

HOTARARE

Cu privire la: aprobare închiriere cladire cu destinatia de hala porcine+hala pasari si o suprafata de 8787 mp teren arabil, situata in com.Ganeasa, T 14 P.1847, jud.Olt.

Consiliul local Ganeasa intrunit in sedinta de lucru in data de 29.01.2013;

Avand in vedere:

- referatul întocmit de viceprimarul comunei inregistrat cu nr.4934/27.12.2012;
 - hotararea consiliului local nr.3/25.01.2011 privind insusirea inventarului bunurilor care apartin domeniului public al comunei;
 - prevederile art.123 art.(1) și (2) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;
 - prevederile legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
 - legea nr.52/2003 privind transparenta decizionala in administratia locala;
 - proiectul de hotarare nr. 4936/28.12.2012 intocmit de primarul comunei;
 - avizul comisiei de specialitate nr.286/28.01.2013;
- In baza art.36 alin. 2 lit."c" din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată;
In temeiul art.45 alin.(1) din Legea nr.215/20901 privind administrația publică locală, republicată;

HOTARASTE :

Art.1.Se aproba inchiriere cladire cu destinatia de hala porcine+hala pasari si o suprafata de 8787 mp teren arabil, situata in com.Ganeasa, T 14 P.1847, jud.Olt din cadrul fostului GAZ Ganeasa, jud.Olt.

Art.2. Inchirierea se face prin licitație publică cu pretul de pornire conform celui din raportul de evaluare pe o durata de 5 ani, imobilul inchiriat este destinat cresterii de porcine si pasari și se imputerniceste primarul comunei ca in numele consiliului local Ganeasa sa incheie contractul de inchiriere.

Art.3. Prezenta hotarare se comunica primarului comunei pentru aducerea la indeplinire si Institutiei Prefectului – Jud.Olt.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
Gusatu Traian



Nr.2/29.01.2013.

CONTRASEMNEAZA,
Secretar,
Mitran Zoia

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Mitran Zoia', is written over the printed name.

RAPORT DE EVALUARE

SOLICITAT DE: Primaria com. Ganeasa



PROPRIETAR : Primaria com. Ganeasa

Întocmit:

Ing. Dipl. Căpățină George Tiberius

**Evaluator autorizat. Membru titular UNEAR - Leg. nr. 11196
Specializarea Evaluarea Proprietatii Imobiliare si Bunuri Mobile**



1

**Evaluarea proprietății Imobiliare
Ing. Dipl. Expert Evaluator Căpățină George-Tiberius - membru titular U.N.E.A.R Legitimație nr. 11196**

CUPRINS

Pagina de titlu
Cuprinsul
Sinteza evaluării
Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării
Moneda raportului
Data estimării valorii
Tipul valorii estimate
Certificarea evaluatorului
Prezentarea evaluatorului

II Premisele evaluării

Ipoteze speciale și condiții limitative
Drepturile de proprietate evaluate
Inspekția proprietății
Modalități de plată
Sursele de informații utilizate
Clauza de nepublicare

III Prezentarea datelor

Bazele evaluării.
Tipul valorii estimate.
Identificarea proprietății. Descrierea juridică
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare
Informații despre amplasament
Descrierea amenajărilor și construcțiilor
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente
Analiza pieței imobiliare

IV. Analiza datelor și concluziile

Metodologia de evaluare
Cea mai bună utilizare a proprietății
Abordarea prin piață
Abordarea prin cost
Abordare prin venit
Reconcilierea valorilor.
Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului.

V Anexe

Calificările evaluatorului
Planul de amplasare, planurile și releveele clădirilor, fotografiile ale proprietății, harta orașului, regiunilor învecinate sau alte tipuri de hărți
Informații istorice despre venituri și cheltuieli
Date despre vânzări și cotații

Ca urmare a solicitării dumneavoastră va prezentăm rezultatele raportului de evaluare elaborat în vederea estimării valorii de piață a proprietății imobiliare aflate în proprietatea Primăriei com. Ganeasa

Dreptul evaluat:

Dreptul de proprietate asupra activelor evaluate aparține Primăriei com. Ganeasa conform actelor și tuturor documentelor de proprietate anexate în prezentul raport.

Bazele evaluării:

Evaluarea a fost făcută în conformitate cu Standardelor Internaționale de Evaluare – IVS elaborate de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare, cu respectarea recomandărilor Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – UNEAR.

Evaluarea se bazează atât pe informațiile primite din partea proprietarilor cât și pe rezultatele investigațiilor efectuate de către evaluator.

Tipul de valoare și definirea acesteia:

Valoarea de piață este valoare estimată de evaluator și raportată de acesta prin intermediul raportului de evaluare și care este definită conform Standardelor Internaționale de Evaluare. Se utilizează de regulă la raportarea în scopul garantării unui credit, cu excepția cazului în care evaluatorului i se solicită în mod expres raportarea unui alt tip de valoare.

Definiția valorii de piață, în conformitate cu Standardul Internațional de evaluare IVS1, publicat de Comitetul Internațional pentru Standarde -IVSC–editia VIII- a este:

”Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”

<u>Data evaluării:</u>	21.01.2013
<u>Data elaborării raportului de evaluare:</u>	21.01.2013
<u>Data inspecției:</u>	17.01.2013

Moneda evaluării:

Având în vedere că, în cazuistica prezentă, prevederile instituțiilor de credit referitoare la TVA sunt nuanțate în funcție de mai mulți factori, de exemplu, client persoană fizică sau persoană juridică, valoarea propusă în prezentul raport de evaluare nu conține TVA.

Autorul raportului de evaluare:

Evaluator autorizat, specializarea evaluarea proprietatii imobiliare si evaluarea bunurilor mobile

Membru Titular UNEAR–legitimatie 11196

Ing.Dipl.Căpățină George Tiberius

Evaluatorul se obliga sa nu divulge datele aferente lucrarii si sa respecte codul deontologic al profesiei de evaluator.

Tipul proprietății: - proprietate imobiliara – teren si cladire

Dreptul de proprietate asupra bunurilor este considerat valabil si tranzactionabil la data evaluarii fiind detinut, conform documentelor de proprietate anexate.

Raportul a fost pregatit pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre U.N.E.A.R. (Uniunii Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Scopul evaluării - determinarea valorii de piata

Valoare evaluata pentru teren si cladire	65.221,5lei echivalentul a 15.000€
Chirie anuala	4.348,1 lei/an echivalentul a 1000€/an

Nota: VALORILE NU CONTIN T.V.A.

Întocmit:

Ing.Dipl.Căpățină George Tiberius

Evaluator autorizat. Membru titular UNEAR- Leg. nr. 11196
Specializarea Evaluarea Proprietatii Imobiliare si Bunuri Mobile



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Prin prezenta, în limita cunostintelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse.

De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, evaluatorul certifică că nu are nici un interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către UNEAR (Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România).

Evaluatorul a efectuat inspecția personală a proprietății;

Evaluatorul a respectat codul deontologic al UNEAR.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare UNEAR 2012.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru UNEAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al UNEAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic.

Evaluatorul membru titular UNEAR, Ing. Capatina George Tiberius are încheiată asigurare de răspundere profesională.

