

PRIMĂRIA ORAȘULUI VIDELE
145300-ORAȘ VIDELE, STR.REPUBLICII, NR.2, JUD.TELEORMAN
TEL : 0247/453 017; TEL/FAX : 0247/453015
E-mail: primariavidele@yahoo.com

Nr. 3305/22.11.2024

Avizat,
Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ivașcu Daniela

RAPORT DE SPECIALITATE

privind: însușirea raportului de evaluare, aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 451mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Pinului, nr. 46, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/347, aprobarea prețului minim de pornire a licitației, aprobarea Documentației de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea vânzării terenului intravilan în suprafață de 451 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Pinului, nr. 46, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/347 și aprobarea componenței comisiei de evaluare a ofertelor.

I. Necesitate și oportunitate

În orașul Videle, există "zona sere" care a fost creată prin lotizarea unui teren intravilan. Loturile de teren create au fost destinate construirii de locuințe, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 74/14.12.2005. Pe strada Pinului, nr. 46, județul Teleorman, există un teren intravilan în suprafață de 451 mp. care în prezent este neutilizat.

Terenul mai sus menționat face parte din domeniul privat al Orașului Videle și este înscris în cartea funciară cu numărul cadastral 2093/347.

Din rațiuni de utilizare eficientă a tuturor imobilelor existente ce aparțin Orașului Videle este necesară și oportună aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan situat în orașul Videle, strada Pinului, nr. 46, având numărul cadastral 2093/347.

II. Legalitate

Vânzarea bunurilor proprietate privată a U.A.T Videle se aprobă de către Consiliul Local al orașului Videle, conform art.129, alin. (6), lit. (b), coroborat cu articolul 363, alin. 4 din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 și se face pe bază de licitație publică, potrivit articolului 363, alin (1) .

Având în vedere prevederile art 317 alin. (1) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 este necesară numirea Comisiei de evaluare a ofertelor depuse în vederea vânzării prin licitație publică a terenului mai sus menționat.

Potrivit art. 317 alin. (1) Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5. În conformitate cu prevederile

art. 317 alin. (3), lit. b) componența comisiei este formată din reprezentanți ai consiliilor județene, consiliilor locale sau Consiliului General al Municipiului București, după caz, precum și ai structurilor teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop.

Având în vedere prevederile legale mai sus menționate propun aprobarea componenței comisiei, astfel:

1. Președinte- Consilier Local;
2. Membru - Consilier Local;
3. Membru- Consilier Local;
4. Membru - Consilier Local;
5. Membru- reprezentant ANAF;

III. Analiza economică

Din raportul de evaluare întocmit la data de 25.02.2024 lei de către evaluator autorizat Stuparu Floarea rezultă o valoare de piață a terenului de 21.630lei.

Față de considerentele de mai sus, în conformitate cu prevederile art.136, alin. (8) din Ordonanța de Urgență nr.57/03.07.2019, am întocmit prezentul raport de specialitate privind însușirea raportului de evaluare, aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 451mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Pinului, nr. 46, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/347, aprobarea prețului minim de pornire a licitației, aprobarea Documentației de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea vânzării terenului intravilan în suprafață de 451 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Pinului, nr. 46, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/347 și aprobarea componenței comisiei de evaluare a ofertelor.

Compartiment A.D.P.P.
Tudor Răzvan Adrian

PRIMĂRIA ORAȘULUI VIDELE
145300-ORAȘ VIDELE, STR.REPUBLICII, NR.2, JUD.TELEORMAN
TEL : 0247/453 017; TEL/FAX : 0247/453015
E-mail: primariavidele@yahoo.com

Nr 3306 / 28 II 2024

REFERAT DE APROBARE

privind: însușirea raportului de evaluare, aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 451mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Pinului, nr. 46, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/347, aprobarea prețului minim de pornire a licitației, aprobarea Documentației de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea vânzării terenului intravilan în suprafață de 451 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Pinului, nr. 46, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/347 și aprobarea componenței comisiei de evaluare a ofertelor.

În orașul Videle, există "zona sere" care a fost creată prin lotizarea unui teren intravilan. Loturile de teren create au fost destinate construirii de locuințe, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 74/14.12.2005. Pe strada Pinului, nr. 46, județul Teleorman, există un teren intravilan în suprafață de 451 mp. care în prezent este neutilizat.

Terenul mai sus menționat face parte din domeniul privat al Orașului Videle și este înscris în cartea funciară cu numărul cadastral 2093/347.

Din rațiuni de utilizare eficientă a tuturor imobilelor existente ce aparțin Orașului Videle este necesară și oportună aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan situat în orașul Videle, strada Pinului, nr. 46, având numărul cadastral 2093/347.

Din raportul de evaluare întocmit la data de 25.02.2024 lei de către evaluator autorizat Stuparu Floarea rezultă o valoare de piață a terenului de 21.630lei..

Vânzarea bunurilor proprietate privată a U.A.T Videle se aprobă de către Consiliul Local al orașului Videle, conform art.129, alin. (6), lit. (b), coroborat cu articolul 363, alin. 4 din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 și se face pe bază de licitație publică, potrivit articolului 363, alin (1).

Față de considerentele de mai sus, în conformitate cu prevederile art.129, alin. (2), lit.c) din Ordonanța de Urgență nr.57/03.07.2019, **propun:** însușirea raportului de evaluare, aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 451mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Pinului, nr. 46, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/347, aprobarea prețului minim de pornire a licitației, aprobarea Documentației de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea vânzării terenului intravilan în suprafață de 451 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Pinului, nr. 46, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/347 și aprobarea componenței comisiei de evaluare a ofertelor.

PRIMAR,
BĂDĂNOIU NICOLAE

ROMANIA
JUDETUL TELEORMAN
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI VIDELE

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind: însușirea raportului de evaluare, aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 451mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Pinului, nr. 46, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/347, aprobarea prețului minim de pornire a licitației, aprobarea Documentației de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea vânzării terenului intravilan în suprafață de 451 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Pinului, nr. 46, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/347 și aprobarea componenței comisiei de evaluare a ofertelor.

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN
ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ

Având în vedere:

- Referat de aprobare nr. _____ / _____ 2024 al Primarului orașului Videle;
- Raportul de specialitate nr. _____ / _____ 2024 al Compartimentului A.D.P.P. din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului orașului Videle;
- Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANVAR Stuparu Floarea;
- Prevederile art. 129, alin. (6), lit. b), coroborat cu art. 363. alin.4 din Ordonanța de Urgență nr.57/03.07.2019;
- Prevederile art. 363. alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019;
- În temeiul art. 137 alin. (1) și art.196, alin (1), lit b) din Ordonanța de Urgență nr.57/03.07.2019,

H O T Ă R Ă Ș T E:

ART.1. Se aprobă însușirea raportului de evaluare, întocmit de către evaluator autorizat ANVAR Stuparu Floarea din care rezultă o valoare de piață a imobilului de 21.630 lei;

ART.2. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan, situat în orașul Videle, T15, P356, str. Pinului, nr. 46, județul Teleorman, având numărul cadastral 2093/347 cu preț minim de pornire a licitației de 21.630 lei

ART.3. Se aprobă documentația de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea vânzării terenului intravilan în suprafață de 451 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Pinului, județul Teleorman, având numărul cadastral 2093/347.

ART. 4. Se aprobă desemnarea reprezentanților consiliului local în comisia de evaluare constituită în vederea atribuirii contractului de închiriere a imobilului menționat la art.2, după cum urmează:

ART.5. Se aprobă desemnarea membrilor supleanți în comisia de evaluare constituită în vederea atribuirii contractului de închiriere a imobilului menționat la art.2., după cum urmează:

ART.6. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Compartimentul A.D.P.P. din cadrul Direcției Arhitectului-Şef și Serviciul Financiar-Contabilitate din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului oraşului Videle;

ART.7. Se împuterniceşte Primarul Oraşului cu semnarea actului notarial de vânzare-cumpărare;

ART. 8. Prin grija secretarului general al oraşului Videle, prezenta hotărâre va fi comunicată Instituţiei Prefectului Judeţului Teleorman pentru verificarea legalităţii, precum și oricărei persoane sau instituții interesate.

**INITIATOR PROIECT,
PRIMAR
BĂDĂNOIU NICOLAE**

**AVIZAT PENTRU LEGALITATATE
SECRETAR GENERAL,
IVAN CORINA NICOLETA**

VIDELE

DATA: _____

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

I. CAIET DE SARCINI

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Denumirea și descrierea obiectului vânzării: Obiectul prezentei licitații îl constituie vânzarea unui teren intravilan în suprafață de 451 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Pinului, nr. 46, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/347;

1.2. **Destinația obiectului vânzării:** Destinația terenului conform PUZ, aprobat prin HCL nr. 74/14.12.2005 este de teren pentru construirea de locuințe, cu regim de înălțime minim P, P+M, P+1;

1.3. Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către proprietar:
-valorificarea tuturor oportunităților în scopul realizării de venituri la bugetul Consiliului Local;
-punerea în valoare a unor terenuri în prezent neutilizate, care se pot degrada în timp;
-atragerea la bugetul Primăriei orașului Videle de fonduri suplimentare rezultate în urma vânzării;

2. CONDIȚII GENERALE ALE VÂNZĂRII

2.1. Responsabilitățile privind protecția mediului și responsabilitățile privind aplicarea și respectarea prevederilor legale pentru asigurarea apărării împotriva incendiilor revin în totalitate cumpărătorului;

2.2. Bunul cumpărat va fi exploatat în mod direct și exclusiv de cumpărător asigurându-se exploatarea în regim de continuitate și permanență;

2.3. Cumpărătorul este obligat să respecte destinația imobilului prevăzută în extrasul din PUZ-ul, aprobat prin HCL nr. 74/14.12.2005 și să nu execute lucrări de construire fără avizele și autorizațiile prevăzute de lege.

2.4. Prețul minim de pornire este de lei;

2.5. Prețul obținut prin vânzare se constituie venit la bugetul local și va fi achitat integral înainte de încheierea contactului de vânzare-cumpărare, în termen de maxim 20 de zile de la data comunicării adjudecării licitației. În cazul nerespectării termenului menționat, rezultatul licitației va fi anulat și se va proceda la organizarea unei noi licitații. Dovada achitării prețului de vânzare va fi prezentată la comp. ADPP din cadrul Primăriei orașului Videle.

