
	1.8.2.		Str. Cap. N. Mihai 215 m.		11.825.000	
	1.8.2.		Str. Zabava Ciuceri 225 m.		12.375.000	
	1.8.2.		Str. Miraslau 140 m.		7.700.000	
	1.8.2.		Str. Popești Romani 220 m.		12.100.000	
				TOTAL VALOARE	687.080.275	
7.	1.8.7.	CANALIZARE	Diametru nominal Dn 80 cm.			Protocol R.G.A.B.
	1.8.7.		Sos. Oltenitei 2065 m.		296.061.652	Primaria comunei
	1.8.7.		Str. Miraslau 250 m.		35.842.815	Popești – Leordeni
	1.8.7.		Str. Volga 255 m.		36.559.670	15.12.1997
	1.8.7.		Str. Cap. N. Mihai 175 m.		25.089.970	

Sețiunea I
Bunuri imobile

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar la 31.12.1998	Situația juridică actuală
0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.
	1.8.7. 1.8.7. 1.8.7. 1.8.7. 1.8.7. 1.8.7. 1.8.7.		Str. Zabava Cluceru 300 m. Str. Livezi 215 m. Str. Volga 140 m. Str. Popești Romani 280 m. Str. Greaca 200 m. Str. Prel. Volga 300 m. Str. Zorilor 220 m Spre colector Dambovită 270+75+160=445 m		43.011.378 30.824.821 20.071.976 40.143.953 28.674.251 43.011.378 31.541.677 63.800.211	
			TOTAL		143.371,26 lei/ml.	
8.	1.3.7.1. 1.3.7.1. 1.3.7.1. 1.3.7.1.	GROAPA DE GUNOI OCHIUL BOULUI (rampa Glină)	La N -S.C. AGROPOL S.A. Popești Leordeni La S -Str. Leordeni La E -Linia Centură La V -Str. 6 Martie D.S. 5099 Suprafață totală=944.900 mp. • N 182=366500 mp. P • N 192=112200 mp. P • H.b. 185=418900 mp. P • P 193=47300 mp. P		20.065.875.000 6.145.950.000 22.934.775.000 2.589.675.000	
9.	1.6.2. 1.6.2. 1.6.2. 1.6.2. 1.6.2. 1.6.2. 1.6.2.	Scoala generală nr. 101 Corp A Corp B Terasă Corp C Corp D Corp E Corp F Corp G	Str. Leordeni, nr. 54 Suprafață totală=4591 dc P+2=191 mp. Beton Acoperit cu placă beton izolată P+1 Suprafață=544,88 Din cărămidă acoperită cu țiglă Suprafață = 13,95 Suprafață = 147,02 Cu beci din cărămidă acoperit cu țiglă Suprafață=80,58 Din cărămidă acoperit cu tablă Magazie Suprafață=50 Din cărămidă acoperit cu tablă W.C. Suprafață =33,63 Din cărămidă acoperit cu tablă W.C. Suprafață =15,03	1974 1970 1970 1909 1909 1970 1970 1970	922.976.118 2.628.790.620 62.820.364 710.353.348 389.389.601 241.616.780 162.511.450 72.485.035	Legea nr. 213/1998