Întocmit:

Ing. Dipl. Căpățînă George Tiberius

Evaluator autorizat. Membru titular UNEAR - Leg. nr. 11196

Specializarea Evaluarea Proprietății Imobiliare și Bunuri Mobile



PREZENTAREA EVALUATORULUI

Evaluator autorizat Ing. Căpățină George-Tiberius, Membru Titular UNEAR, legitimație nr. 11196, specializarea evaluarea proprietății imobiliare și evaluarea bunurilor mobile.

Forma juridică - persoana fizică autorizată Căpățină George Tiberius, cu sediul profesional în Pitești, B-dul. Nicolae Bălcescu, nr. 5, bl. L4, sc. B, apt. 4, parter, județul Argeș, înregistrată la Registrul Camerei de Comerț și Industrie Argeș cu nr. F03/466/30.03.2011 la Ministerul Justiției, având Cod unic: 28273337, IBAN: RO74BTRL0031202W09343XX - Banca: Transilvania.

Certificat ANEVAR nr. 1666 /2005, în specialitatea "Evaluarea proprietății imobiliare".

Certificat ANEVAR nr. 989/2009, în specialitatea "Expert evaluator de bunuri mobile".

Certificatul de autorizare emis Agenția Națională De Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș, categoria B, seria RO-AG-F nr. 30

Expert Tehnic Judiciar specializările „Topografie, cadastru și geodezie” nr. 7022032011 emis de Ministerul Justiției

Certificate obținute prin programul de pregătire continuă ANEVAR pentru:

„Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor”

„Evaluarea bunurilor din patrimoniu cultural-istoric”

„Evaluarea pentru raportare financiară”

„ Deprecierea construcțiilor”

„Evaluarea costului de oportunitate al capitalului”

„Statistica în evaluarea proprietăților”

„Evaluarea proprietăților în agricultură, silvicultură și industria alimentară”

„Estimarea costului de oportunitate al capitalului”

Date de identificare: Legitimație UNEAR, Nr. 11196

Adresa evaluatorului:

Orasul: Pitesti, Bdul. Nicolae Balcescu, bloc L4, scara B, parter, apt. 4, jud.

Arges

Telefon: 0722.700077

Fax: 0248/223547

E-mail: evaluari,arges@gmail.com

<http://www.cadastru-ro.ro>

II. PREMISELE EVALUARII

Ipoteze speciale si conditii limitative:

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Evaluatorul au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.

Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Datele cuprinse in raportul de evaluare au fost confirmate și însușite prin inspectia activelor, ocazie in care au fost puse la dispozitie documente si documentații.

S-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice si a celorlalte documente prezentate.

Evaluarea a fost făcută presupunând că proprietatea a fost construită in conformitate cu autorizațiile si avizele legale si că este ocupată și folosită fără încălcarea prevederilor legale.

Evaluatorul nu a efectuat expertiza structurii clădirilor și nu a testat instalațiile și echipamentele aferente acestora, în consecință evaluarea se bazează pe informațiile puse la dispozitie de beneficiar și pe observațiile constatate în urma inspectiei directe.

S-a considerat că nu există defecte ascunse ce ar putea influența părerea evaluatorului asupra valorii proprietății.

Nu s-au inspectat acele părți ale proprietății care sunt acoperite, ascunse sau inaccesibile și evaluarea s-a făcut considerând ca acestea sunt în condiții normale.

Nu s-a investigat prezenta sau absentă substanțelor nocive existente în unele materiale de construcții, în absentă unor informații privind acest aspect, evaluarea s-a făcut considerând că nu sunt pierderi de valoare din aceste considerente.

Evaluatorul nu a investigat proprietatea din punct de vedere al poluării sau contaminării mediului înconjurător (sol, aer, apă) iar evaluarea realizată nu a ținut cont în nici un fel de aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

Calculul suprafețelor a fost făcut după documente tehnico-economice puse la dispozitie de conducerea societății.

Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate privind situația juridică, a suprafeței si consideratiilor privind titlul de proprietate. Se presupune ca dreptul de proprietate este considerat real si tranzactionabil;

Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe documentele puse la dispozitie evaluatorului (anexate in copie) si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;

Proprietatea imobiliara a fost evaluata in ansamblul ei, in ipoteza transferului integral al dreptului de proprietate;

Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;

Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a

acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;

Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;

Evaluatorul nu a efectuat masuratori ale proprietatii, ci a estimat valoarea acesteia bazandu-se pe suprafata inscrisa in actele puse la dispozitie si anexate in copie;

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

Se presupune ca proprietatea este in deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementarile relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant.

Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;

Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare si de mediatizare a acestuia;

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;

Valoarea estimata in EUR este valabila atat timp cat premisele si conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb, etc) nu se modifica semnificativ.

Se are in vedere faptul ca pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara; piata imobiliara in ansamblu nu este pe deplin influentata de trecerea la cursul de referinta RON/EUR.

Acest raport este confidențial pentru beneficiar și pentru consultanții beneficiarului și este numai pentru destinația stabilită anterior. Nu este acceptata nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop.

Evaluatorul consideră că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte, neavând nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul lucrării și certifică faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.

In cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelamurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.

Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.

Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude nici un element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantăm că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.

Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifre prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.

Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.

Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.

Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.

Evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză.

Subliniez că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției exprimate în prezentul raport.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;

Raportul de evaluare a fost elaborat în 2 exemplare, ambele originale, unul fiind destinat beneficiarului și unul rămânând în arhiva evaluatorului.

Întocmit:

Ing. Dipl. Căpățînă George Tiberius

Evaluator autorizat. Membru titular LINEAR- Leg. nr. 11196

Specializarea Evaluarea Proprietății Imobiliare și Bunuri Mobile



Drepturile de proprietate evaluate:

Pentru scopul evaluării am considerat ca drepturile evaluate reprezintă dreptul real de proprietate asupra proprietății imobiliare analizate considerate ca fiind libere de sarcini, valabile și vandabile.

Proprietatea supusă evaluării este detinută conform documentelor de proprietate, atasate în anexa prezentului raport de evaluare.

Inspectia proprietății

Inspectia proprietății, a fost realizată de către Ev. Ing. Dipl. Căpățîna George-Tiberius, în prezența unui reprezentant al Primăriei com. Ganeasa.

Bunul imobil supus evaluării a fost identificat pe baza planurilor de amplasament, anexate prezentului raport de evaluare, precum și pe baza utilizării actuale a imobilului.

Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash, integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condițiile de piață deosebite ex: rate, leasing, etc..

Sursele de informații utilizate

Datele cuprinse în raportul de evaluare au fost confirmate și însușite prin inspectia proprietății imobiliare și a proprietăților comparabile, ocazie în care au fost puse la dispoziție actele care atestă dreptul de proprietate și alte informații referitoare la proprietatea analizată.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de imobile similare din zona studiată existente în zărele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă evaluatorului, respectiv de tranzacții imobiliare de care acesta are cunoștința.

Trebuie precizat faptul că, pentru toate comparabilele, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash

S-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice și a celorlalte documente prezentate.

Clauza de nepublicare

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare și de mediatizare a acestuia

Valoarea exprimată în acest raport de evaluare se supune atât termenilor și condițiilor noastre, cât și oricărui ipoteze expuse. De asemenea, această valoare este validă la data întocmirii prezentului raport și poate fi reconsiderată la o dată ulterioară. Trebuie subliniat faptul că această evaluare este furnizată exclusiv beneficiarului stipulat în prezentul raport și nu se acceptă nici o responsabilitate transmisă unei terțe parti.