2.6. Garanția de participare este obligatorie și reprezintă 6% din prețul minim de vânzare, respectiv lei și va fi depusă la casieria instituției.

2.7. Garanția constituie obligație de plată anticipată a unei părți din prețul de vânzare al imobilului de către cumpărător (pentru ofertantul câștigător) iar pentru ofertanții necâștigători această sumă se restituie.

3. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

3.1. Documentele de calificare ce trebuie prezentate de fiecare ofertant persoană fizică pentru a fi admis la licitație:

a) certificat fiscal privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul de stat;

b) certificat fiscal privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local;

c) declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări

(Formular 1);

d) acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire (chitanța de plată);

e) acte doveditoare privind achitarea garanției de participare (chitanța de plată);

f) declarație pe proprie răspundere referitoare la faptul că în ultimii trei ani nu a fost desemnat câștigător al unei licitații publice privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale și a nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul din culpă proprie (Formular 3).

g) copie după B.I./C.I./C.I.P./Pașaport

**PROPRIETAR,
ORAȘUL VIDELE
Reprezentat prin
PRIMAR,
Bădănoiu Nicolae**

II. FIȘA DE DATE

II. FIȘA DE DATE

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL: Orașul Videle, reprezentat prin Primar-Bădănoiu Nicolae, cod fiscal 6853155, telefon 0247453017, fax 0247453015, e-mail: primariavidele@yahoo.com

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTEI

2.1. În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

2.2. Reguli privind oferta:

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul Primăriei orașului Videle, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul de corespondență, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină documentele de calificare menționate în caietul de sarcini la punctul 3.1.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă (Formular 2), se înscriu numele ofertantului, precum și domiciliul acestuia.

(6) Oferta va fi depusă într-un exemplar original semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate respectiv 60 zile calendaristice.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți a Procesului-Verbal Etapa I întocmit în urma analizării ofertelor pe baza criteriilor de valabilitate.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

(15) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un Proces-Verbal Etapa II în care menționează ofertele valabile, ofertele

care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal Etapa II se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(16) În baza Procesului-Verbal Etapa II, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un Raport pe care îl transmite autorității contractante.

(17) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea Raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(19) La nivelul Primăriei Orașului Videle se organizează o comisie de evaluare a ofertelor, componența acesteia fiind stabilită prin Hotărârea Consiliului Local Videle.

2.3. Reguli privind participării la licitația publică:

(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare (pentru persoane juridice)

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

2.4. (1) Criteriul de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare: pentru terenul în suprafață de 451 mp, este:

- a) cel mai mare preț ofertat;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat;

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului cumpărat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin.

(1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100% și se stabilește astfel:

- a) **cel mai mare preț ofertat- 40 pct;**
- b) **) capacitatea economico-financiară a ofertantului- ponderea acestui criteriu este de 30% (declarație pe proprie răspundere din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului de vânzare cumpărare dispune de resurse financiare, pentru obținerea autorizației de construire și începerea lucrărilor de construire a unei locuințe în cel mult 3 ani de la achiziționarea terenului-30 pct (formularul 5);**

c) **protecția mediului înconjurător - ponderea acestui criteriu este de 10 % ((declarație pe propria raspundere că la construirea locuinței vor fi folosite materiale de construcție eficiente din punct de vedere energetic și va fi închei contract de salubritate pentru transportul deșeurilor**

rezultate în urma construirii locuințe, cu o societate de salubritate autorizată în acest sens. - 10 pct (formularul 4);

d) condiții specifice de natura bunului vândut- ponderea acestui criteriu este de 20%

(3) Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2).

(4) Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:

a) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. a): Punctajul P(n) se acordă astfel:

1. pentru cel mai mare preț ofertat se acordă punctajul maxim;

2. pentru celelalte prețuri oferite punctajul P(n) se calculează proporțional, astfel:

$P(n) = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ puncte};$

b) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. b):

1. Pentru prezentarea dovezii privind capacitatea economico-financiară, se acordă maximum de puncte stabilit de autoritatea contractantă (dețclarăția pe propria răspundere- formularul 5).

2. Dacă ofertantul nu prezintă dovada privind capacitatea economico-financiară se acordă 0 puncte.

c) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. c):

1. Pentru prezentarea dovezii privind protecția mediului se acordă maximum de puncte stabilit de autoritatea contractantă.

2. Dacă ofertantul nu prezintă dovada privind protecția mediului se acordă 0 puncte.

d) Pentru Criteriul prevăzut la alin.(1), lit. d):

1. are domiciliul în orașul Videle- 20 pct;

2. nu are domiciliul în orașul Videle-0 pct;

* **Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. La punctaj egal va fi declarat câștigător, ofertantul cu oferta financiară cea mai mare. În situația în care oferta financiară este egală, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pe criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta, respective capacitatea economico-financiară.**

2.5. Determinarea ofertei câștigătoare:

(1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire menționat mai sus.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

- (7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă condițiile de valabilitate menționate în caietul de sarcini la punctul 3.1.
- (8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile de valabilitate menționate în caietul de sarcini la punctul 3.1. În caz contrar, se organizează o nouă licitație cu respectarea procedurii.
- (9) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește Procesul-Verbal Etapa I în care se va preciza rezultatul analizei.
- (10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea Procesului-Verbal Etapa I de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- (11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care prezintă în plicul exterior documentele de calificare obligatorii menționate în Caietul de Sarcini la punctul 3.1.
- (12) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriului de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un Proces-Verbal Etapa II în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal Etapa II se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- (13) În baza Procesului-Verbal Etapa II, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un Raport pe care îl transmite autorității contractante.
- (14) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea Raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- (15) Raportul comisiei de evaluare se depune la dosarul licitației.
- (16) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea Raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului. În cadrul comunicării autoritatea contractantă informează ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate și informează ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
- (17) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
- (18) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație și se va relua publicarea anunțului.
- (19) Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca și prima licitație.
- (20) În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă

3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

- 3.1. Procedura de vânzare: licitație publică
- 3.2. Anunțul publicitar a fost publicat în ziarul local, cotidianul național, în Monitorul Oficial al României, Partea a-VI-a nr..... din data de precum și pe site-ul instituției: www.primariavidele.ro
- 3.3. Adresa de unde se ridică documentația de atribuire: Primăria orașului Videle, str. Republicii, nr.2, compartimentul A.D.P.P.
- 3.4. Costul documentației de atribuire: 100,00 lei, sumă ce va fi achitată numerar la casieria Primăriei;
- 3.5. Data limită până când se poate obține documentația de atribuire: ora
- 3.6. Adresa unde se depun ofertele: Primăria orașului Videle, str. Republicii, nr.2;
- 3.7. Termenul limită de depunere a ofertelor:....., ora

3.8. Prețul minim de pornire al licitației este de lei;

3.9. Data deschiderii ofertelor:..... ora

3.10. Garanția de participare la licitație este de lei și reprezintă 6% din prețul minim de vânzare, aceasta va fi depusă la casieria instituției, suma constituie obligație de plată anticipată a unei părți din prețul de vânzare al imobilului de către cumpărător (pentru ofertantul câștigător) iar pentru ofertanții necâștigători această sumă se restituie în termen de 15 zile de la comunicarea privind atribuirea contractului de vânzare-cumpărare.

Garanția de participare la licitație va fi reținută de către organizatorul licitației în următoarele situații:

-dacă un ofertant își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia înainte de încheierea Raportului procedurii de licitație de către comisia de evaluare

-dacă ofertantul declarat câștigător refuză semnarea contractului de vânzare-cumpărare în perioada de valabilitate a ofertei.

4. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea contractului de vânzare-cumpărare de bunuri proprietate privată, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului Teleorman.

Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de Apel București.

5. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI VÂNZARE

(1) Contractul de vânzare- cumpărare se va încheia la biroul notarial sub forma scrisă în maxim 30 de zile de la data achitării prețului.

**PROPRIETAR,
ORAȘUL VIDELE
Reprezentat prin
PRIMAR
Bădănoiu Nicolae**

EXTRAS PUZ

L1- Zonă de locuințe cu regim de înălțime P,P+M, P+1

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă este de locuințe cu regim mic de înălțime.

II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări Permise:

- 1.1. Se admit locuințe individuale (P,P+M, P+1,)
- 1.2. Se admite construirea de echipamente publice aferente locuințelor;
- 1.3. Nu se admite amenajarea în clădiri a unor spații pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- 1.4. Nu se admite amplasarea unor ateliere manufacturiere.

Art. 2. Utilizări permise cu condiții:

- 2.1. Regimul de construire poate fi izolat sau cuplat în funcție de caracterul zonei și dimensiunile parcelei;

Art. 3. Utilizări interzise:

- 3.1. Nu se va accepta în zona de locuit amplasarea unor unități poluante care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice (incendii, explozii).

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4. Indici admisibili:

- 4.1. Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) minim admisibil va fi de 15%;
- 4.2. Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) minim admisibil va fi de 0.15.

Art. 5. Înălțimea construcțiilor-valori minime și maxime

- 5.1 Se admit clădiri parter, parter cu mansardă sau parter+ 1 etaj.

Art. 6. Condiții de însorire:

- 6.1. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Art. 7. Aspectul exterior al construcțiilor:

- 7.1. Noile clădiri se vor amortiza cu construcțiile imediat învecinate (dacă este cazul), respectând (principiile de compoziții pentru fațade, conformarea golurilor, detaliile de arhitectură, învelitori, finisaje exterioare admise) specificul general al zonei și materialele preponderat locale.

Art.8. Retrageri, aliniamente

8.1. Toate construcțiile se vor amplasa având o retagere de 3m de la limita de proprietate dinspre strada de acces, iar retragerile laterale vor respecta prevederile Codului civil.

Art. 9. Împrejmuiri:

9.1. Împrejmuirile dinspre stradă vor fi de tip transparent, executate din beton, metal sau piatră naturală. Împrejmuirile spre vecini vor fi de tip opac, din lemn, beton sau piatră naturală. Înălțimea maximă, indiferent de orientare va fi de max. 2, 2m.