Secțiunea I
Bunuri imobile

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar la 31.12.1998	Situația juridică actuală
0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.
	1.6.2.	Corp H	Din caramida acoperit cu tabla Harna Suprafata =3,76	1970	10.570.000	
	1.3.7.3.		Din caramida acoperit cu tabla Curte betonata - Suprafata=1908,21 BC	1970	381.600.000	
	1.3.7.3.		Alee pietruita- Suprafata=312 DP	1920	85.417.800	
	1.3.7.1.		Curte pamant - Suprafata=1291		3.323.034	
	1.3.7.		Imprejmuire gard prefabricate = 134,80 m.	1970	94.360.000	
	1.3.7.		Gard tabla = 59,90 m.	1970	17.970.000	
10.		Scoala nr. 105	Str. Scolii, nr. 6 Suprafata=2145			Legea nr. 213/1998
	1.6.2.	Corp A	Suprafata=674,20 (din care beci-164 m.)	1965 1937	1.451.655.568	
	1.6.2.	Corp B	Din caramida Suprafata =73,16	1965	157.407.185	
	1.6.2.	Corp C	Din caramida acoperit cu tabla W.C.-Suprafata =43,61	1965	93.828.974	
	1.6.2.	Corp D	Din caramida acoperit cu tabla Sala sport-Suprafata =58	1965	124.789.741	
	1.3.7.3.		Din caramida acoperit placa beton izolata Curte betonata=945 BC		620.921.700	
	1.3.7.1.		Pamant=351 P		19.217.250	
	1.3.7.		Imprejmuire gard beton cu panouri plasa 41 m.	1965	12.300.000	
	1.3.7.		Gard beton=38 m.		26.600.000	
	1.3.7.		Gard prefabricate=85 m.		59.500.000	
11.		Scoala generala nr. 29	Str. Unirii, nr. 21 Suprafata totala=2332			Legea nr. 213/1998
	1.6.2.	Corp A	Suprafata =158,74	1936	164.906.625	
	1.6.2.	Corp B	Din caramida acoperit cu tabla Suprafata = 74,16	1936	77.040.918	
	1.6.2.	Corp C	Din caramida acoperit cu tigla W.C. - Suprafata=8,75	1936	9.089.914	
	1.3.7.3.		Din caramida acoperit cu tabla Alee betonata -Suprafata=72 BC		47.308.320	
	1.3.7.1.		Curte pamant=1991,35 P		109.026.412	

Secțiunea I
Bunuri imobile

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar la 31.12.1998	Situația juridică actuală
0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.
12.		Scoala generală nr. 106-Local vechi	Str. Leordeni, nr. 122 Suprafață totală=2384			Legea nr. 213/1998
	1.6.2.	Corp A	Suprafață = 256,86	1952	648.926.531	
	1.6.2.	Corp B	Din caramida acoperit cu tablă W.C.-Suprafață=20,80		52.548.738	
	1.3.7.1.		Din caramida acoperit cu tablă Curte=2136,34		116.964.615	
	1.3.7		Imprejmuire=103,60 m. Gard prefabricat beton		75.520.000	
13.		Scoala generală nr. 106	Local nou-sat Leordeni Str. 6 Martie, nr. 13 Suprafață totală=5454			Legea nr. 213/1998
	1.6.2.	Corp A	Suprafață=463,36	1972	155.002.142	
	1.6.2.	Corp B	Din caramida acoperit cu tablă Magazie-Suprafață=51,25	1972	127.749.165	
	1.6.2.	Corp C	Din caramida acoperit placă beton izolată Centrală termică-Suprafață=16,97	1998	42.300.541	
	1.6.2.	Corp D	Din caramida acoperit placă beton izolată W.C.-Suprafață=31,25	1972	77.895.826	
	1.3.7.		Din caramida acoperit cu placă beton izolată			
	1.3.7.3.		• Imprejmuire		127.400.000	
	1.3.7.1.		• Gard prefabricat=182 m.		585.830.000	
			• Curte betonată =836,90		221.971.282	
			• Curte pământ=4054,27			
14.		Grădinița de copii nr. 93	Sat Leordeni Str. C-tin Vacarescu, nr. 13 Suprafață=2470			Legea nr. 213/1998
	1.6.2.	Corp A	Suprafață=122,20		151.263.286	
	1.6.2.	Corp B	Din caramida acoperit cu tablă Magazie-Suprafață=73,08	1909	90.460.873	
	1.6.2.	Corp C	Din caramida acoperit tablă W.C.-Suprafață=7,52		9.308.481	
	1.3.7.1.		Din caramida acoperit tablă Livada pomi=1345		73.638.750	