Se interzice publicarea sau expunerea, în totalitate sau parțial, fără acordul prealabil al semnatarului prezentului raport.

În plus, certific că evaluatorul nu are nici un interes direct cu privire la activele care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nici o influență legată de partile implicate, asadar, având aptitudinea de a oferi consultanță în mod deliberat.

Am încrederea că acest raport de evaluare corespunde cerințelor d-voastră și vă stau la dispoziție pentru eventuale informații ulterioare.

III. PREZENTAREA DATELOR

Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.

Standardele de Evaluare ANEVAR 2012 sunt compuse din ediția 2011 a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 2011) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GE) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME), ediția 2012, Glosarul IVS 2011 și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din IVS 2011 în interpretarea ANEVAR.

Standardele Internaționale de Evaluare

IVS 1 – Valoarea de piață – tip de valoare

IVA 2 – Tipuri de valoare diferite de valoarea de piață

IVS 3 – Raportarea evaluării

IVA 2 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului

GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardului Internațional de Evaluare 1 (IVS 1) - "Valoarea de piață". Evaluarea proprietăților imobiliare a fost realizată cu respectarea normelor prevăzute în Standardul Internațional de practică în Evaluare.

GN 1, respectiv Standardul Internațional de practică în Evaluare GN 3, pentru evaluarea mijloacelor fixe mobile.

Pentru proprietățile nespecializate, în prezentul raport, s-a urmărit o estimare a valorii de piață a obiectivelor așa cum este aceasta definită în Standardul Internațional (IVS 1) - "Valoarea de piață - baza de evaluare".

Conform standardului, definiția valorilor este următoarea: "Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere."

La evaluarea prin metoda comparațiilor, proprietatea se va compara cu alte proprietăți similare oferite/tranzacționate pe piața imobiliară specifică locală. Acestea vor fi corectate pozitiv sau negativ funcție de o serie de factori, cum ar fi poziția, gradul de dotare și/sau finisare, dimensiunile

Având în vedere scopul prezentei evaluări, au fost avute în vedere recomandările IVS 2 – Tipuri de valoare deferite de valoarea de piață, în vederea determinării valorii de piață.

Identificarea proprietății.

Obiectul evaluării îl constituie suprafața de 8.787mp teren arabil, împreună cu o clădire cu destinația de hală porcine + hală pasări, situată în com. Ganeasa, T14, P1847, jud. Olt

Descrierea juridica

Pentru scopul evaluării am considerat ca drepturile evaluate reprezintă dreptul real de proprietate asupra proprietății imobiliare analizate considerate ca fiind libere de sarcini, valabile și vandabile.

Proprietatea supusă evaluării este detinută conform documentelor de proprietate, atașate în anexa prezentului raport:

Schita cadastrală întocmită de S.C. Dienci-Gis S.R.L.

Descrierea proprietății:

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu este cazul.

Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Compoziția zonei: zona periferică în cadrul com. Ganeasa, accesul la proprietate se face pe drum de acces din DJ677.

Tendințe apreciere/depreciere: stagnare-depreciere, datorită lipsei cererii.

Observații speciale: nu sunt

Utilități: imobilul nu este racordat la toate utilități

Informații despre amplasament. Descrierea amenajărilor și construcțiilor

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară compusă din suprafața de 3.000 mp teren arabil, împreună cu o hală cu regim de înălțime P.

Structura clădirii este realizată pe cadre din beton armat, cu stalpi încastrați în fundații de tip pahar și ferme de beton armat precomprimat, pozate pe capetele stălpilor. Pe fermele de beton armat reazema chesoane prefabricate. Închiderile laterale a halei zootehnice este realizată cu zidărie din blocuri de BCA.

Compartimentarea în zona camerelor vestiar și a filtrelor este realizată de asemenea cu pereți din blocuri din BCA.

Pardoselile sunt diferite în funcție de destinația încăperilor, cele din zona de gestație și maternitate fiind de tip cald, cu canal de dejectie acoperit cu gratar din beton, iar în zona de creștere, din caramida ceramică și gratare din beton la canalul de dejectie.

Finisajele interioare și exterioare sunt într-un stadiu avansat de degradare, fiind cazute până la zidăria portantă.

Imobilul nu este racordat la utilități.

Tamplăria interioară și exterioară lipsește.

La data inspecției clădirea necesită ample lucrări de recondiționare și igienizare.

Relieful terenului este relativ plan, nu prezintă denivelări accentuate, în partea de sud a proprietății este format un lac.

Suprafața de teren analizată, este împrejmuită cu gard din plasa de sarma.

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente .

Analiza pietei imobiliare

Piata imobiliara a anului 2012, manifesta prudenta si maturizare, atat datorita celor care opereaza in mod semnificativ si care actioneaza de cele mai multe ori in cunostinta de cauza, in baza unor planuri de afaceri si informatii de piata realiste, in termeni mult schimbati fata de avantajul anilor 2007/2008.

Micii jucatori pe piata, au operat in termenii pietei influentati de nevoile reale ale pietelor locale, functie de noile randamente, fapt care s-a transmis si asupra fondului imobiliar nefructificat din perioada precedenta.

Nu au existat modificari spectaculoase ale valorilor pe fondul imobiliar general existent, doar pe nise, ale acestuia tendintele pastrandu-se cu exceptia perioadelor de sezonalitate.

Oferta de terenuri a crescut sustinut in ultimii 2 ani, influentata de cativa factori: cerere scazuta din partea investitorilor/dezvoltatorilor; proprietari ai caror afaceri au fost afectate de declinul economic si care au decis scoaterea la vanzare a terenurilor pentru a obtine lichiditati; dezvoltatori afectați de criza economica, care si-au scos proprietatile la vanzare; bănci care au inceput să execute creditele neperformante din portofoliu.

Cererea de terenuri a scazut in 2011, cei care au cumparat terenuri au fost aproape in totalitate beneficiari directi ai viitoarelor proiecte (ex. retaileri, persoane fizice in cautare de terenuri pentru constructia de locuinte personale, companii interesate de dezvoltarea propriului spatiu de birouri etc) sau dezvoltatori cu chiriașii-ancoră asigurați.

Achizițiile speculative au fost extrem de rare, cu toate că mulți investitori oportuniști au scanat piața în căutare de terenuri "distressed". Retailerii de tip big box au fost de departe cei mai activi cumpărători.

Prețurile terenurilor au continuat să scadă pe parcursul anului 2011, însă într-un ritm mai lent comparativ cu anul precedent. Tranzacțiile în București s-au concretizat la prețuri ce au fost, în medie, mai mici cu 15-30% decât în 2009.

Amplasamentele periferice au rămas totuși neatractive. Lipsa tranzacțiilor în aceste zone îngreunează estimarea unui preț, însă credem că o valoare mai mică cu cel puțin 45-60% față de prețurile cerute actuale, ar fi un punct de atracție pentru potențialii cumpărători.

În țară, scăderea a fost mai abruptă, exceptând acele orașe unde 2-3 proprietari controlează terenurile bune și presiunea pentru a vinde este limitată. În consecință, aceste zone opun o rezistență mai mare la scăderi semnificative de preț.