III. FORMULARE

Formular 1

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru cumpărarea terenului intravilan în suprafață de 451mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Pinului, nr. 46, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/374;

Către,

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data de _____

Prin prezenta,

Noi, _____
(denumirea ofertantului)

Ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică deschisă organizată în data de _____, ora _____, în vederea cumpărării terenului intravilan în suprafață de 451mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Pinului, nr. 46, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/347;

Am luat la cunoștință despre condițiile de participare la licitație, condițiile pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare, condițiile respingerii ofertei și despre condițiile de pierdere a garanției de participare prevăzute în documentația de atribuire și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____

Data _____

Ofertant,

(semnatura autorizata)

OFERTA

Formular 2

Pentru vânzarea terenului intravilan în în suprafață de 451mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Pinului, nr. 46, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/347;

Prețul de vânzare oferit.....lei.

Declar că am luat act că în cazul nerespectării prețului oferit al vânzării sunt de acord cu anularea rezultatului licitației, urmând să suport consecințele ce derivă din aceasta.
Valabilitatea ofertei financiare inițiale dar și a ofertei din ședința publică este de 60 zile.

OFERTANT
(denumirea/numele)

Semnatura

**DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE
PERSOANE FIZICE**

Subsemnatul _____, cu domiciliul în _____,
str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, jud. _____,
identificat prin B.I./C.I./C.I.P./Pașaport seria _____, nr. _____, C.N.P. _____, declar pe
propria răspundere că, în ultimii trei ani nu am fost declarat câștigător la o licitație publică anterioară
privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale și deasemenea nu am încheiat
contractul ori nu am plătit prețul din culpă proprie.

Data:

Semnătura:

OFERTANTUL.....
(denumire)

Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului

Subsemnatul....., cu domiciliul în, având CNP-ul....., declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicată faptei de fals în acte publice, că mă angajez să folosesc la construirea locuinței materiale de construcție eficiente din punct de vedere energetic și să închei contract de salubritate pentru transportul deșeurilor rezultate în urma construirii locuințe, cu o societate de salubritate autorizată în acest sens..

Data

**Ofertant,
Nume și semnătură**

OFERTANTUL.....
(denumire)

Declarație privind capacitatea economico-financiară a ofertantului

**Subsemnatul....., cu domiciliul în, având
CNP-ul....., declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicată faptei de fals în
acte publice, că dispun de resurse financiare pentru obținerea autorizației de construire și
începerea lucrărilor de construire a locuințe în cel mult 3 ani de la achiziționarea terenului.**

Data

**Ofertant,
Nume și semnătură**

Evaluator autorizat ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) nr. 18427

Numele și adresa evaluatorului, STUPARU FLOAREA

Localitatea Țigănești, str. Dunării, nr.248, Teleorman.

RAPORT DE EVALUARE



Beneficiar : ORAȘUL VIDELE

Obiectiv : Raport de evaluare imobil (teren)

Adresa : Videle, Zona Sere, Județ Teleorman

Proprietar : ORAȘUL VIDELE

Data raportului : 25.02.2024

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

25.02.2024

Către,
Orașul Videle,
Domnule Primar,

La solicitarea dumneavoastră am efectuat o evaluare a proprietății imobiliare mai jos definite. Scopul studiului a fost de a estima **valoarea de piață** a proprietății.

Valoarea de piață este definită în Standardele Internaționale de Evaluare, ca fiind „suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvată și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Detalii cu privire la constatările și analizele noastre vor fi găsite în raportul de evaluare, atașat. Din punct de vedere al comparabilității cu proprietăți similare de pe piață, am constatat existența unor proprietăți similare și comparabile, **dar tranzacțiile sunt mai puțin importante** deoarece nu cunoaștem în detaliu condițiile în care s-au făcut tranzacțiile, iar pe de altă parte în momentul actual se constată un interes investițional destul de scăzut pentru achiziționarea unor astfel de proprietăți.

Analizând informațiile disponibile din mai multe surse verificabile, calitatea și credibilitatea acestora, după aplicarea metodelor de estimare a valorii de piață, considerăm că valoarea de piață estimată este cea rezultată prin abordarea pe bază de comparații de piață în privește evaluarea terenului și evaluarea prin costuri segregate și costuri de înlocuire nete pentru construcție.

Abordarea pe bază de comparații a fost aleasă pentru teren deoarece din informațiile culese, chiar dacă veridicitatea acestora nu poate fi confirmată, este mult mai aproape de nivelul pieței, având la bază comparațiile cu oferte existente pe piață în aria de piață determinată.

Abordarea prin costuri a fost aleasă pentru construcție deoarece din informațiile culese, chiar dacă veridicitatea acestora nu poate fi confirmată, este mult mai aproape de nivelul pieței, având la bază costurile de reconstruire.

Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor Internaționale de Evaluare - IVS, a metodologiei de lucru și recomandărilor elaborate de către ANEVAR.

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunilor noiembrie 2023-ianuarie.

Valoarea de piață a întregii proprietăți este:

- Teren intravilan 451 mp

<=> 4 346 euro <=> 21 630 lei,

Valoarea estimată obținută prin analiza comparabilelor de piață și prin costuri a proprietății imobiliare, la data prezentului raport, are o perioadă de valabilitate până la data de 1 iulie 2024.

Această adresă trebuie să rămână atașată de raportul de evaluare, plus expunerile aferente, pentru ca opinia asupra valorii să fie considerată valabilă.

Cu stimă,
Evaluator autorizat ANEVAR,
STUPARU FLOAREA

ANEVAR Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

PARTEA ÎNTAI – INTRODUCERE

Evaluările se utilizează pe larg, iar pietele financiare și alte piete se bazează pe acestea, pentru includerea în situațiile financiare, pentru conformarea la reglementări sau pentru sprijinirea activității de garantarea creditării sau de tranzacționare ori pentru impozitare.

În timp ce standardele sunt concepute pentru a fi aplicate de către profesioniști în evaluare, acestea sunt destinate să fie în beneficiul utilizatorilor de servicii de evaluare și pentru funcționarea și reglementarea piețelor, în general. Standardele identifică metodele de evaluare care sunt frecvent utilizate, dar nu explică în detaliu aplicarea lor. Metodele de evaluare și alte îndrumări tehnice sunt publicate separat.

Prezenta lucrare a fost întocmită respectând prevederile:

- “Standarde Internaționale de evaluare – editia 2022, traduse și editate de ANEVAR;
- Suport Curs “Evaluarea proprietăților imobiliare” editat de ANEVAR;
- “Evaluarea Proprietății Imobiliare” editată de APPRAISAL INSTITUTE și tradusă în limba română de ANEVAR;
- Informații furnizate de agențiile imobiliare, cotidienele și publicațiile de profil privind prețuri de tranzacționare sau ofertare, chirii, tendințe consemnate recent pe piața imobiliară locală.
- De asemenea au fost utilizate documente (în copie) și informații puse la dispoziție de beneficiar.

”Aplicarea principiilor din aceste standarde la situațiile specifice va necesita **exercitarea raționamentului**. Acest raționament trebuie să fie aplicat în mod obiectiv și nu ar trebui să fie folosit pentru a supraevalua sau subevalua valoarea rezultată. Raționamentul va fi exercitat având în vedere scopul evaluării, **tipul valorii** și orice alte ipoteze aplicabile în evaluare.”¹

SEV ANEVAR 2022 – Cadrul general, par. 1

eglem

lar nu

omana

procuri

comit

comit

entor

entor

entor

EVAN

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

Toate informațiile și conținutul acestei lucrări fiind confidențiale, nu pot fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al autorilor și al proprietarilor

CUPRINSUL

RAPORT de EVALUARE	1
Scrisoarea de transmitere	2
Partea întâi – INTRODUCERE	3
Cuprinsul	4
Certificarea	5
Rezumatul concluziilor importante	6
Partea a doua – IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT SI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE	6
Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport	6
Identificarea clientului	6
Identificarea oricărui utilizator desemnat, în afară de client	7
Precizarea utilizării desemnate	7
Scopul evaluării, care determină tipul valorii	7
Identificarea proprietății de evaluat	7
Identificarea drepturilor asupra proprietății imobiliare de evaluat	7
Tipul valorii și definiția acesteia	7
Data efectivă a opiniei asupra valorii	9
Natura și sursa informațiilor utilizate;	10
Ipoteze extraordinare și condiții ipotetice	10
Ipoteze generale și condiții limitative	13
Identificarea și competența evaluatorului	14
Amplerea investigației	14
Restricții de utilizare, distribuire sau publicare	15
Confirmarea conformității evaluării cu SEV	15
Verificarea raportului de evaluare	15
Partea a treia – PREZENTAREA DATELOR	15
Proprietățile evaluate, amplasare, vecinătăți, acces	16
Date despre piața imobiliară	17
Considerente generale privind piața imobiliară și caracteristicile sale	17
PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ PROPRIETĂȚII EVALUATE	18
Analiza ofertei și a cererii din piață pentru teren liber	18
Evoluția pieței	19
Descrierea terenului	19
Partea a patra – ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE	20
Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber	20
Cea mai bună utilizare a proprietății considerată ca fiind teren liber	20
Valoarea terenului	20
Abordarea prin comparația directă pentru teren	21
Elementele de comparație de baza sunt reprezentate de:	21
Reconcilierea și opinia finală asupra valorii	27
Estimarea perioadei de expunere pe piață	27
Calificările evaluatorului	27
EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR, SPECIALITATEA EPI	28
ANEXE	28

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

Toate informațiile și conținutul acestei lucrări fiind confidențiale, nu pot fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al autorilor și al proprietarilor

CERTIFICAREA

Prin prezenta lucrare, evaluatorul EPI, mai jos nominalizat, certifică în limita cunoștințelor și informațiilor deținute și consemnate, că:

- Afirmatiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport ;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este actionar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i conferă acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Proprietatea supusă evaluării a fost inspectată;
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competentă să efectuez acest raport de evaluare.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR, cod editat de către IROVAL-Cercetari in Evaluare S.R.L.

În elaborarea prezentului „Raport de evaluare” nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane .

25.02.2024

Evaluator autorizat EPI,

STUPARU FLOAREA

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

Toate informațiile și conținutul acestei lucrări fiind confidențiale, nu pot fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al autorilor și al proprietarilor

REZUMATUL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat la solicitarea clientului, pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare de tipul imobil, care este oferită spre vânzare.

Proprietatea imobiliară evaluată aparține Orașului Videle. Proprietatea compusă din un lot de teren în suprafață de totală de 451 mp, proprietatea situată în Orașul Videle, Zona Sere. Proprietatea este liberă de sarcini și în administrarea Consiliului Local al Orașului Videle, județul Teleorman. Este înscrisă în Cartea funciară a Orașului Videle cu nr. cadastral 21167. Prin raportul de evaluare, evaluatorul trebuie să estimeze valoarea de piață a întregii proprietăți, la data raportării, respectiv data de 25.02.2024.

Condițiile în care se formulează opinia asupra valorii de piață sunt prezentate în capitolul II – SFERA MISIUNII DE EVALUARE, subcapitolul ipoteze speciale *condiții ipotetice*.

Pentru evaluarea proprietății imobiliare am abordat două metode de evaluare: prin comparația directă pentru teren cu următoarele mențiuni:

Abordarea prin piață. La abordarea prin piață am avut în vedere numai proprietăți oferite pentru vânzare, la data elaborării acestui raport, deoarece tranzacțiile cu proprietăți de acest gen sunt rare.

Valoarea de piață a întregii proprietăți este:

Teren intravilan 451 mp <=> 4 346 euro <=> 21 630 lei,

Valoarea de piață obținută prin abordarea prin piață, urma analizei de reconciliere a valorii am estimat valoarea de piață arătată mai sus, care a fost comunicată clientului.

PARTEA A DOUA – IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

IDENTIFICAREA TIPULUI DE EVALUARE ȘI A TIPULUI DE RAPORT

Tipul de valoare estimat este valoarea de piață actualizată a terenului considerat liber și a construcției edificată pe acesta.

Prezentul raport se întocmește în vederea determinării valorii de piață actualizate, pentru a putea fi scos la vânzare.

IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Proprietatea subiect care face obiectul prezentului raport de evaluare este compusă din un lot de teren în suprafață de totală de 451 mp, proprietate situată în Orașul Videle, Zona Sere, județul Teleorman, aparținând Orașului Videle și în administrarea Consiliului Local al Orașului Videle. Proprietatea este liberă de sarcini.

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

Toate informațiile și conținutul acestei lucrări fiind confidențiale, nu pot fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al autorilor și al proprietarilor

Clientul care a comandat prezentul raport de evaluare este Orașul Videle, lucrarea se întocmește în baza Comenzii de prestări servicii de evaluare nr.2744/19.02.2024, achiziția a fost efectuată prin SICAP.

IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAȚ, ÎN AFARĂ DE CLIENT

În conformitate cu solicitarea beneficiarului și cu înțelegerea prealabilă din faza preliminară și cea de inspecție a proprietății, utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este clientul mai sus menționat care este beneficiarul raportului, respectiv Orașul Videle.

PRECIZAREA UTILIZĂRII DESEMNAȚE

Acest imobil este înregistrat în domeniul privat al Orașului Videle și în administrarea Consiliului Local al Orașului Videle, județul Teleorman. Utilizarea evaluării este pentru estimarea valorii de piață actualizată a proprietății, în vederea vânzării, iar utilizarea acestui raport este determinată de această intenție.

Utilizarea acestui raport de către beneficiar, în alte scopuri decât scopul declarat la data comandării lucrării, obligă pe evaluator să își reconsidere punctul de vedere privind opinia sa asupra valorii de piață.

SCOPUL EVALUĂRII, CARE DETERMINĂ TIPUL VALORII.

Scopul acestei evaluări este acela de a estima valoarea de piață a proprietății subiect, la data prezentului raport.

Acest „Raport de evaluare” este un rationament și are menirea de a furniza Orașului Videle, informațiile necesare pentru aprecierea valorii mai sus menționate, în condițiile Standardelor Internaționale de Evaluare, ale Codului de etică al ANEVAR.

IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII DE EVALUAT

Proprietatea care este supusă procesului de evaluare, este formată din un lot de teren în suprafață de totală de 451 mp, situată în Orașul Videle, Zona Sere și în administrarea Consiliului Local al Orașului Videle. Proprietatea este liberă de sarcini. Proprietatea este înscrisă în Cartea funciară a Orașului Videle cu nr. cadastral 21167.

IDENTIFICAREA DREPTURILOR ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE EVALUAT

Proprietatea de evaluat se declara ca bun aparținând domeniului privat de interes local. Drepturile de proprietate sunt cuprinse în actele de proprietate: Contract de schimb autentificat cu numărul 151/06.04.2023 emis de BIN VIOR IOAN-ALEXANDRU.

TIPUL VALORII ȘI DEFINIȚIA ACESTEIA

Pentru diferite scopuri ale analizei și pentru diferite categorii de active/tipuri de proprietate se folosesc mai multe tipuri de valoare.

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

În conținutul Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 - Cadrul general, par.25, definiția dată tipului valorii este:

"un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori".

Din această definiție ducem că numai anumite tipuri ale valorii sunt utilizate frecvent în evaluare. Unele tipuri de valoare sunt utilizate în situații speciale și în circumstanțe identificate și explicate. În utilizarea și înțelegerea evaluărilor, de o importanță deosebită este ca tipul și definiția celui tip de valoare să fie clar enunțate și să fie adecvate cu scopul evaluării. O modificare în definiția valorii poate avea efect semnificativ asupra valorilor estimate.

Fiecare element al definiției de mai sus are propriul său cadru conceptual, definit de SEV 100, par.30 – Cadrul general, astfel:

"Suma estimată" se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătitibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. *Valoarea de piață* este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la *data evaluării*, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al *valorii speciale*;

Valoarea de piață este înțeleasă ca fiind valoarea unui activ, estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxe asociat(e).

"un activ va fi schimbat" se referă la faptul că valoarea unei proprietăți imobiliare este o sumă de bani estimată și nu este un preț efectiv de vânzare predeterminat sau prețul curent de vânzare, este mai degrabă prețul la care piața așteaptă ca tranzacția, care întrunește toate celelalte condiții ale definiției valorii de piață, să poată fi încheiată la data evaluării.

"la data evaluării" impune ca valoarea de piață estimată este valabilă la o dată precisă, reflectând starea și circumstanțele pieței la data evaluării, și nu la o dată anterioară sau viitoare. De asemenea, aceasta dată presupune și realizarea simultană a schimbului și definitivarea contractului de vânzare.

"între un cumpărător hotărât" se referă la un cumpărător motivat, dar nu constrans și nerabdător să cumpere la orice preț. Acest cumpărător nu va plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent al proprietății este inclus între cei care formează „piața”.

"un vânzător hotărât" nu este nici nerabdător sau constrans/dispus să vândă la orice preț, nici forțat să mențină un preț care nu este considerat realist pe piața curentă. Vânzătorul este motivat să vândă proprietatea, în condițiile pieței, la cel mai bun preț care poate fi obținut pe piața liberă, după o activitate de marketing corespunzătoare, oricare ar fi acel preț.

"într-o tranzacție nepărtinitoare" înseamnă o tranzacție încheiată de părți între care nu există o relație particulară sau specială (de exemplu, compania mama cu filiala sa, proprietarul cu chiriașul, care ar face ca prețurile tranzacțiilor să nu fie caracteristice pieței sau să fie mari prin includerea unui element de valoare specială. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți distincte, fiecare acționând în mod independent.

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

Toate informațiile și conținutul acestei lucrări fiind confidențiale, nu pot fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al autorilor și al proprietarilor

„dupa un marketing adecvat” înseamnă că proprietatea va fi prezentată pe piață în cel mai adecvat mod, care poate duce la cedarea ei la cel mai bun preț, care se poate obține în mod rezonabil. Durata perioadei de comercializare poate varia în funcție de condițiile pieței, dar trebuie să fie suficientă pentru a permite ca proprietatea să fie adusă în atenția unui număr adecvat de cumpărători potențiali. Se presupune că perioada de expunere pe piață trebuie să înceapă înainte de data evaluării.

„ în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză și prudent” impune ca atât cumpărătorul, cât și vânzătorul să fie informați rezonabil, în legătură cu natura și caracteristicile proprietății, cu utilizările existente ale acesteia, precum și asupra stadiului în care se află piața, la data evaluării. Se consideră că fiecare parte acționează în propriul interes și în mod prudent, dispunând de cunoștințele necesare pentru a obține cel mai bun preț, corespunzător poziției ocupate în tranzacție.

„ și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar nici una nu este nici forțată, nici silită în mod nejustificat să facă acest lucru.

Valoarea de piață este înțeleasă ca fiind valoarea unui activ, estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxe asociat(e).

Concluzii la definiția valorii de piață:

- valoarea de piață este o reprezentare a valorii de schimb, adică a sumei de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției valorii de piață;
- valoarea de piață este înțeleasă ca fiind valoarea estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare și fără includerea nici unui impozit/taxe asociat(e);
- valoarea de piață este tipul de valoare cel mai des solicitat unui evaluator;
- o eroare care trebuie evitată este prezentarea, în rapoartele de evaluare, a altor tipuri de valoare ca fiind valori de piață;
- în orice raport de evaluare trebuie dată definiția valorii de piață, dacă scopul evaluării este estimarea acestui tip de valoare (sau baza de evaluare);

Alte tipuri ale valorii definite în Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 - Cadrul general, sunt:

- ☑ Valoarea de investiție,
- ☑ Valoarea specială,
- Valoarea sinergiei
- Valoarea justă.

DATA EFECTIVA A OPINIEI ASUPRA VALORII

O evaluare poate cere una din următoarele:

- ☑ o opinie asupra valorii curente;
- ☑ o opinie asupra valorii retrospective;
- ☑ o opinie asupra valorii prospective.

Data evaluării este recunoscută ca fiind data la care se aplică opinia asupra valorii și nu coincide întotdeauna cu data inspecției proprietății care face obiectul prezentului raport de evaluare.