Secțiunea I
Bunuri imobile

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Anul dobândirii sau după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar la 31.12.1998	Situația juridică actuală
0.	1.	2.	3.	4.	5.	6.
	1.3.7.3. 1.3.7. 1.3.7.1.		Alee beton-Suprafata=30 Împrejmuire cu gard prefabricate=37 m. Curte pământ=892,20		19.711.800 25.900.000 48.847.950	
15.	1.6.2. 1.6.2. 1.6.2. 1.3.7.3. 1.3.7. 1.3.7.1.	Grădinița de copii Popești-Leordeni Corp A Corp B Corp C	Str. Scolii, nr. 2 Suprafata totală=485 Suprafata=71,94 Din caramida acoperit tablă Magazie-Suprafata=16,10 Din caramida acoperit placă beton izolată W.C.-Suprafata=3,15 Din caramida acoperit placă beton izolată Alee beton-Suprafata=30 Împrejmuire prefabricate=12 m. Curte pământ=363,81	1955 1955	184.943.409 41.389.881 8.098.003 19.711.800 8.400.000 19.918.597	Legea nr. 213/1998
16.	1.6.2. 1.3.7.3. 1.3.7.1. 1.3.7.	Grădinița de copii nr. 275 Corp A	Sos. Oltenitei, nr. 27 Suprafata totală=2766 Suprafata =460,34 Din caramida acoperit cu țiglă Curte betonată-Suprafata=140,55 Curte pământ=2165,11 Împrejmuire gard din prefabricate pe 224 m.	1968	413.416.504 92.349.783 118.539.772 156.800.000	Legea nr. 213/1998
17.	1.3.7.2. 1.3.7.1. 1.3.7.2. 1.3.7.1.	SOS. OLTENITEI Tronson I Trotuar N Tronson II Trotuar Tronson III Trotuar	Tariaua 2 Suprafata=4,50 x 220=990 Suprafata =2 x 220=440 Pavele Spatiu verde=2,5 x 220=550 P Tariaua 2-Paraul Rece Suprafata=8 x 550=4400 Suprafata=8 x 160=1280 Pavele Spatiu verde=8 x 390 = 3120 Pavele Paraul Rece-str. Leordeni Suprafata=3,50 x 748=2618 Suprafata=1,50 x 748 = 1122 BC.		120.461.000 30.112.500 350.432.000 170.820.000 737.221.320	O.G. nr. 43/1997, republicată



ROMÂNIA

MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE
CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE FISCALĂ

MFP

ORASUL POPEȘTI-LEORDENI

JUD ILFOV SAT Popești Leordeni cod postal: 755025
Pla Sfânta Maria nr. 1
Autorizație: 69/1991; 50-2/98994

Emis de:
Conducătorul unității fiscale

Semnătură



Cod 14.17.20.99

Codul de identificare fiscală (C.I.F.):

4505596

Data atribuirii (C.I.F.):

16-08-1993

Pătitor de TVA din data de:

Data eliberării:

10-10-2006

Spărit la C.N. "Inspecția Națională" S.A.



ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMANIA

VALABIL 2018

GRIMALSCHI ARIADNA SONIA

Legitimația nr. 16529

EVALUATOR AUTORIZAT - MEMBRU TITULAR

SPECIALIZAREA EPI



AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0489

Se acordă societății:

MANAGEMENT & EVALUATION COMPANY SRL

Cu sediul în București, cod unic de înregistrare 31636203

Data emiterii: 01.01.2018
Valabil până la: 31.12.2018

Președinte,
Dana Ababei



CONSILIUL LOCAL AL ORĂȘULUI POPEȘTI LEORDENI
NR. 1829 / 06.04.2020

RAPORT DE AVIZARE
COMISIA NR. 1

comisia pentru activități economico – financiare, servicii, comerț,
gospodărie comună, administrarea domeniului public și privat

Văzând referatul de aprobare al primarului încheiat
pe data 04.04.2020 și raportul de specialitate al Direcției
S.A.D. P. Leordeni, Comisia nr. 1 a Consiliului Local
aviz favorabil proiectului de hotărâre privind
aprobarea Raportului de evaluare pentru imobilul situat
în orașul Popești-Leordeni str. Leordeni nr. 52, în val
Teodora Radu Popescu.