Pe termen scurt și mediu, piața terenurilor va rămâne o piață a cumpărătorilor, unde doar proprietarii cu un preț competitiv vor putea încheia o tranzacție. În consecință, este deosebit de important ca proprietarii să rămână flexibili, atât în termeni de preț cât și în variante de structurare a tranzacțiilor, în scopul finalizării acestora.

Acest lucru se va transpune într-o cerere încă timidă pe o piață cu ofertă bogată. Efectul va fi o continuare a negocierii strânse a prețurilor pentru terenuri.

Ca și concluzie, nu așteptăm la o stabilizare a prețurilor în viitorul apropiat, însă nici la scăderi spectaculoase. Vor fi posibile ajustări modeste, în limita marjei obișnuite de negociere de 15-25%.

Cu toate acestea, există segmente de piață unde prețurile terenurilor susțin dezvoltarea unor proiecte imobiliare profitabile, în aceste cazuri, cumpărătorii activi au două opțiuni: fie să achiziționeze terenuri, mulțumindu-se cu o marjă de profit rezonabilă, fie să aștepte pentru o posibilă scădere ulterioară a prețurilor, luând în considerare faptul că în tot acest timp, proiecte similare vor fi livrate și astfel vor intra pe o piață mai competitivă.

În expectativa îmbunătățirii indicatorilor economici, ne așteptăm ca investitorii să își recapete încrederea în potențialul de absorbție al pieței locale imobiliare.

Terenurile agricole în general, se afla la valori ce vizează și în acest an un minim al ultimilor 4 ani cu o tendință de scădere, aplăzită deja de prețurile foarte mici, dar și de numărul de investitori.

Pe piața există investitori majori însă și cei care urmăresc unificarea unor fonduri imobiliare de dimensiuni uzuale.

Există elemente clare privitoare la comasări, investițiile în agricultură inclusiv prin fonduri absorbite, iar plățile realizate de APIA au început să fie modificate în mod sensibil schimbarea atitudinii privind valorile de tranzacționare pentru terenurile agricole.

Acest lucru este dublat și de faptul că litigiile și alte probleme generate de eliberarea titlurilor de proprietate au început să fie depășite și se întrevăde, pe termen mediu, o schimbare a atitudinii proprietarilor.

De asemenea obiectivul de a fi cultivat întreg fondul funciar de către administrația națională prin penalizări sau premii, este laudabil însă penalitățile sau facilitățile oferite se lovesc de elemente importante: tradiția unei agriculturi rudimentare, neîncrederea, modul de comunicare al autorităților în special al agențiilor specializate, lipsa facilităților de depășire a obstacolelor birocratice privind achiziția de utilaje, contextul economic și financiar intern și internațional, lipsa facilităților de valorificare a produselor dar și elemente demografice și sociale specifice mediului rural.

Oportunitatea și avantajul situației actuale din agricultura noastră, față de cea existentă în țările vestice, pe termen mediu și lung o constituie costuri mult mai mici de adaptare la trendul general european de abordare într-o manieră ecologică și bio a acestui sector. În ceea ce privește fondul silvic, acesta este în continuare degradat și continuă să se degradeze datorită în special al exploatareilor necontrolate fapt care influențează și prețurile medii la hectar al pădurilor mature. Fondul viticol este un domeniu care devine tot mai interesant, mai ales în urma unor investiții ce vizează valorificarea superioară a produselor rezultate și tot mai mulți investitori, în special din străinătate privesc asupra oportunităților oferite pe o piață deficitară dar cu potențial. Luciile de apă constituite în crescătorii piscicole au fost tranzacționate în urma cu mulți ani și multe dintre ele au fost abandonate ca activități economice, iar unele amenajări funciare s-au degradat unele pierdându-și rolul de zone tampon în cazul unor suprapluvii pluviale, iar vinovata este în special legislația și modul de aplicare în acest domeniu, iar acest lucru se vede atât în ceea ce privește producția piscicolă dar și efectele pe care le au sezonier regimul pluvial.

Metodologia de evaluare:

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost definita anterior. Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate urmatoarele abordari:

Abordarea prin metoda comparatiei vanzarilor pentru teren.

Abordarea prin metoda costului de reconstructie pentru cladiri.

Etape parcurse

⇒ documentarea, pe baza materialului anexat in copie (documentatie de cadastru, planuri de amplasament);

⇒ inspectia amplasamentului, aprecierea caracteristicilor acestuia, identificarea potentialului de conformare la variantele fezabile de dezvoltare;

⇒ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;

⇒ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;

⇒ deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei;

⇒ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;

⇒ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

Cea mai bună utilizare

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

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii, ea trebuie să fie: permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar si maxim productivă.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de cea mai bună utilizare această abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de posibilă fizic si este fezabilă financiar.

Cea mai buna utilizare – tinand cont de caracteristicile proprietatii analizate, C.M.B.U. este cea actuala si anume cea de ferma zootehnica

EVALUAREA TERENULUI

Data evaluării: 21.ianuarie .2013

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția și echilibrul.

Anticiparea unei eventuale cereri viitoare de proprietăți imobiliare într-o anumită zonă va motiva investitorii să cumpere terenuri pentru construcție.

Relația dintre cerere și oferta și faptul că un cumpărător nu va plăti mai mult decât pentru un teren similar, vor determina prețul de achiziție.

Principiile echilibrului face legătura între elementele unei proprietăți în care terenul are un rol esențial.

De asemenea caracteristicile fizice ale terenului (dimensiunea, forma, topografia, raportul laturilor, localizarea, etc.) și existența utilitatilor de bază (energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale) influențează utilizarea terenului și implicit valoarea sa.

Evaluarea prin metoda comparațiilor de piață pentru teren:

Nr. crt.	SUBIECT	COMPARABILA1	COMPARABILA2	COMPARABILA3	
	Suprafata (mp)	8787mp	1.700mp	4.500mp	3000mp
	Pret €/mp	X	1.5 €/mp	1€/mp	1€/mp
	Tipul		Oferta	Oferta	Oferta
	Corectie %		-20%	-20%	-20%
	Corectie (€/mp)		-0.3	-0.2	-0.2
	PREȚUL CORECTAT (€/MP)		1.2	0.8	0.8
1	Dreptul de proprietate transmis	DEPLIN	DEPLIN	DEPLIN	DEPLIN
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	PREȚ CORECTAT RON/mp		1.2	0.8	0.8
2	Condiții de finanțare	Cash	Cash	Cash	Cash
	Corecte (%)		0%	0%	0%
	PREȚ CORECTAT €/mp		1.2	0.8	0.8
3	Condiții de piață (data)	ianuarie 2013	ianuarie 2013	ianuarie 2013	ianuarie 2013
	Corecte (%)		0%	0%	0%
	Corectie (€/mp)		0	0	0
	PREȚ CORECTAT €/mp		1.2	0.8	0.8
4	Localizare	Com. Ganeasa	Com. Ganeasa	Com. Ganeasa	Com. Ganeasa
	Corecte (%)		0%	0%	0
	Corectie (€/mp)		0	0	0
	PREȚ CORECTAT €/mp		1.2	0.8	0.8
5	Utilități	Medii	Medii	Medii	Medii
	Corectie €/mp- en. Electrica		0	0	0
	Corectie €/mp- gaze		0	0	0
	Corectie €/mp- drum acces		0	0	0
	Corectie €/mp		0	0	0
	PREȚ CORECTAT €/mp		1.2	0.8	0.8
6	Categorie de folosință	Arabil	Curti Constructii	Arabil	Arabil
	Corecte (%)		-20%	0%	0%
	Corectie (€/mp)		-0.24	0	0
	PREȚ CORECTAT €/mp		0.96	0.8	0.8
	Corectie totala neta (€)		-0.54	-0.2	-0.2
	Corectie totala neta (%)		-30%	-20%	-20%
	Corectie totala bruta absoluta (€)		0.54	0.2	0.2
	Corectie totala bruta absoluta (%)		30%	20%	20%
	Numar de corectii	0.8€/mp	2	1	1