Data raportului de evaluare este data la care a fost emis raportul de evaluare. Această dată poate fi diferită de data emiterii opiniei asupra valorii.
Data inspecției proprietății este 19.02.2024

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

Data emiterii raportului de evaluare este 25.02.2024 .

Data efectivă a opiniei asupra valorii este 25.02.2024 .

NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE;

Informațiile utilizate la elaborarea acestui raport de evaluare și pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție au fost considerate de acesta ca fiind corecte, de încredere și suficiente în realizarea scopului declarat.

Sursele de informații utilizate au fost:

- Date și informații cu caracter general, privind evoluțiile economico sociale preluate de la Institutul National de Statistică, de pe site-ul www.insse.ro;
- Date și informații cu caracter general, privind politica monetara, istoric curs de schimb valutar, inflatie, studii si analize macroeconomice preluate de la Banca Natională a României, de pe site-ul www.bn.ro;
- Studii, analize și prognoze macroeconomice, nationale și regionale, de pe site-urile unor bănci comerciale: <http://www.unicredit-tiriac.ro/centrumedia/publicatii> și <http://www.raiffeisen.ro/media/noutati/analize-si-prognoze>
- Analize privind pieta imobiliara, de pe site-urile acestora. Mentionăm următoarele site-uri:
 - http://www.cbre.ro/ro_en/research
 - <http://www.cushwake.com/cwglobal/>
 - <http://www.joneslanglasalleromania.com/romania/engb/Pages/Research.aspx>
 - <http://www.darian.ro/comunicate.html>
 - <http://www.dtz.com/Global/Research>
 - <http://www.tuca.ro/briefings/>
- Date și informații culese și primite direct de la client, cu ocazia inspectiei proprietatii,
- Informații de la firmele specializate si de pe internet (site-uri specializate) privind datele comparabilelor și datele tehnice utilizate în raport;
 - Informații din presa locală, ziarele *Informatia de Teleorman, Teleormanul Liber*
 - Reviste și publicații de specializate;
 - Motoare de căutare anunturi cu oferte de vanzare, cumparare si inchirieri de proprietati imobiliare:
 - www.imobiliare.ro
 - www.olx.ro
 - www.romimo.ro
 - www.titirez.ro

POTEZE EXTRAORDINARE ȘI CONDIȚII IPOTETICE

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Nu s-a făcut nici o investigație și nici nu s-au inspectat acele parti acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nici o

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

Toatele informatiile si continutul acestei lucrari fiind confidentiale, nu pot fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al autorilor si al proprietarilor

opinie despre starea tehnică a partilor neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.

- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea activelor. Mai mult, nu facem investigații pentru a le descoperii.

- Nu s-au realizat estimări cu privire la starea și adecvarea sistemelor precum încălzirea, canalizarea, sistemul electric, etc. Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa că activul evaluat este utilizat în concordanță cu toate autorizațiile, neexistând nici o dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.

- Evaluatorul a presupus că activele evaluate se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.

- Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru neconcordanțe generate de informații eronate oferite de client.

- Dacă nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care să afecteze proprietatea evaluată.

- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orășenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe, pot fi reînnoite și/sau transferate către un eventual comparator sau ocupant.

- Evaluatorii, prin reglementările profesionale cărora se supun, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici dreptul deplin de proprietate asupra bunului mobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.

- Evaluatorul ANEVAR a considerat proprietatea asupra activelor ca liberă de sarcini, fiind evaluate în această ipoteză.

- Nu s-a efectuat nici o investigație referitoare la prezenta sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu sunt, pe sau în cadrul proprietății, nici un fel de substanțe poluante, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu ne este imputabilă.

- Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți, exact cum sunt prevăzute în prezentul raport de evaluare, și orice divizare sau distribuție a acestora pe interese fracționare va invalida valorile estimate.

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

- Evaluatorii au fost de acord să-şi asume responsabilitatea misiunii încredintate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, respectiv în scopul menţionat în raportul de faţă.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietăţii, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nici o legătură cu valoarea de asigurare.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acesteia. Nici o parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nici o formă fără acordul prealabil al evaluatorului, şi nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relaţii publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor este reţinut de evaluator şi se aplică chiar dacă este numit un alt evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligaţi să ofere în continuare consultanţă sau să depună marturie în instanţa relativ la proprietatea în chestiune.
- În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investiţional, chiar şi personal, fiduciar sau corporativ, şi are orice nelămurire în ceea ce priveşte conţinutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiţie sau circumstanţe care pot să afecteze valoarea proprietăţii, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menţionată în acest raport, fie datei inspecţiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietăţii are un efect direct asupra viabilităţii economice şi valorii de piaţă a acesteia. Previziunile financiare prezente în acest raport presupun un drept de proprietate responsabilă şi competenţa managerială. Orice variaţie de la această ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel naţional şi local, fără a exclude nici un element şi fără a face previziuni cu privire la efectele de creştere sau de scădere bruscă, în condiţiile economice locale. Nu putem şi nici nu garantăm ca estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informaţiilor obţinute în cursul acestui studiu, şi sunt destinate să ţină seama de experienţa 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 şi simplificare, cele mai multe cifre prezentate în acest raport au fost rotunjite şi pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăţilor imobiliare trebuie să fie considerată ca fiind în acelaşi timp o ştiinţă şi o artă. Deşi această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicaţii de valoare, decizia finală a valorii propuse este subiectivă şi poate fi influenţată de experienţa anterioară a evaluatorului şi de alţi factori care sunt sau nu, specificaţi în prezentul raport.

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu usurinta, fara nici o restrictie nejustificata, cu exceptia cazurilor in care este altfel specificat.
- Chiar daca toate informatiile continute in acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a continutului acestui raport nu trebuie sa fie interpretata ca o garantie de orice fel.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit in instanta fiind o expertiza extrajudiciara.
- Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile estimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatii pietei si a informatiilor primite de la proprietar, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.
- Desigur, ca proprietar, respectiv un potential comparator, pot avea, argumentat, alte opinii si parei, sustinind oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor in legatura cu proprietatea evaluata sau cu partile interesate in tranzactie.

POTRIZE GENERALE SI CONDIȚII LIMITATIVE

Alocarea de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți sau pe componente exact cum sunt prezentate în raport și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută și menționată în prezentul raport.

Opinia asupra valorii, exprimată de evaluator în urma analizei descrise în prezentul raport este corespunzătoare condițiilor generale de pe piața imobiliară și stării tehnice de la data evaluării. Orice modificare a factorilor fizici sau economici ulterioară datei evaluării implică o analiză suplimentară cu repercusiuni acestora asupra valorilor.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii. Aceasta a fost determinată la condițiile piață de la data menționată în prezentul raport. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba într-un interval de timp mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică și a pietei imobiliare, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

Evaluatorul nu a examinat hărțile de inundatii disponibile, și nu a menționat în acest raport de evaluare, dacă o parte a terenului subiect este situat într-o zonă de inundatii sau de alte pericole identificabile. Pentru că evaluatorul nu este un specialist în domeniul pericolelelor și dezastrilor naturale, el nu face nici previziuni și nu acordă garanții explicite sau implicite cu privire la această determinare.

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.

Raportul de evaluare a fost realizat integral de:

EVALUATOR – membru autorizat ANEVAR - Stuparu Floarea
Legitimație 18427, Specializarea Evaluator de bunuri imobile(EPI);

La data acestui raport, am îndeplinit cerințele ANEVAR privind Programul de instruire profesională continuă pentru membrii acreditați.

- Membru CECAR din anul 1996, cu legitimația nr. 3564/01.06.2014, număr matricol 13257/A al Filialei Teleorman;

Lichidator judiciar, UNPIR – filiala București, Atestat nr. 1B 1773/2006, membru activ din 2011.

Profesie - Economist

Telefon: 0766334101, mail: matconstruct@yahoo.com

AMPLASAREA INVESTIGAȚIEI

Piata imobiliara se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumparatori care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobanzi, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliara nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea, designul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole,

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

Toate informațiile și conținutul acestei lucrări fiind confidențiale, nu pot fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al autorilor și al proprietarilor

speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietre mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE.

Opinia asupra valorii, exprimata de evaluator in urma analizei descrise in prezentul raport este corespunzatoare conditiilor generale de pe piata imobiliara si starii tehnice de la data evaluarii. Orice modificare a factorilor fizici sau economici ulterioara datei evaluarii implica o analiza suplimentara cu repercusiuni acestora asupra valorilor.

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la opinii, valori, elemente de calcul, identitatea evaluatorului, s.a.m.d.) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul evaluatorului. Indiferent daca o astfel de permisiune a fost acordata sau nu, evaluatorul nu isi asuma nici un fel de raspundabilitate sau obligatie fata de terțe persoane care intra in posesia prezentei lucrari.

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

CONFIRMAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV.

In procesul de evaluare a proprietatii de tip rezidential unifamiliale, care face obiectul prezentului Raport de evaluare, am avut in vedere cerintele Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 care incorporeaza si Standardele Internationale de Evaluare (SEV) editia 2022, precum si alte standarde si ghiduri metodologice de evaluare elaborate de ANEVAR, strict necesare evaluarii bunurilor.

De asemenea am avut in vedere cele cinci Ghiduri metodologice de evaluare noi care completeaza cerintele standardelor de evaluare IVS prin precizarile adaptate realitatilor economiei romanești si care sunt strict necesare in evaluarea proprietatilor imobiliare pana la raportarea evaluarii coroborate cu Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat.

Standarde Internationale de Evaluare in vigoare de la data de 25 februarie 2024:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadru general);
- SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);
- SEV102 Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103);
- SEV 105 Abordari si metode de evaluare;
- SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230);
- GME 630 Evaluarea bunurilor imobile.

VERIFICAREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Verificarea evaluarii pentru impozitare poate fi realizata in conformitate cu prevederile SEV 400 - „Verificarea evaluarii”, numai de catre un evaluator autorizat avand ca specializare Verificarea evaluarii (VE), dovedita cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

PARTEA A TREIA - PREZENTAREA DATELOR

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

PROPRIETĂȚILE EVALUATĂ, AMPASARE, VECINĂȚĂȚI, ACCES

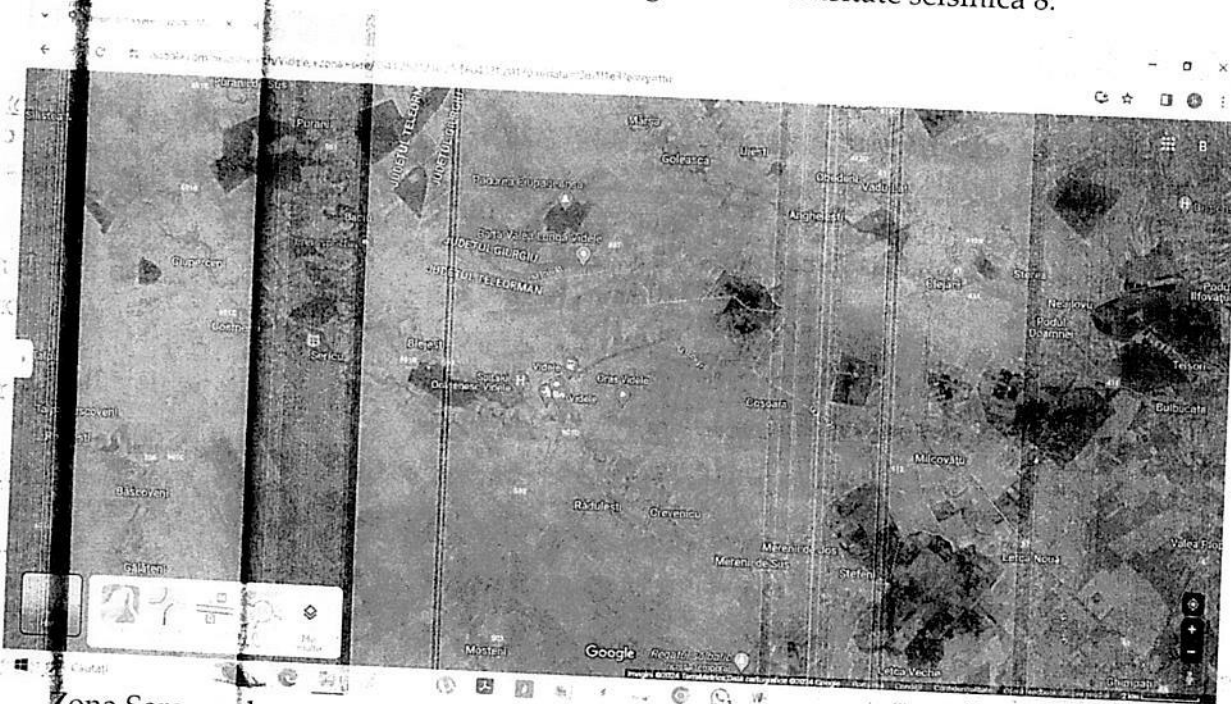
Orașul Videle, se află situat, din punct de vedere fizico-geografic, în partea central-sudică a Câmpiei Române, în subunitatea Găvanu-Burdea, acest teritoriu administrativ aflându-se la contactul unor artere de circulație importante pentru județul Teleorman.

Altitudinal, se încadrează între parametrul minim de 89,7 m pe valea râului Glavacioc, iar cel maxim de 107,7 m în zona de amplasare a stației C.F.R. și Depozitelor.

Distanța față de Orașul București este de 50 kilometri (pe calea ferată) și tot 50 kilometri în despart de Orașul VIDELE și orașul Roșiorii de Vede.

Ca limite, întâlnim la nord comunele Marșa și Bucșani, la est comuna Mereni, la sud, comunele Moșteni și Crevenicu, la vest satul Blejești.

Potrivit datelor oficiale, din punct de vedere al riscurilor asociate poziționării geografice, orașul Videle se află în zona A de risc seismic, grad de intensitate seismică 8.

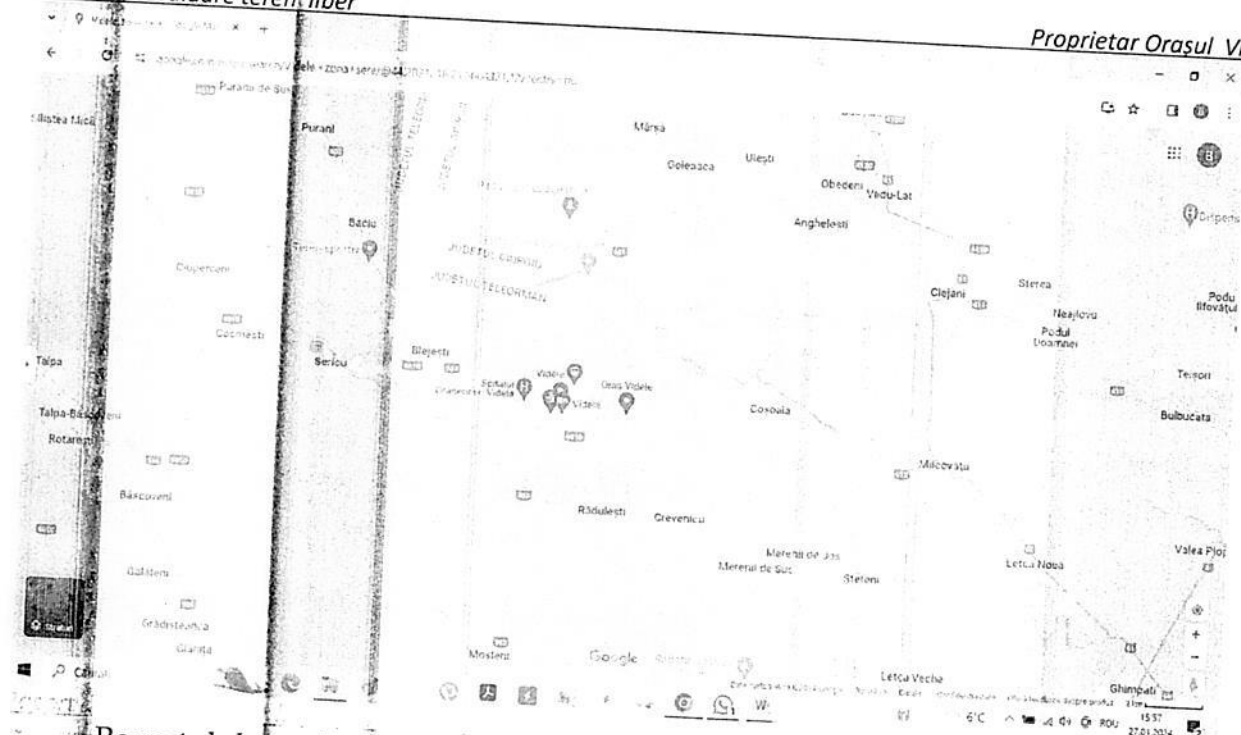


Zona Sere, unde este ampasată proprietatea care se supune procesului de evaluare este amplasată în zonă relativ periferică a Orașului Videle.

Perspective sociale și urbanistice în zonă: dezvoltări rezidențiale, ale proprietarilor actuali sau a altor proprietari potențiali, după vânzarea unor proprietăți care nu sunt dezvoltate la nivelul de confort al zonei.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea subiect de tip un lot de teren în suprafață de totală de 451 mp, situată în Orașul Videle, Zona Sere și în administrarea Consiliului Local al Orașului Videle, județul Teleorman.

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA



Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de nicio sarcină.

Proprietățile subiect sunt identificate astfel încât să nu poată fi confundată cu nicio altă proprietate imobiliară.

DATE DESPRE PIAȚA IMOBILIARĂ

CONSIDERENTE GENERALE PRIVIND PIAȚA IMOBILIARĂ ȘI CARACTERISTICILE SALE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix;
- b) piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - **STUPARU FLOAREA**

Toate informațiile și conținutul acestei lucrări fiind confidențiale, nu pot fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al autorilor și al proprietarilor

c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpăra cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru;

PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ PROPRIETĂȚII EVALUATE

Nivelul mediu al preturilor la proprietăți imobiliare similare proprietății de evaluat, în județul Teleorman, încubă ca pondere și valoarea terenului. Fața de începutul crizei, preturile terenurilor libere și al construcțiilor, sunt în prezent cu 50% mai mici.

În orașul Videle, ca de altfel în tot județul Teleorman nu există tranzacții și nici oferte pentru închirierea unor proprietăți similare proprietății de evaluat, practic nu există o piață a chiriilor pentru astfel de proprietăți.

De asemenea nu există tranzacții pe site-uri de publicitate imobiliară în ceea ce privește vânzarea de astfel de proprietăți.

ANALIZA OFERTEI ȘI A CERERII DIN PIAȚĂ PENTRU TEREN LIBER

Cererea la nivelul zonei pentru terenuri, este la un nivel relativ scăzut, dar cu perspectivă de creștere în următorii ani.

Pe termen scurt și mediu, în conjunctura economică actuală, se prefigurează o evoluție ușor crescătoare, în special după redresarea activității industriale și agricole cu fonduri externe.

Pe termen lung perspectivele sunt în acest moment incerte. Se întrevede o creștere a activității economice și o relansare a consumului, dar numai în ipoteza ca noii proprietari vor investi în diverse obiective aducându-le la parametrii optimi de funcționare. Totodată, pentru o bună funcționare a pieții imobiliare, este necesar ca și în județul Teleorman, activitățile economice să se dezvolte progresiv și să se creeze locuri de muncă, iar în agricultură să crească producția și calitatea acesteia.

Cererea reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății evaluate. În cazul fiecărui tip specific de proprietate, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care proprietatea imobiliară îl oferă.

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

Oferta se referă la producția și la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analiza ofertei, analistul trebuie să alcătuiască un inventar al proprietăților care intră în competiție cu proprietatea în cauză. Proprietățile competitive cuprind pe cele deja existente, unitățile aflate în construcție care vor intra pe piață, precum și cele aflate în stadiu de proiect. Trebuie acordată atenție atunci când se face analiza și interpretarea datelor privind proiectele propuse sau anunțate, deoarece unele dintre acestea este posibil să nu mai fie construite în cele din urmă, analistul trebuie, de asemenea, să determine numărul de unități care vor fi adăugate sau înlăturate prin reconversie.

