

ROMANIA
JUDETUL TELEORMAN
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI VIDELE
HOTĂRÂRE

privind: însușirea raportului de evaluare, aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 450,52 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Frasinului, nr. 33, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/102, aprobarea prețului minim de pornire a licitației, aprobarea Documentației de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea vânzării terenului intravilan în suprafață de 450, 52 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Frasinului, nr. 33, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/102 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.7601 DIN 26.04.2023 a Primarului orașului Videle;
 - Raportul de specialitate nr 7600 din 26.04 2023 al Compartimentului A.D.P.P. din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului orașului Videle;
 - Avizul favorabil al Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local al orasului Videle .
 - Raportul de evaluare întocmit de S.C ABSOLUT QUALITY SRL;
 - 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 S.C. ABSOLUT QUALITY din care rezultă o valoare de piață a imobilului de **20.723 lei**;

ART.2. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan, situat în orașul Videle, T15, P356, str. Frasinului, nr. 33, județul Teleorman, având numărul cadastral 2093/102 cu prețul minim de pornire a licitației de **20.723 lei**.

ART.3. Se aprobă documentația de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea vânzării terenului intravilan în suprafață de 450,52 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Frasinului, nr. 33, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/102.

ART. 4. Se aprobă componența comisiei de evaluare a ofertelor depuse în vederea atribuirii prin licitație publică a imobilului menționat la art. 2, în următoarea alcătuire :

- 1.Podeanu Dorel – presedinte ;
- 2.Becheanu Georgel – membru ;
- 3.Dorobantu Cristian – membru ;
4. Sitoiu Valerica - membru ;
- 5Membru- reprezentant ANAF;

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

- 1.Ciupageanu Ion
- 2.Nicolae Marian Liviu

3. Grosu Sergiu

4. Neagoe Gheorghe

ART.6. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Direcția Arhitectului-Şef și Direcția economică Administrativ și Piața din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului orașului Videle;

ART.7. Se împuternicește Primarul Orașului cu semnarea actului notarial de vânzare-cumpărare;

ART. 8. Prin grija secretarului general al orașului Videle, prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Teleorman pentru verificarea legalității, precum și oricărei persoane sau instituții interesate

PRESEDINTE DE SEDINTA
SITOIU VALERICA

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ,
IVAN CORINA NICOLETA

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un nr. de 17 voturi "pentru", - voturi "împotriva", - abțineri, din nr. de 17 consilieri în funcție, din care 14 prezenți.

VIDELE

Nr...52...din 28.04.2023

te.

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 450,52 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Frasinului, nr. 33, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/102;

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 obligatoriu (P+M, P+1, P+2);

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 2).

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

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

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 Consilului Local Videle.

2.3. Reguli privind participanții 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 450 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/exploatări 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 dispune de resurse financiare , pentru 3 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/lună- 30 pct (formularul 5);**
 - c) **protecția mediului înconjurător - ponderea acestui criteriu este de 10 % (declarație pe propria răspundere i a încheia contract de salubritate pentru transportul deșeurilor rezultate în urma exploatării bunului închiriat 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%**
- are domiciliul în orașul Videle- 20 pct;
-nu are domiciliul în orașul Videle-0 pct;
- (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 (**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-**; se acordă maximum de puncte stabilit de autoritatea contractantă.

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.

* **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.**

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: 50,00 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

L2- Zonă de locuințe cu regim de înălțime P+M, P+1, P+2

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+M, P+1, P+2)
- 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 0.3.

Art. 5. Înălțimea construcțiilor-valori minime și maxime

- 5.1 Se admit clădiri parter cu mansardă sau maxim 2 etaje.

Art. 6. Condiții de însorire:

- 6.1. Se recomandă orientarea 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 450, 52 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Frasinului, nr. 33, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/102;

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 450, 52 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Frasinului, nr. 33, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/102;

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 suprafață de 450, 52 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Frasinului, nr. 33, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/102;

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

PRESEDEINTE DE SEDINTA ,
SITOIU VALERICA

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND INCHIRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE:



**TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 450.52 MP,
SITUAT ÎN LOCALITATEA VIDELE, ZONA SERE - STRADA
FRASINULUI, NR. 33, FOST TARLAUA 15, PARCELA 356,
NUMAR CADASTRAL 2093/102, JUDETUL TELEORMAN-
DOMENIUL PRIVAT**

ANEXA NR. LA
PRIMĂRIA LOCALITATII VIDELE
.....2023
NR.2023

H.C.L. NR. /

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND INCHIRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Obiectiv: TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 450.52 MP,
SITUAT ÎN LOCALITATEA VIDELE, ZONA SERE - STRADA FRASINULUI,
NR. 33, FOST TARLAUA 15, PARCELA 356, NUMAR CADASTRAL 2093/102,
JUDETUL TELEORMAN-DOMENIUL PRIVAT

Beneficiar: PRIMĂRIA LOCALITATII VIDELE

Scopul: *estimarea valorii de piață în vederea informării beneficiarului pentru
inchirierea terenului.*