COMPARABILA 1 – 1.700mp teren curti constructii situat in com. Ganeasa, utilitati – posibilitate racordare la retea de alimentare cu energie electrica, pret 1.5€/mp, oferta pusa la vanzare in anul 2011 si netranzactionata pana in prezent, informatii furnizate telefonic de proprietar, oferta vizionata de evaluator;

COMPARABILA 2 – 4.500mp teren arabil, situat in com Ganeasa, utilitati – energie elctrica disponibila la limita proprietatii, 1€/mp, pretul este usor negociabil , informatii furnizate telefonic de proprietar, oferta vizionata de evaluator;

COMPARABILA 3 – 3.000mp teren arabil, situat in com Ganeasa, utilitati – energie elctrica disponibila la limita proprietatii, 1€/mp, pretul este usor negociabil , informatii furnizate telefonic de proprietar, oferta vizionata de evaluator;

Explicatii pentru corectii:

- pentru conditii de piata, s-a aplicat comparabilelor o corectie de 20%- marja de negociere, deoarece comparabilele utilizate sunt oferte din piata imobiliara a zonei, si nu tranzactii incheiate;
- pentru pozitionare nu s-au efectuat corectii comparabilelor, deoarece comparabilele sunt situate in aceeaasi zona cu proprietatea analizata;
- pentru suprafata nu au fost efectuate corectii deoarece piata nu indica diferente de preturi pentru suprafete mai mici de 5.000mp;
- pentru utilitati nu au fost aplicate corectii deoarece terenul analizat si comparabilele utilizate au posibilitatea sa fie racordate la retea de alimentare cu energie electrica;

Comparabilele 2 si 3 au necesitat cele mai mici corectii (totala bruta absoluta) si reprezinta valoarea de piata aproximata a terenului, respectiv **0.8€/mp**.

Valoarea de piata a terenului in suprafata de 8787mp este de 7.029€ echivalentul a 30.565lei.

Evaluare prin metoda costului de reconstrucție pentru clădirea C1 – Hala Porcine+Hala Pasari

Structura clădirii este realizată pe cadre din beton armat, cu stalpi încastrați în fundații de tip pahar și ferme de beton armat precomprimat, pozate pe capetele stălpilor. Pe fermele de beton armat reazema chesoane prefabricate. Închiderile laterale a halei zootehnice este realizată cu zidărie din blocuri de BCA.

Compartimentarea în zona camerelor vestiar și a filtrelor este realizată de asemenea cu pereți din blocuri din BCA.

Pardoselile sunt diferite în funcție de destinația încăperilor, cele din zona de gestație și maternitate fiind de tip cald, cu canal de dejectie acoperit cu gratar din beton, iar în zona de creștere, din caramida ceramica și gratare din beton la canalul de dejectie.

La evaluarea prin metoda costului de reconstrucție, nu s-a ținut cont de finisajele interioare și exterioare deoarece acestea sunt degradate și nu s-a luat în calcul costurile pentru instalațiile funcționale, deoarece nu există instalații funcționale.

Valoarea obținută prin metoda costului de reconstrucție este:

99.635€ reprezentând 120€/mp

Conform HGR2139/2005 durata normală de utilizare este de 24-36 ani, iar durata fizică de viață pentru acest tip de clădiri conform îndrumarului P135/1999 este de 52 ani.

Din informațiile primite de la beneficiar imobilul este construit în anul 1967.

$$\text{Depreciere} = \frac{\text{Varsta efectivă}}{\text{durata normală de utilizare}} = \frac{48\text{ani}}{52\text{ani}} = 0.92$$

$k_1 = \text{deprecierea} = 92\%$

$$99.635\text{€} \times k_1 = 99.635\text{€} \times (100 - 92)\%$$

$$99.635\text{€} \times 8\% = 7.970,8\text{€} \approx 7.971\text{€}$$

$$7.971\text{€} \times 4.3481 = 34.658,7\text{lei} \approx 34.658\text{lei}$$

Pentru determinarea valorii construcției a fost folosit îndrumarul „Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire” pentru clădiri industriale, comerciale și agricole”, îndrumar redactat de Ing. Corneliu Schiopu și tipărit la ed. Iroval București, în anul 2010.

CALCULUL CHIRIEI PENTRU INCHIRIREA PROPRIETATII

Valoarea de piata a terenului in suprafata de 8787mp este de 7.029€.
Valoarea evaluata pentru cladirea "Hala porcine+Hala pasari" este de 7.971€.

La cererea Primariei Comunei Ganeasa, chiria va fi calculata pentru o perioada de 15 de ani.

Modul de plată a acesteia - anual

Cuantumul chiriei minime :

Valoare bunului evaluat : 15.000€ echivalentul a 65.221,5lei

$$\frac{65.221,5\text{RON}}{15 \text{ ani}} = 4.348,1\text{lei/an}$$

$$\frac{15.000\text{€}}{15 \text{ ani}} = 1000\text{€/an}$$

Reconcilierea valorilor.

In urma aplicarii metodelor de evaluare au fost obtinute urmatoarele valori:

- pentru cladire:

Abordarea prin metoda costului de reconstructie **34.658lei**

Abordarea prin metoda comparatiilor de piata **nu a fost aplicata**

Abordarea prin metoda capitalizarii veniturilor **nu a fost aplicata**

- pentru suprafata de 8787mp teren arabil :

Abordarea prin metoda comparatiilor de piata **30.565lei**

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor efectuate, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorul opineaza ca valoarea de piata, este estimata prin metoda comparatiilor de piata pentru teren si prin metoda costului de reconstructie pentru cladire, la valoarea de:

Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului:

Valoarea obtinuta pentru cladirea "Hala porcine + Hala pasari" = 34.658lei

Valoarea obtinuta suprafata de 8787mp teren = 30.565lei

Nota: VALORILE NU CONTIN T.V.A.

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

- valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate in prezentul raport și este valabilă la data evaluării;

- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

- valoarea este o predicție;

- valoarea este subiectiva;

- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Prețul rezultat din tranzacția efectivă poate fi diferit de valoarea determinată de evaluator, deoarece în cursul negocierii pot fi introduși factorii necuantificabili (capacitatea financiară a partenerilor, dorința de cumpărare și de vânzare, climatul negocierii, interesele speciale și abilitatea protagoniștilor, precum și alte considerații obiective și subiective avansate de cumpărător și de vânzător în cursul negocierii).