EVOLUȚIA PIETEI.

Pe o perioadă scurtă de timp, oferta de terenuri este relativ fixă și prețurile sunt corespunzătoare cererii. În cazul în care cererea este neobișnuit de mare, prețurile vor începe să crească înainte să înceapă construcția unor noi clădiri. Finalizarea construirii unei clădiri poate rămâne în mod considerabil în urma schimbării tendinței cererii. Astfel, pe o perioadă scurtă de timp, piața se caracterizează prin dezechilibru.

Teoretic, oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp. Totuși, acest punct de echilibru este rar atins. În cazul anumitor piețe, cum sunt cele care se caracterizează printr-o economie foarte specializată, oferta răspunde mai încet condițiilor cererii aflate în schimbare. Chiar și atunci când pare evidentă existența unui surplus de bunuri oferite spre vânzare, proiectele aflate în construcție la momentul respectiv trebuie să se finalizeze. O cantitate mai mare va continua să se adauge surplusului existent, cauzând un dezechilibru și mai mare. O scădere a cererii poate, de asemenea, apărea în perioada construirii unor noi unități imobiliare, mărind și mai mult surplusul.

Din punct de vedere al comparabilității cu terenuri similare pe piața specifică se constată existența unor tranzacții izolate care sunt puțin relevante atât timp cât există elemente specifice legislative, care deviază de la o piață liberă definită și luată în calcul de valoarea de piață.

Pe de altă parte, momentul actual de criză se manifestă prin scăderea interesului investițional și scăderea gradelor de ocupare (inclusiv pentru segmentul de terenuri ce ar putea avea o destinație asimilabilă).

Se menționează că la momentul elaborării prezentului raport se manifestă o perioadă de recesiune economică ce influențează semnificativ și domeniul imobiliar din gama căruia fac parte imobilele subiect (regăsit prin scăderea costurilor de edificare, reșezarea prețurilor la terenuri dar și la chirii, respectiv la gradele de ocupare).

Sursele de informații care au stat la baza fundamentării calculelor și punctelor de vedere formulate în prezentul raport, au fost:

- solicitantul, care pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, economică, suprafețe, ș.a.) este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate, presa de specialitate, agențiile imobiliare și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală.

DESCRIEREA TERENULUI

Terenul care face obiectul proprietății imobiliare a clientului/beneficiarului prezentului raport de evaluare, prezintă următoarele caracteristici:

este situat în intravilanul Orașului Videle, Zona Sere

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

- categoria de folosință a terenului: teren intravilan;
- forma terenului: neregulată;
- front stradal: drum proprietar Orașul Videle;
- calitatea drumului de acces la proprietate: drum pietruit, drum asfaltat;
- înclinatia terenului: fără înclinatii;
- gradul de poluare a zonei: fără poluare rezultata din documente;
- utilități existente în zonă: toate;
- restricții de construire: fără restricții;
- aspectul urbanistic și estetic al zonei: placut;
- perspective sociale și urbanistice în zonă: dezvoltări rezidențiale ale proprietarilor actuali sau altori proprietari potențiali, dar și nerezidențiale, respectiv complexe comerciale.



PARTEA A PATRA – ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CA FIIND LIBER

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *"utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate"*.

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATĂ CA FIIND TEREN LIBER

Estimarea valorii de piață a proprietăților evaluate s-a făcut ținând cont de utilizarea actuală dată de beneficiar, în condițiile în care tipul de valoare solicitat este necesar pentru stabilirea valorii de piață. Aceasta nu limitează posibilitățile de obținere a unor valori superioare în condițiile în care utilizarea terenului sau a clădirilor, ar fi în concordanță cu cererile mai mari pentru anumite proprietăți.

VALOAREA TERENULUI

Evaluarea unui teren neamenajat (liber sau vacant) sau pe care se afla amplasate amenajări și/sau construcții, se poate face prin șase metode (sau tehnici) de evaluare :

- comparația vânzătorilor;
- tehnica parcelării și dezvoltării;
- repartizarea (alocarea);
- extractia (prin scadere 0 numita și abstractia);
- tehnica reziduală a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - **STUPARU FLOAREA**

Toate informațiile și conținutul acestei lucrări fiind confidențiale, nu pot fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al autorilor și al proprietarilor

- capitalizarea rentei funciare (chiriei).

Toate cele șase metode (numite și tehnici) de evaluare a terenului nu sunt alceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate, respectiv abordarea prin date comparative, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a folosit metoda comparației directe, deoarece în piață nu am găsit tranzacții cu terenuri similare, dar am găsit oferte pentru astfel de terenuri.

ABORDAREA PRIN COMPARAȚIA DIRECTĂ PENTRU TEREN

Abordarea prin piață folosește preturi și alte informații relevante care au fost generate de ofertele de pe piață ale unor proprietăți identice sau comparabile.

"Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror preturi se cunosc." – SEV Cadrul general, par. 56.

Ca metodă de evaluare a proprietăților imobiliare, abordarea prin piață este cea mai utilizată, mai ales atunci când piața oferă suficiente informații disponibile care să permită aplicarea acestei metode pentru estimarea valorii de piață.

Desigur că sunt și situații în care aplicarea acestei metode de evaluare nu este posibilă, sau este nesigură, pentru că informațiile de pe piață sunt minime, nu pot fi verificate, sau se referă la tranzacții care au avut loc la intervale mari de timp, sau la proprietăți care nu sunt asemănătoare, respectiv au multe elemente care diferă considerabil, astfel încât ajustările care ar trebui să fie făcute sunt numeroase și/sau determină o corecție totală brută mare.

Abordarea prin comparația vanzarilor consideră ca prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piața ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare.

Abordarea prin comparația vanzarilor este aplicabilă pentru estimarea valorii de piață a bunurilor tranzacționate în mod curent pe piață. Premisa principală a abordării prin comparația vanzarilor este că între valoarea de piață a unui bun și valoarea de vânzare a unor bunuri comparabile există o relație directă.

Limitele aplicabilității metodei sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricții administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.

Pentru a realiza o comparație, între o proprietate comparabilă vândută și proprietatea evaluată, trebuie luate în considerare posibile corecții bazate pe diferențele dintre elementele de comparație. Elementele de comparație reprezintă caracteristicile specifice ale proprietății și tranzacțiilor care determină diferențele dintre prețurile plătite pentru proprietatea imobiliară.

Corecțiile pot fluctua în funcție de diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Evaluatorii aplică metode cantitative și / sau calitative pentru a analiza diferențele și a estima corecțiile.

ELEMENTELE DE COMPARAȚIE DE BAZA SUNT REPREZENTATE DE:

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

Toate informațiile și conținutul acestei lucrări fiind confidențiale, nu pot fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al autorilor și al proprietarilor

- Drepturile de proprietate transmise și corectia se face pentru a reflecta diferentele între proprietățile închiriate cu chiria pietei și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pietei.
- Condițiile de finanțare și corecțiile sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuie folosite calcule de echivalență cash;
- Condiții de vânzare și corecțiile pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;
- Condițiile pietei și corecțiile se referă la modificările pietei ce au apărut între momentele diferite în timp la care au fost realizate tranzacțiile;
- Localizarea și ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate;
- Caracteristicile fizice și corecțiile se referă la diferențe în dimensiunile clădirii, calitatea construcțiilor, stilul arhitectural, materialele de construcție, vârsta, condiția, utilitatea funcțională, dimensiunile terenului, atractivitatea, condițiile de mediu;
- Caracteristicile economice și ajustările se referă la atribute ale proprietății imobiliare care afectează profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriilor, nivelul chiriilor, condițiile de închiriere, data expirării contractului de închiriere, opțiunile de reînnoire și clauzele de închiriere;
- Utilizarea și trebuie evidențiate orice diferențe între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate;
- Componente non-imobiliare ale valorii și cuprind elemente de definire a personalității clădirii, afacerea ce are loc în clădire și alte elemente care nu constituie părți ale proprietății imobiliare, dar fac parte din pret.

Procesul analitic are următoarele etape procedurale, principale:

Abordarea prin piață constă în analiza proprietăților similare utilizând o metodă unitară de comparație, care presupune următoarele etape:

1. Cercetarea pietei, pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea de evaluat. Identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată. Elementele de comparație trebuie să aibă caracteristici asemănătoare și se referă atât la elemente care se referă la tranzacția efectivă cât și la tipul proprietății (dimensiuni, localizare, data vânzării, zonare ș.a.).

În cazul în care informațiile din piață nu sunt suficiente, poate fi analizată și oferta de proprietăți comparabile disponibile la data vânzării. În această situație evaluatorul trebuie să efectueze ajustările necesare pentru corectia prețurilor de ofertă, știind că, în general acestea sunt superioare prețurilor la care sunt tranzacționate proprietățile pe piață;

2. Verificarea informațiilor, care are ca scop obținerea confirmării și surse secundare, că datele obținute referitoare la tranzacțiile efectuate sunt reale și corecte, că tranzacțiile au fost obiective iar în cazul utilizării de date din oferte, că acestea există, sunt reale și obiective;

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

Toate informațiile și conținutul acestei lucrări fiind confidențiale, nu pot fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al autorilor și al proprietarilor

3. Alegerea unor unități/criterii de comparație, relevante și reprezentative pentru toate tranzacțiile și pentru proprietatea de evaluat.

4. Compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație (cantitativ și calitativ), cuprins în grila de comparație și ajustarea corespunzătoare (în plus sau în minus) a prețurilor de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, în funcție de deosebirile dintre proprietăți care determină aceste diferențe de valoare. Obținerea corecției nete pentru fiecare tranzacție comparabilă și aplicarea ei asupra prețului (sau chiriei).

5. Efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.

6. Analiza rezultatelor evaluării, efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată. Alegerea unei indicații asupra valorii definite sau asupra unui interval de valori, în funcție de metoda de comparație utilizată de evaluator

Corecțiile obținute prin tehnici cantitative se aplică tranzacțiilor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută. Corecția procentuală este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare. Corecția se face asupra prețului tranzacției comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut. Corecția absolută se calculează în unități monetare ce se adună sau se scade la/din prețul tranzacțiilor comparabile.