Președinte: ȘUTRU PAVEL

Secretar: CAZACU ADRIANA

Membru: TRANCIOVEANU RAFAEL

Membru: AFRONIE NICOLAE-ALIN

Membru: RADU IOSIF

CONSILIUL LOCAL AL ORĂȘULUI POPEȘTI LEORDENI
NR. 18828 / 06.04 2020

RAPORT DE AVIZARE
COMISIA NR. 2

Comisia pentru activități social – culturale, culte, învățământ, sănătate
și familie, muncă și protecție socială, protecție copii, tineret și sport –
turism

Având în vedere Raportul nr. 11577/26.02.2020
și 11579/26.02.2020, referin la Raportul de
evaluare pt. imobilul din str. Leordeni 52, Liceul
Teoretic "Radu Popescu" – Comisie nr. 2 propune
caz favorabil.

Președinte: NĂSTASE IOSIF

Secretar: CIOTOIANU MARIAN

Membru: ȘERBAN IONUȚ

Membru: DOGARU ION

Membru: ALEXANDRU ION

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI LEORDENI
NR. 18826 / 06.04.2020

RAPORT DE AVIZARE

COMISIA NR. 3

COMISIA JURIDICĂ, ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ, APĂRAREA
DREPTURILOR CETĂȚENEȘTI, RELAȚII CU ALTE AUTORITĂȚI
PUBLICE LOCALE DIN ȚARĂ ȘI STRĂINĂTATE

Proiect de hotărâre privind aprobarea
Raportului de evaluare prețurilor imobilelor
situate în Orașul Popești-Leordeni, județul
Ilfov, Str. Leordeni, Nr. 52, Liceul Teoretic
"Radu Popescu".
Comisia acordă aviz favorabil

Președinte: CAZACU SILVIU

Secretar: URSULEAC IULIAN-DORU

Membru: ONCUȚA ELENA

Membru: NICULAE ANTON

Membru: DUMINIC MARIA

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI POPEȘTI LEORDENI
NR. 1882 / 06.04. 2020

**RAPORT DE AVIZARE
COMISIA NR. 4**

**Comisia pentru amenajarea teritoriului și urbanism, realizarea
lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea și păstrarea
monumentelor istorice și de arhitectură**

Proiect de hotărâre privind aprobarea Raportului
de evaluare pentru imobilul situat în Orașul
Popești - Leordeni, județul Iași, str. Leordeni
nr. 52, Liceul Teoretic "Radu Popescu",
Inițiator Primar Petre Iacob.

Analizând expunerea de motive, comisia
nu a acordat aviz favorabil.

Președinte: MITRAN C-TIN

Secretar: STAN FLORIN RADU VIRGIL

Membru: VOICU LAURENȚIU CLAUDIU

Membru: ANGHEL CĂTĂLIN

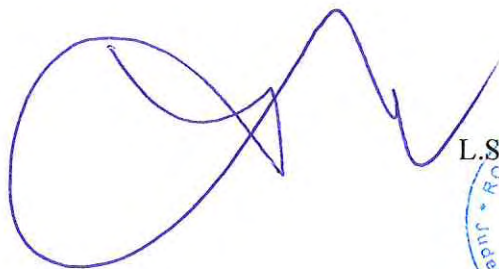
Membru: ȘUTRU PAVEL

R O M Â N I A
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI – LEORDENI
P-ța Sf. Maria nr.1
tel. 021/361.40.29, 021/361.40.23, fax : 021/361.40.25

Nr. 11603/26.02.2020

PROCES-VERBAL
DE AFIȘARE

Subsemnații, Margareta ICHIM și Alina PETRE, am procedat la afișarea actului *privind aprobarea Raportului de evaluare pentru imobilul situat în Orașul Popești-Leordeni, Județul Ilfov, str. Leordeni nr. 52- Liceul Teoretic "Radu Popescu"* la avizierul Consiliului Local din Piața Sf. Maria nr. 1, oraș Popești – Leordeni, județul Ilfov.



L.S.





ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI – LEORDENI
Popești – Leordeni, Piața Sfânta Maria nr. 1, Județul Ilfov
Tel :0374.408.817, fax : 0374.408.822

Nr. 11601/26.02.2020

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea Raportului de evaluare pentru imobilul situat în Orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov, str. Leordeni nr. 52, Liceul Teoretic "Radu Popescu"

Consiliul local al orașului Popești-Leordeni;

Având în vedere:

Referatul de aprobare nr. 11597/26.02.2020 întocmit de primarul orașului Popești-Leordeni;

Raportul de specialitate nr. 11599/26.02.2020 al Direcției de administrare a domeniului public și privat;

Ținând cont de Hotărârea Consiliului Local cu numărul 54/1999 și Hotărârea Consiliului Local numărul 45/2001;

În conformitate cu prevederile:

- Anexa numărul 32 din Legea numărul 213/1998 privind bunurile proprietate publică;
- HG nr.548/1999 privind aprobarea normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor;
- Art.551 alin.(1), (7) și (9), art.552, art.554, art.858-864, și art. 866 din Legea nr.287/2009 privind Codul Civil al României, republicată și cu modificările ulterioare;
- Legea nr.82/1991 Legea Contabilității republicată cu modificările și completările ulterioare;
- Art.1 alin. (1)-(4) și art. 11 alin (1) din Ordinul nr.3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice din 25.11.2008;
- Ordinul nr.2861/2009 pentru aprobarea Normelor privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natura activelor, datoriilor și capitalurilor proprii și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice;

În temeiul art. 129 alin.(2) lit. (c), art. 139 alin.(1), art. 196 alin.(1) lit. a), art. 287 lit. b), art.289 alin.(5), art.290 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, republicat și cu modificările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă *Raportul de evaluare pentru imobilul situat în Orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov, str. Leordeni nr. 52 -Liceul Teoretic" Radu Popescu"* proprietate ce face parte din domeniul public al UAT Popești-Leordeni, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre, în vederea înregistrării în evidența contabilă și tehnico- operative după cum urmează:

- Teren Liceu Teoretic "Radu Popescu"- suprafață de 5.808mp, având valoarea de 3.921.100 lei;
- Corp A- Cod construcție C1- în suprafață de 542mp construită la sol, cu o suprafață desfășurată de 1.084mp, având valoarea de 889.964 lei;
- Corp B – Cod construcție C2- (P+2E) în suprafață de 193mp cu o suprafață desfășurată de 579mp, având valoarea de 475.359 lei;
- C3- Spații administrative în suprafață de 153mp cu o suprafață desfășurată de 306mp, având valoarea de 415.900lei;
- C4-(P)- Clădire Grădiniță – Corp C+D, în suprafață de 254mp, având valoarea de 215.583 lei;

- C6- Sala de sport – în suprafață de *1.102mp* construită în cadre și panouri metalice în anul 2005 în valoare de 1.396.620 lei;
- Platformă dale beton în suprafață de *314mp*, având o valoare de 7410 lei;
- Alee acces dale în suprafață de *49mp*, având o valoare de 12.544 lei;
- Împrejmuire plăci prefabricate beton, având o suprafață de *217mp* cu o valoare de 7.335 lei;
- Împrejmuire gard plasă+soclu beton în suprafață de *38mp*, cu o valoare de 5.244 lei.

Art.2 La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, orice alte prevederi se abrogă.

Art.3 Primarul orașului Popești-Leordeni, prin Direcția de Administrare a Domeniului Public și Privat și Direcția Contabilitate, vor duce la îndeplinire prezenta.

Art.4 Secretarul general al UAT Popești-Leordeni va asigura comunicarea prezentei, potrivit competențelor.