Întocmit:

Ing.Dipl.Căpățînă George Tiberius

Evaluator autorizat. Membru titular UNEAR- Leg. nr. 11196

Specializarea Evaluarea Proprietatii Imobiliare și Bunuri Mobile



Calificarile evaluatorului:

ANEVAR
ASOCIATA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA

CERTIFICAT

D-I/D-na CAPATINA GEORGE TIBERIUS nascut(a) in anul 1975 luna Mai ziua 04
 in localitatea DRAGOESTI judetul VALCEA legitimat(a) cu
 C.I. seria A.S. nr. 106960 angajat(a) al(a) S.C. "PRO-ALTERNATIV" S.R.L.
 de profesie Inginer a absolvit cursul de pregatire in domeniul metodologiei pentru
"EVALUAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE"
 in perioada 31.01 - 18.03.2005 cu nota 7.11


 PRESEDINTE ANEVAR
 Ing. BOJINCA MIHAIL

Nr. 1666
 Data eliberării: 2005 Anul Intâie Nr. 07

Geopama Asigurări S.A.
 Seria/societate: 010513 București, Str. Mihai Eminescu nr. 45, etajul 7
 R.C.: J40/2857/2010, C.U.I.: 6291972 - Autorizat de Comisia de Supraveghere a Activităților Nr. RA-008
 Operator date cu caracter personal: 10752 - Capital social vărsat și vărsat: 1.170.714.450 lei
 Nr. Grupama: C274 110 110, Fax: 021 316 99 67, www.geopama.ro, office@geopama.ro



POLIȚA PRIVIND ASIGURAREA DE RĂSPUNDERE CIVILĂ

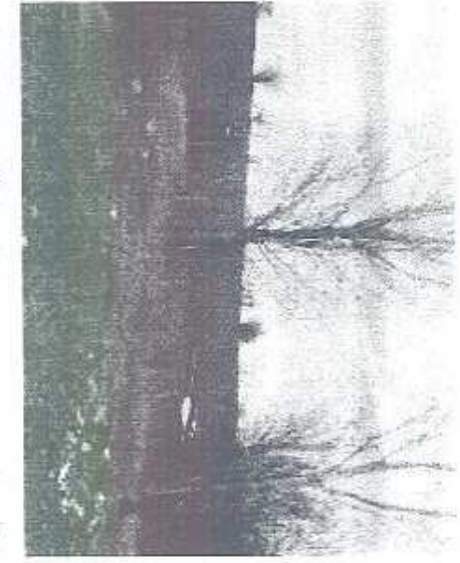
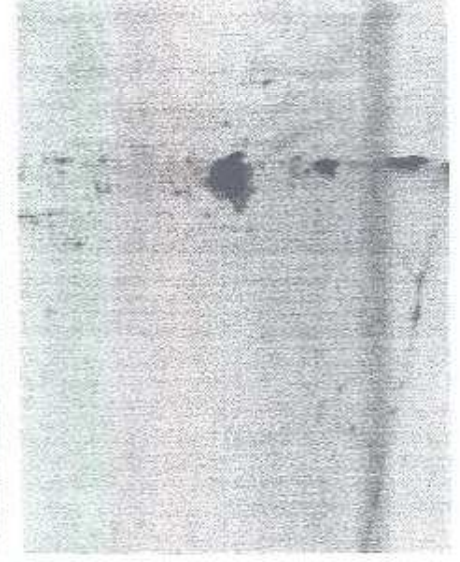
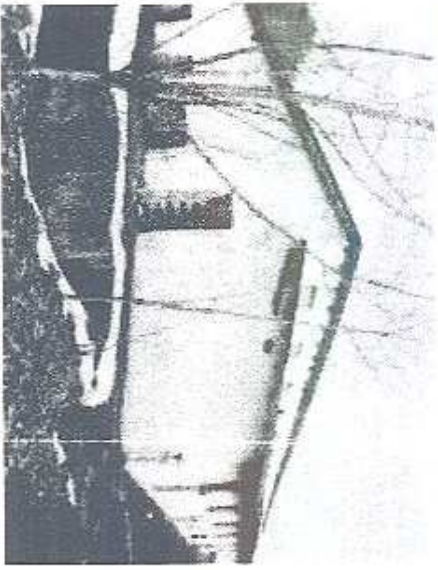
Nr. RC: 950109981 Intermediar: BUCUREȘTI Incuțuștea / Rețineriștea, Polița Nr. RC: 111426
 Emisă de către: REPUBLICĂ 2, PITESTI As: ARGES