Destinația: inchiriere

Amplasament: LOCALITATEA VIDELE, ZONA SERE - STRADA FRASINULUI,
NR. 33, FOST TARLAUA 15, PARCELA 356, NUMAR CADASTRAL 2093/102,
JUDETUL TELEORMAN-DOMENIUL PRIVAT

1. Descrierea proprietății imobiliare care urmează să fie inchiriata

1.1. Amplasament

Proprietatea imobiliară supusă evaluării se află amplasată pe teritoriul administrativ al LOCALITATII VIDELE, ZONA SERE - STRADA FRASINULUI, NR. 33, FOST TARLAUA 15, PARCELA 356, NUMAR CADASTRAL 2093/102, JUDETUL TELEORMAN-DOMENIUL PRIVAT, după cum urmează:

TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 450.52 MP, SITUAT ÎN LOCALITATEA VIDELE, ZONA SERE - STRADA FRASINULUI, NR. 33,

FOST TARLAUA 15, PARCELA 356, NUMAR CADASTRAL 2093/102, JUDETUL TELEORMAN-DOMENIUL PRIVAT

Distingem următoarele categorii de terenuri din punctul de vedere al tipului de proprietate:

- proprietăți aparținând domeniului public
- proprietăți aparținând domeniului privat

TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 450.52 MP, SITUAT ÎN LOCALITATEA VIDELE, ZONA SERE - STRADA FRASINULUI, NR. 33, FOST TARLAUA 15, PARCELA 356, NUMAR CADASTRAL 2093/102, JUDETUL TELEORMAN-DOMENIUL PRIVAT

Utilități edilitare:

- alimentare cu energie electrică, apa.

1.2. Regimul juridic

Terenul (proprietatea imobiliară supusă evaluării) se află situat în intravilanul **LOCALITATII VIDELE, ZONA SERE - STRADA FRASINULUI, NR. 33, FOST TARLAUA 15, PARCELA 356, NUMAR CADASTRAL 2093/102, JUDETUL TELEORMAN-DOMENIUL PRIVAT**

Stabilirea modalităților de exercitare a dreptului de proprietate publică

(1) Autoritățile prevăzute la [art. 287](#) decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:

- a) darea în administrare;
- b) inchiriere;
- c) darea în folosință gratuită.

În cazul inchirierii bunurilor proprietate publică de către titularul dreptului de administrare, inițierea procedurii de inchiriere se stabilește de către regiile autonome, autoritățile administrației publice centrale sau locale, precum și de alte instituții de interes public național, județean sau local.

(1) Inchirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

(2) Hotărârea prevăzută la [alin. \(1\)](#) cuprinde următoarele elemente:

- a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul inchirierii;
- b) destinația dată bunului care face obiectul inchirierii;

c) durata inchirierii;

d) prețul minim al inchirierii.

(3) În cazul în care contractul de inchiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din inchiriere o cotă-parte între 20-50%, stabilită, după caz, prin hotărârea Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului prin care s-a aprobat inchirierea.

(4) Prevederile [alin. \(3\)](#) nu se aplică în cazul în care activitatea titularului dreptului de administrare este subvenționată de la bugetul de stat sau de la bugetul local.

Contractul de inchiriere a unui bun proprietate publică se încheie de către autoritățile prevăzute la art. 287 sau de către titularul dreptului de administrare, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină.

Criteriile de atribuire a contractului de inchiriere

(1) Criteriile de atribuire a contractului de inchiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;

c) protecția mediului înconjurător;

d) condiții specifice impuse de natura bunului inchiriat.

(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 inchiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la [alin. \(1\)](#) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

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

Încheierea contractului

(1) Contractul de inchiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului inchiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

(4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

Drepturi și obligații

(1) Autoritățile prevăzute la [art. 287](#) sau titularul dreptului de administrare, după caz, au următoarele drepturi și/sau obligații:

- a)** să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termenul prevăzut la art. 343 [alin. \(4\)](#);
- b)** să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de inchiriere;
- c)** să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de inchiriere în condițiile art. 334 [alin. \(5\)](#); în caz contrar, autoritățile prevăzute la [art. 287](#) sau titularul dreptului de administrare, după caz, sunt obligați să restituie garanția la încetarea contractului;
- d)** să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata inchirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- e)** să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de inchiriere și respectarea condițiilor inchirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de inchiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- f)** să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul inchirierii.

(2) Titularul dreptului de inchiriere are următoarele drepturi și obligații:

- a)** să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b)** să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- c)** să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- d)** să solicite autorităților prevăzute la [art. 287](#) sau titularului dreptului de administrare, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- e)** să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului inchiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- f)** să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de inchiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
- g)** să nu exploateze bunul inchiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

(3) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de inchiriere dau dreptul autorităților prevăzute la art. 287 sau titularului dreptului de administrare, după caz, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de inchiriere este obligat să reîntrească garanția.