INIȚIATOR

PRIMAR

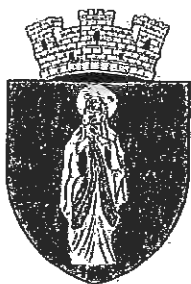
Petre IACOB



AVIZAT PENTRU LEGALITATE

SECRETAR GENERAL

Margareta ICHIM



ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV

PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI

Piața Sfânta Maria nr. 1; tel. 0374/40.88.19; 0374/40.88.20;

0374/40.88.21; fax: 0374/40.88.22;

web: www.ppl.ro

Nr. 11599/26.02.2020

Referat de aprobare

privind aprobarea Raportului de evaluare pentru imobilul situat în Orașul Popești-Leordeni, Județul Ilfov, str. Leordeni nr. 52-Liceul Teoretic "Radu Popescu"

Având în vedere Raportul de specialitate al Direcției de administrare a domeniului public și privat înregistrat sub nr. 11597/26.02.2020 prin care se propune aprobarea raportului de evaluare a proprietății imobiliare -Liceul Teoretic "Radu Popescu" cu scopul actualizării valorii acesteia.

Ținând seama de faptul că în baza art. 1 alin (1)-(4) din *Norma metodologică privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice din 25.11.2008*, republicată cu modificările și completările ulterioare, se reglementează acțiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimoniul instituțiilor publice, respectiv prin aceasta se realizează actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situațiile financiare anuale pentru anul în care s-a realizat reevaluarea. Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare.

Văzând:

- Raportul de evaluare întocmit de doamna *Grimalschi Ariadna Sonia*, membru ANEVAR.

În conformitate cu prevederile:

- Art. 551 alin.(1), (7) și (9), art. 552, art. 554, art. 858-864, art. 866 din Legea 287/2009 privind Codul Civil al României, republicată și cu modificările ulterioare;
- Ordonanței Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată prin Legea 493/2003, republicată cu modificările ulterioare;
- Art. 1 alin. (1)-(4) și art. 11 alin (1) din Ordinul nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice;
- art. 129 alin. (2) lit. (c), art. 139 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 287 lit. b), art. 289 alin. (5), art. 290 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, republicat și cu modificările ulterioare;

Față de cele prezentate mai sus și în temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) din O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a unui proiect de hotărâre cu următorul obiect:

privind aprobarea Raportului de evaluare pentru imobilul situat în Orașul Popești-Leordeni, Județul Ilfov, str. Leordeni nr. 52- Liceul Teoretic "Radu Popescu."

Primar
Petre IACOB





ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
PRIMĂRIA ORAȘULUI POPEȘTI-LEORDENI
Piața Sfânta Maria nr. 1; tel. 0374/40.88.19; 0374/40.88.20;
0374/40.88.21; fax: 0374/40.88.22;
web: www.ppl.ro
Nr. 11597/26.02.2020

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea Raportului de evaluare pentru imobilul situat în Orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov, str. Leordeni nr. 52- Liceul Teoretic "Radu Popescu"

Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Popești-Leordeni a fost întocmit în conformitate cu *Legea 213/1998 privind bunurile proprietate publică* însușit prin *Anexa numărul 32* și *HG 548/1999 privind aprobarea normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunelor, orașelor, municipiilor și județelor* și însușit prin *HCL nr. 54/26.08.1999* și completat prin *Hotărârea nr. 45/2001*.

Având în vedere Raportul de evaluare întocmit de doamna *Grimalschi Ariadna Sonia*, membru ANEVAR, având legitimația cu nr. **16529**, valabilă 2018, realizat în 29.11.2018 și predat reprezentanților instituției noastre prin Proces-Verbal de predare-primire cu numărul 2908/18.01.2019, prin care se estimează valoarea justă a activelor teren și construcții în scopul raportării financiare, respectiv evaluare teren și construcții pentru imobilului aflat în proprietate publică a UAT Popești-Leordeni, *Liceul Teoretic "Radu Popescu"*.