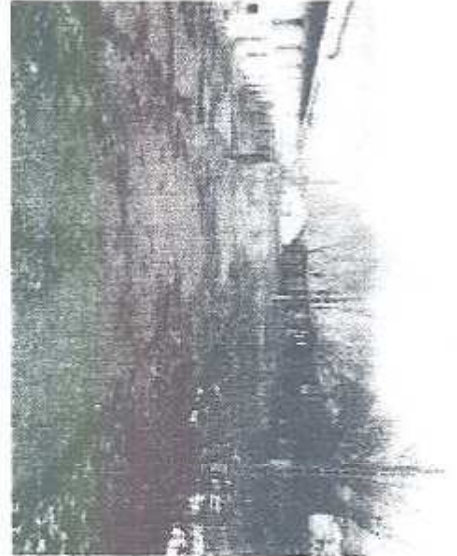
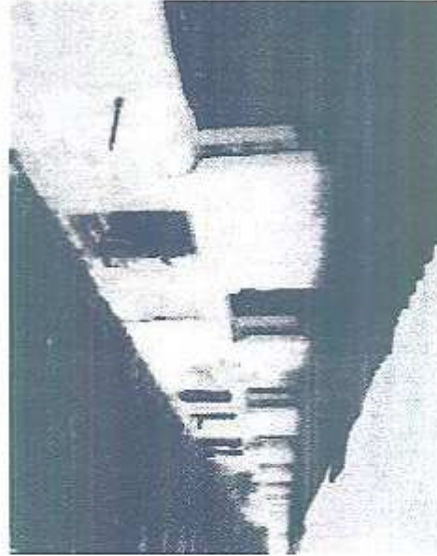
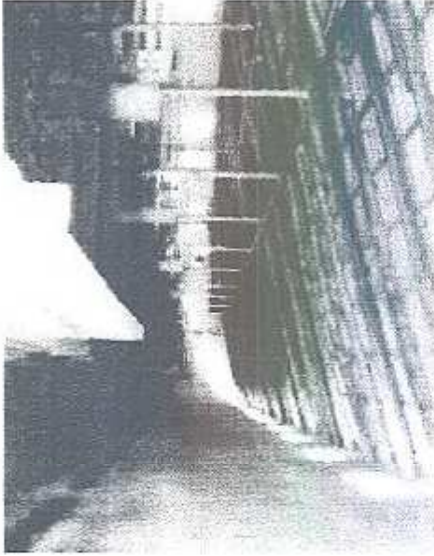
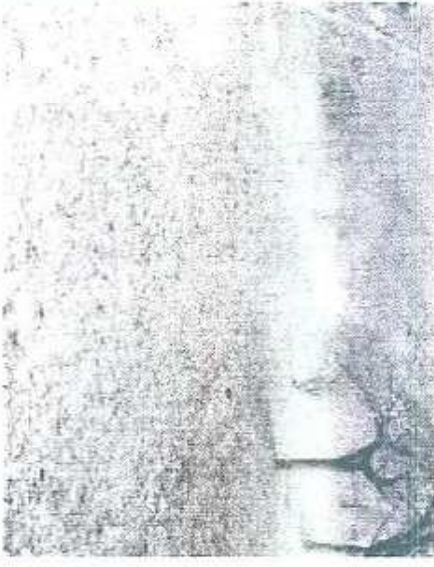
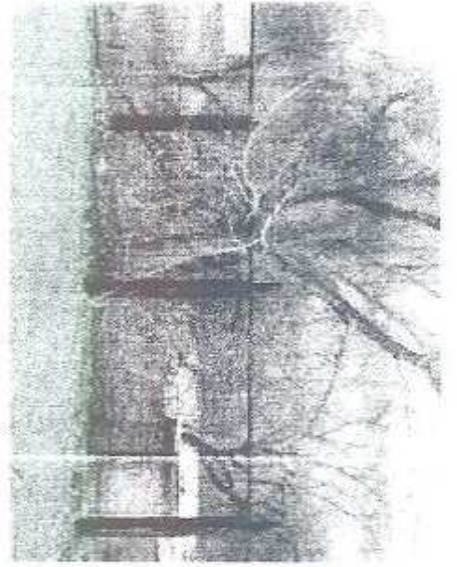
ASIGURAT/CONTRACTANT		PERIOADA DE ASIGURARE	
Nume: <u>CĂPĂȚÎNA GEORGE TIBERIUȘ</u>	de la: <u>07.01.2013</u>	0000.00	
BEICU/Cod Fiscal: <u>175054081465</u>	până la: <u>06.01.2014</u>	0024.00	
Adresa/Sediu legal: <u>LEA PITESTI, Bld. N. BALCESCU</u>		SPECIFICUL ACTIVITĂȚII	
Nr. și Adresa: <u>Str. L. L. S. D. Ap. 4, Jud. ARGES</u>		SERVICIUL DE EVALUARE	
Tel./Fax: <u>0722 700077</u>			
FEELUL ASIGURĂRII		LIMITA GEOGRAFICĂ	
Răspundere civilă legală <input type="checkbox"/>		În România <input checked="" type="checkbox"/> În afara României <input type="checkbox"/>	
Alte răspunderi, conform condițiilor speciale anexate <input checked="" type="checkbox"/>		Acoperă o limită de <u>5%</u> din valoarea de evaluare maximă puțin de 150k / eveniment	
FEELUL RĂSPUNDERII ASIGURATE		COTA DE PRIMĂ ANUALĂ	PRIMA DE ASIGURARE
<u>RĂSPUNDEREA CIVILĂ PROFESIONALĂ A EVALUATORILOR</u>			
LIMITA RĂSPUNDERII			
pe perioada asigurată		<u>20.000</u>	<u>0,15</u>
Valută: <u>EUR</u>			<u>50.000</u>
LIMITA PE FIECARE EVENIMENT			
Valută:			
dar limitată la:			
- pagube materiale			
- deces/persoană			
- invaliditate permanentă/persoană			
Scadente rate: <u>INTEGRAL, 30 EUR pe luna, în avans sau CHIT</u>			
Mențiuni speciale:			

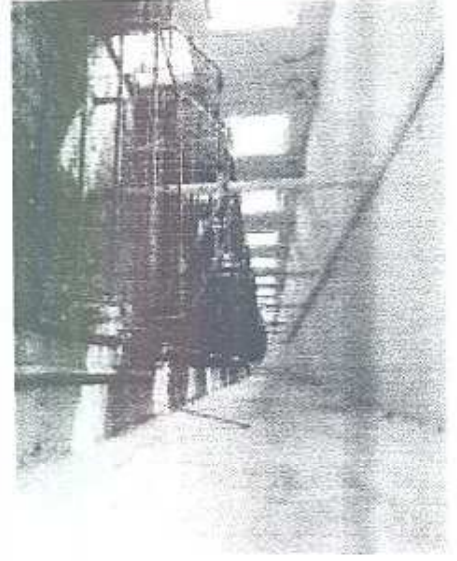
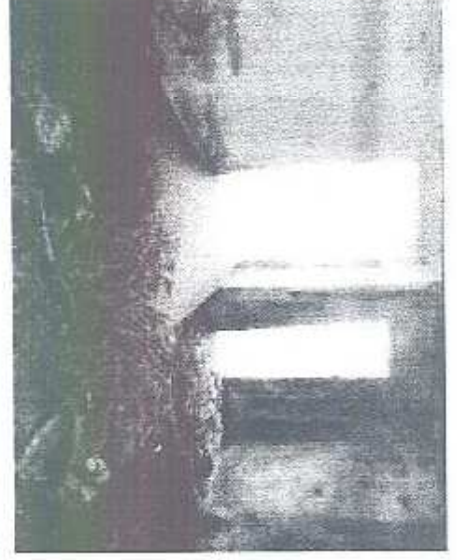
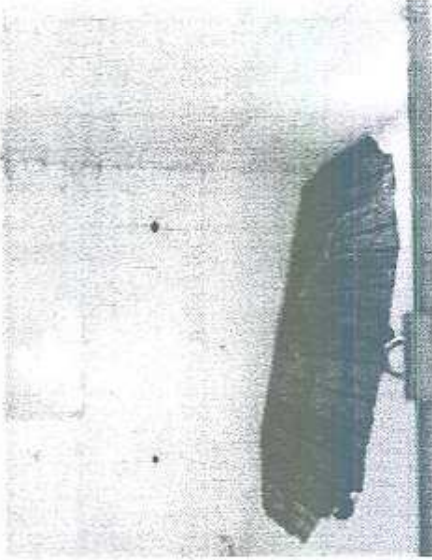
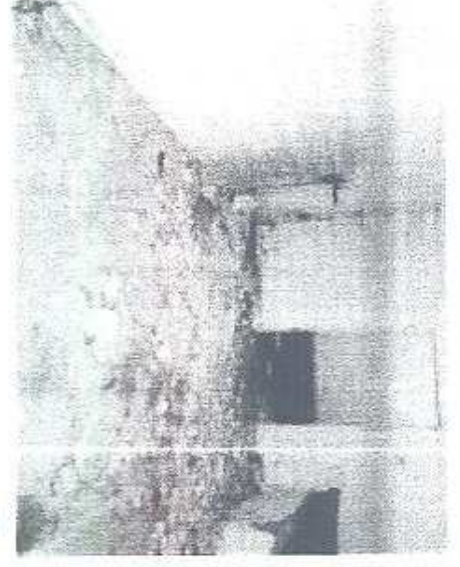
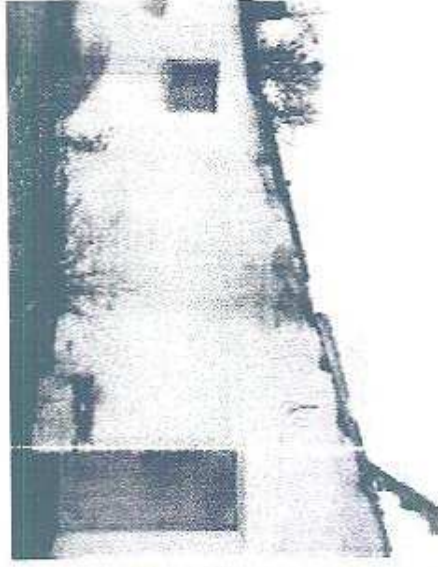
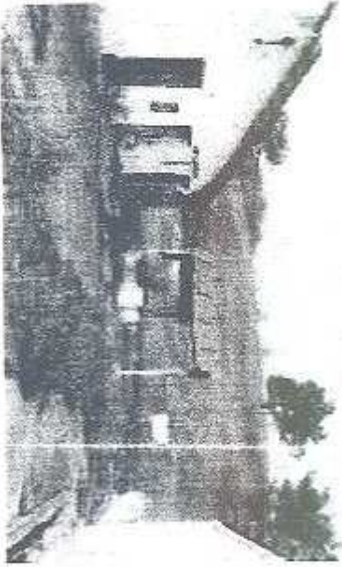
Limitarea documentelor far parte integrantă din Polița de asigurare:
 Cereți chestionar Condiții speciale, anexe la poliță (art. 20 lit. i)
 Prin semnarea prezentei declarații am primit și am luat cunoștință de condițiile de asigurare și de dispoziții care sunt de acord cu încheierea poliței de asigurare.
 Prezenta poliță este redactată în trei exemplare.
 Data emiterii poliței: 06.01.2013