O atenție deosebită trebuie acordată în această fază de desfășurare a evaluării, **alegerii unităților de comparație**, în funcție de caracteristicile funcționale ale proprietății de evaluat.

Pentru evaluarea terenului s-a ales metoda comparației datelor de piață. În alegerea unității de comparație poate fi folosit prețul per metru pătrat, suprafață construită, sau prețul per metru pătrat, suprafață utilă, prețul per cameră, prețul per metru pătrat teren. Dar, așa cum am menționat mai sus, este foarte important să avem și pentru proprietățile comparabile suficiente informații de acest fel, pentru a utiliza aceeași unitate de comparație.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat". Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcătoare ori oferte existente pe piață.

Continuarea procesului de evaluare, în etapa de definitivare a setului de date culese de pe piață, presupune așezarea informațiilor cele mai relevante, în grila datelor de piață, pentru efectuarea corecțiilor în funcție de elementele care privesc tranzacția și cele care se referă la proprietatea.

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

Determinarea valorii de piață prin această abordare pentru teren este conform grilei datelor de piață este prezentată după cum urmează:

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive		Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)			5000	20000	10000
Suprafața - mp		451	465	2200	900
Deschidere		0	0	0	0
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)			10,75	9,10	11
Discount negociere 10 %			-1,07	-0,91	-1,1
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata			9,68	8,19	9,90

Ajustari specifice tranzactiei

Element de comparatie				
Drept de proprietate		Integral	Integral	Integral
Corectie (%)			0%	0%
Corectie			0	0
Pret corectat			9,68	8,19

Conditii de finantare				
Conditii de finantare		cash	cash	cash
Corectie (%)			0%	0%
Corectie			0	0
Pret corectat			9,68	8,19

Conditii de vanzare				
Conditii de vanzare		normal	normal	normal
Corectie (%)			0%	0%
Corectie			0	0
Pret corectat			9,68	8,19

Conditii de plata				
Conditii de plata		imie	imie	imie
Corectie (%)			0%	0%
Corectie			0	0
Pret corectat			9,68	8,19

Ajustari specifice proprietatii

Locul teren			Str.Fagului	Str.Giurgiului	Str.Bradului
Locul teren		Zona Sere			

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

Toate informatiile si continutul acestei lucrari fiind confidentiale, nu pot fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si disponibil al autorilor si al proprietarilor

Raport de evaluare teren liber

Proprietar Orasul Videle

		0%		0%		0%	
Corectare (%)		0%		0%		0%	
Corectare		0		0		0	
Pret corectat		9,68		8,19		9,90	
Acces		Drum asfaltat		Drum asfaltat		Drum asfaltat	
Corectare (%)		0%		0%		0%	
Corectare		0		0		0	
Pret corectat		9,68		8,19		9,90	
Suprafata		451		465		2200	
Corectare (%)		0,33%		38,84%		18,81%	
Corectare		-0,03		-3,16		-1,86	
Pret corectat		9,65		5,03		8,04	
Descriere/ adancime		Subiect		Comparabila 1		Comparabila 2	
Descriere/ adancime		0		0		0	
Corectare (%)		0		0		0	
Corectare		0		0		0	
Pret corectat		9,65		5,03		8,04	
Utilizari		toate		toate		toate	
Corectare (%)		0%		0%		0%	
Corectare		0		0		0	
Pret corectat		9,65		5,03		8,04	
Utilizari		rezidential		rezidential		rezidential	
Corectare (%)		0%		0%		0%	
Corectare		0		0		0	
Pret corectat		9,65		5,03		8,04	
Alte utilizari							
Corectare (%)							
Corectare		0		0		0	
Pret corectat		9,65		5,03		8,04	
Corectare totala neta		-0,03		-3,16		-1,86	
Corectare totala neta (%)		0,33%		38,84%		18,81%	

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

Toatele informatii si continutul acestei lucrari fiind confidentiale, nu pot fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al autorilor si al proprietarilor

Raport de evaluare teren liber

Corectie totala bruta	-0,03	Proprietar Oraşul Videle	
		-3,16	-1,86
Corectie totala bruta (%)	0,33%	38,84%	18,81 %
Numar corectii negative	1	1	1
Numar corectii pozitive	1	1	1
Numar elemente similare	8	8	8

Valoare de piata unitara estimata a proprietatii	9,65 euro aprox 9,65 euro/mp
--	---------------------------------

Valoare de piata estimata a proprietatii: 451 mp x 9,65 euro/mp	4 346 euro
--	------------

Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita 2 decimals curs EUR 25.02.2024 1 euro - 4,9769	21 630 lei
--	------------

Au fost alese trei oferte de pe piaţa imobiliară din aria de piaţă determinată, respectiv, str. Fagulului, Şoseaua Giurgiului, str. Bradului din Oraşul Videle, judeţul Teleorman, selectate ca proprietăţi similare, existente pe piaţă la momentul evaluării. Aceste oferte comparabile se găsesc în anexa nr. 2 la prezentul Raport de evaluare.

Au fost făcute ajustări la negociere, piaţa a demonstrat că în urma negocierii preţurile de vânzare sunt aproximativ cu 10 % mai mici decât preţurile la tranzacţionare.

La condițiile specifice proprietatii nu s-au facut ajustari.

În Grila datelor de piaţă de mai sus au fost facute ajustări specifice proprietatii pentru suprafaţa.

Au fost făcute ajustări specifice proprietăţii la suprafeţe, diferenţele fiind determinate de difentele de suprafeţe, folosindu-se ca bază comparabilă suprafaţa proprietăţii subiect şi suprafaţa fiecărei comparabile în parte.

Pentru determinarea ajustărilor la suprafeţe ce se aplică la comparabila 1 s-a folosit următoarea formulă:

$$\text{Procent} = \frac{\text{supr. Comparabila 1} - \text{supr. Proprietăţii subiect}}{\text{supr. Proprietăţii subiect}} \times 100 = \frac{465 - 451}{451} \times 100 = -0,33 \%$$

Acest procent a fost aplicat asupra preţului de vânzare /mp, obţinând astfel ajustările pentru suprafaţă pentru comparabila 1 adică $9,67 \text{ euro/mp} \times -0,33\% = -0,03 \text{ euro}$.

Ajustările specifice proprietăţii s-au făcut prin compararea caracteristicilor fiecărei proprietăţi imobiliare comparabile cu cele ale proprietăţii imobiliare evaluate şi aprecierea diferenţelor pentru fiecare element de comparaţie atât din punct de vedere cantitativ cât şi calitativ.

În Grila datelor de piaţă de mai sus au fost facute ajustări oferte şi suprafaţă. Ajustarea este cu semn pozitiv sau negativ după cum caracteristicile proprietăţii comparabile sunt față de caracteristicile proprietăţii subiect.

A fost ales în urma ajustărilor preţul Comparabilei nr. 1 deoarece valoarea justărilor brute este cea mai mică (0,40), iar valoarea ajustărilor nete asemenea cea mai mică (0,33), ceea ce a condus la concluzia

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

că din cele trei comparabile găsite pe piață care au fiecare câte 8 elemente comparabile comune, valoarea atât brută cât și netă a ajustărilor este cea mai mică la comparabila nr.1.

Valoarea de piață estimată prin această abordare pentru suprafața de teren intravilan situat în localitatea Videle, Zona Sere este conform Grilei datelor de piață este estimată la 7,60 euro/mp, la un curs EURO de 4,9769 curs BNR din data de 25 februarie 2024, data evaluării, pentru suprafață de 451 mp x 9,65 euro/mp = 4 346 euro echivalent a 21 630 lei.

Raționamentul aplicat de evaluator în selectarea valorii a condus spre comparabila cu elemente comune cât mai multe, caracteristici fizice apropiate, elemente similare cele mai multe cu proprietatea subiect, aceeași zonă de amplasament, influența ajustărilor fiind cea mai mică, corecția totală netă fiind cea mai mică, respectiv comparabila 1, prețul final fiind de 9,65 euro/mp.

RECONCILIAREA ȘI OPINIA FINALĂ ASUPRA VALORII

Reconcilierea valorii unei proprietăți reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate, care conduc la estimarea valorii finale a proprietății. Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii.

Din aplicarea abordării menționate și descrise pe larg, precum și din analiza pieței se desprinde concluzia că cea mai potrivită este abordarea prin piață și pentru că a fost folosită o singură metodă de evaluare nu este necesară reconcilierea valorilor.

Având în vedere încrederea pe care o are evaluatorul în metoda comparației de piață și costuri, precum și acuratetea metodei, recomandam valoarea rezultată prin aceste metode.

ESTIMAREA PERIOADEI DE EXPUNERE PE PIAȚĂ

Multe din definițiile valorii de piață se referă la perioada de timp pentru expunerea pe piață. Într-o evaluare, perioada de timp pentru expunere reprezintă perioada de timp estimată în care dreptul asupra proprietății subiect ar fi fost oferit pe piață, înainte de finalizarea ipotetică a unei vânzări, la valoarea justă, la data efectivă a evaluării; o estimare retrospectivă, bazată pe o analiză a evenimentelor trecute, în condițiile unei piețe concurențiale și libere.

Perioada de timp de expunere este întotdeauna considerată a fi avut loc înainte de data efectivă a evaluării. Ea poate fi exprimată sub forma unui interval. Perioada de expunere este diferită în funcție de diversele tipuri de proprietăți imobiliare și de condițiile de piață. Conceptul general de perioadă de timp rezonabilă de expunere cuprinde nu numai o perioadă adecvată, suficientă și rezonabilă de timp, ci și un efort de marketing adecvat, suficient și rezonabil. În cazul în care în raport se face referire la ambele noțiuni, trebuie realizată o distincție clară între perioada de expunere (adică trecutul) și perioada de marketing (adică viitorul), acest interval de timp este considerat a fi până la 1 iulie 2024.

CALIFICĂRILE EVALUATORULUI

Raportul de evaluare a fost realizat integral de:

EVALUATOR – membru autorizat ANEVAR - Stuparu Floarea
Legitimație 18427, Specializarea Evaluator de bunuri imobiliare;

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