Ținând seama de faptul că art. 1 alin (1)-(4) din *Norma metodologică privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice din 25.11.2008*, republicată cu modificările și completările ulterioare, reglementează acțiunea de reevaluare a activelor fixe corporale existente în patrimoniul instituțiilor publice, respectiv prin aceasta se realizează actualizarea valorii elementelor patrimoniale respective în situațiile financiare anuale pentru anul în care s-a realizat reevaluarea. Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare. Văzând Planul de amplasament și delimitare sc. 1:500, efectuată de ing. Cătălin Militaru de unde reies suprafețele cadastrale actualizate;

În temeiul:

- Art. 551 alin.(1), (7) și (9), art. 552, art. 554, art. 858-864, art. 866 din *Legea 287/2009* privind Codul Civil al României, republicată și cu modificările ulterioare;
- Ordonanței Guvernului nr. 81/2003 privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobată prin *Legea 493/2003*, republicată cu modificările ulterioare;
- Art. 1 alin. (1)-(4) și art. 11 alin (1) din *Ordinul nr. 3471/2008* pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice din 25.11.2008;
- *HCL 40/02.04.2015- privind aprobarea Raportului de Evaluare pentru proprietatea imobiliară situată în Orașul Popești-Leordeni, str. Leordeni nr. 52, Liceul "Radu Popescu"- Județul Ilfov*;
- *HCL 94/2002* privind aprobarea denumirii de Liceu Teoretic "Radu Popescu", Popești-Leordeni, Liceului Teoretic nr. 1, Popești-Leordeni;

- art. 129 alin. (2) lit. (c), art. 139 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 287 lit. b), art. 289 alin. (5), art. 290 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, republicat și cu modificările ulterioare;

Ca urmare a celor menționate propunem adoptarea proiectului de hotărâre *privind aprobarea Raportului de evaluare pentru imobilul situat în Orașul Popești-Leordeni, județul Ilfov, str. Leordeni nr. 52- Liceul Teoretic "Radu Popescu"*

Director,
Bogdan CERNĂTESCU



Întocmit,
Inspector
Alina Georgiana PETRE



NR. INREG: 2908/18.01.2019

**PROCES VERBAL
DE PREDARE – PRIMIRE
Din data de 04.01.2019**

Intre Intre S. C. MANAGEMENT&EVALUATION COMPANY S.R.L. cu sediul social în localitatea BUCURESTI, Alea Scrovistea nr. 58, et. 1, cam. 2, sector 1, cod de înregistrare fiscală (C.I.F.) 31636203

Si ORASUL POPESTI-LEORDENI - JUDETUL ILFOV, cu sediul Judetul Ilfov, Orasul Popesti Leordeni, Piata Sfanta Maria nr. 1, cod fiscal 4505596 in calitate de beneficiar

a intervenit prezentul proces verbal de predare-primire.

- S.C. MANAGEMENT &EVALUATION COMPANY S.R.L., in calitate de prestator preda, iar
- ORASUL POPESTI-LEORDENI, in calitate de beneficiar, primeste urmatoarele documentatii intoemite in conformitate cu contractul de prestari servicii incheiat intre cele doua parti:

1. Raport de evaluare proprietate imobiliara- Gradinita nr. 1 (teren si cladiri) - 2 exemplare;
2. Raport de evaluare proprietate imobiliara- "Liceul Teoretic "Radu Popescu" (teren si cladiri) - 2 exemplare;
3. Raport de evaluare proprietate imobiliara- Parc in suprafata de 6154mp situat la limita blocurilor de locuinte dintre str. Miraslau, str. Garian Alexandru si str. Livezi (teren) - 2 exemplare;
4. Raport de evaluare proprietate imobiliara situata in Oras Popesti-Leordeni, Tarla 16, Parcela 258, Lot 1-Parc stadion in suprafata totala de 2704mp (teren) - 2 exemplare;
5. Raport de evaluare proprietate imobiliara situata in Oras Popesti-Leordeni, Tarla 16, Parcela 258, Lot 2 -Baza sportiva (teren si cladiri) - 2 exemplare.

Prezentul proces verbal de predare-primire s-a intocmit in 2 exemplare, unul pentru beneficiar si unul pentru prestator.

**PRESTATOR,
S.C. MANAGEMENT &EVALUATION
COMPANY S.R.L.**



**BENEFICIAR,
ORASUL POPESTI-LEORDENI**