ASIGURAT: CĂPĂȚÎNA GEORGE TIBERIUȘ (semnătura și stampila)
 INTERMEDIAR: _____ (semnătura și stampila)
 Geopama Asigurări S.A., PIRELLA GILBERT (semnătura și stampila)

Grupama Asigurări S.A. prezintă polița de asigurare în două exemplare, unul pentru asigurat și unul pentru intermediar. În vederea dirijării acestor raporturi juridice, precum și în alte scopuri legale, precum și în scopul asigurării continuității activității, Grupama Asigurări S.A. poate să transmită datele și informațiile conținute în prezenta poliță de asigurare, în scopul realizării activității sale, de către persoanele care au acces la acestea, în conformitate cu legislația în vigoare.



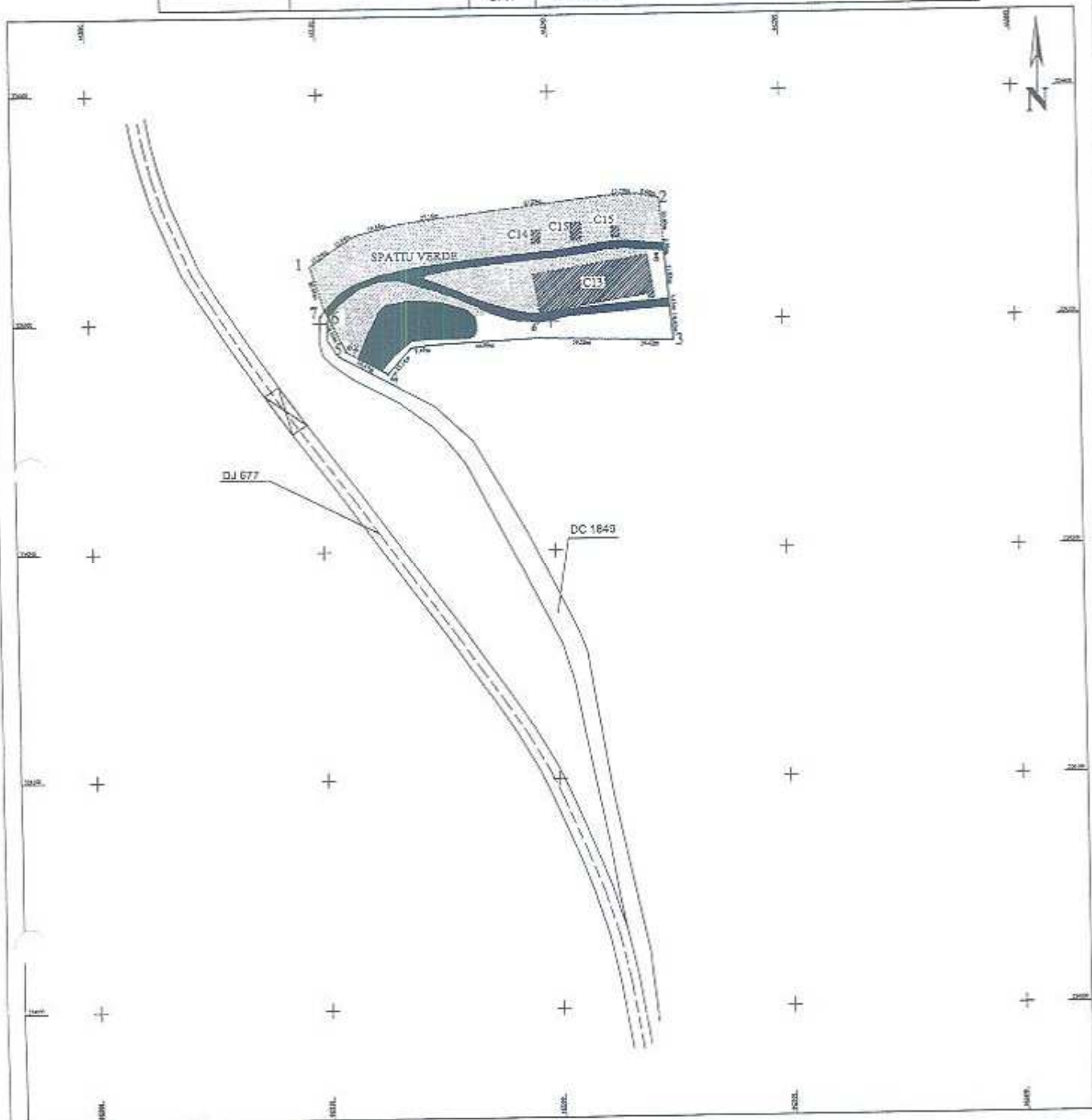




PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

EXTRAVILAN
Scara 1: 1000

Adresa imobilului	
Com. Geneasa, T. 14, P. 1847, jud. Olt	
UAT	GANEASA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Valoarea de inregistrare [€]	Mentii
1	1A	8787		
Total		8787		

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol [mp]	Mentii
C13	901	HALA PORCINE + HALA PASARI
C14	24	ANEXA 1
C15	40	ANEXA 2
C18	20	BAZIN APA
Total	985	

INVENTAR DE COORDONATE
"Sistem de Proiecta Stiinta/etca 1970"

1	324324.823	442096.100
2	324353.318	442247.578
3	324291.182	442252.817
4	324277.770	442129.028
5	324287.695	442111.123
6	324302.523	442103.705
7	324305.726	442102.102

INVENTAR DE COORDONATE
"ETRS 89"

1	44°24'58.82937"N	24°16'17.03525"E
2	44°24'59.79680"N	24°16'23.86802"E
3	44°24'57.78528"N	24°16'24.15015"E
4	44°24'57.31459"N	24°16'18.54016"E
5	44°24'57.63093"N	24°16'17.72677"E
6	44°24'58.10911"N	24°16'17.38541"E
7	44°24'58.21241"N	24°16'17.31164"E

Executant:
SC.DIENCI-GIS.SRL

Receptionat:

Data: 12.01.2012

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