1.3. Regimul economic

Beneficiarul solicită evaluarea suprafeței de **450.52 MP**, în vederea închirierii acestuia. Obiectivul supus evaluării este amplasat în zona mediana a LOCALITATII VIDELE, judetul Teleorman.

Conform Planului Urbanistic General și Regulamentului aferent, a stării actuale a terenului precum și a funcțiunilor dominante și complementare ale Unității Teritoriale de referință, atractivității și interesului din punct de vedere al acestuia- se justifică propunerea închirierii acestui teren.

Art. 16. - (1) Sumele încasate din închirierea sau din concesiunea bunurilor proprietate privată se fac, după caz, venit la bugetul de stat sau la bugetele locale.

(2) În cazul în care contractul de concesiune/închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din chirie o cotă-parte între 20-50%, stabilită, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local prin care s-a aprobat închirierea/concesiunea.

1.4. Regimul tehnic

Autoritatea contractantă are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii lunare.

În măsura în care, după întocmirea studiului de oportunitate, se constată că exploatarea bunului ce va face obiectul închirierii implică în mod necesar și executarea unor lucrări și/sau prestarea unor servicii, proprietarul are obligația ca, în funcție de scopul urmărit și de activitățile desfășurate, să califice natura contractului potrivit legislației privind achizițiile publice.

OBIECTIVUL SUPUS INCHIRIERII:

TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 450.52 MP, SITUAT ÎN LOCALITATEA VIDELE, ZONA SERE - STRADA FRASINULUI, NR. 33, FOST TARLAUA 15, PARCELA 356, NUMAR CADASTRAL 2093/102, JUDETUL TELEORMAN-DOMENIUL PRIVAT

Lucrări conexe de interes public necesare funcționării obiectivului.

Funcțiunea dominantă a zonei: zonă preponderent compusă din spații comerciale și rezidențiale.

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- instituții și servicii publice;
- trotuare de acces pietonal, spații carosabile, spații de parcare;
- activitățile specifice zonei sunt cu caracter economic și de prestări servicii, zona este identificată ca vad comercial și tranzitată de autoturisme, autovehicule de transport marfă și transport persoane.

2. Motivele de ordin financiar

Intenția primăriei **LOCALITATII VIDELE** este de a obține un preț corespunzător condițiilor de piață pentru proprietatea supusă evaluării, care să aducă venituri bugetului local al comunei prin crearea unor fonduri suplimentare la bugetul local.

3. Motivele de ordin social și de mediu care justifică închirierea terenului

3.1.1. Motivele de ordin legislativ, economic, financiar, social, care impun închirierea terenului sunt următoarele:

- Legea 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Motivele de ordin legislativ, economic, financiar, social, care impun închirierea terenului sunt următoarele:
- LEGEA nr. 213 din 17 noiembrie 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Prin contractul de închiriere se crează noi locuri de muncă în cadrul comunității locale.

Având în vedere normele legislative privind protecția mediului și adaptarea continuă a acestora la standardele Uniunii Europene, autoritatea administrației publice locale are responsabilități și obligații pentru a asigura un mediu sănătos pentru locuitorii **LOCALITATII VIDELE** și nu numai.

Obligațiile referitoare la respectarea condițiilor de mediu subzistă indiferent de tipul de activitate ales, fiind necesară aplicarea tuturor prevederilor care legislația specifică de mediu le prevede.

Consiliul Local al **LOCALITATII VIDELE**, va avea, în conformitate cu cadrul legal aplicabil în materie, atribuții cu privire la monitorizarea și exercitarea controlului cu privire la furnizarea/prestarea serviciului.

Suplimentar, devin obligatorii și în cazul acestui subpunct, mențiunile referitoare la posibilitatea impunerii în cadrul criteriilor de calificare incluse în documentația de atribuire

aferență procedurii, sau în cadrul contractului de închiriere a unor cerințe care să garanteze îndeplinirea condițiilor de mediu în ceea ce privește activitatea desfășurată.

3.1.2. Administrarea eficientă a domeniului privat al LOCALITĂȚII VIDELE, pentru atragerea de venituri la bugetul local;

Sunt determinate de asigurarea unei exploatare viabile conforma normelor de mediu pentru proprietatea imobiliara (teren) ce face obiectul **inchirierii**.

Realizarea investitiilor necesare satisfacerii obiectului de activitate se vor face cu respectarea prevederilor legale in vigoare privind protectia factorilor de mediu.

Social justificarea inchirierii are la baza îmbunătățirea condițiilor de viață asigurate populației, crearea de noi locuri de muncă și a unei concurențe loiale, respectiv și o diversificare a serviciilor către populație.

Chiriasul are obligatia de a respecta legislatia privind protectia mediului.

3.1.3. Terenul este liber de sarcini.

3.1.4. Prin inchirierea terenului propus se mărește gama serviciilor din zonă și de sprijinire a locuitorilor.

Sunt determinate de asigurarea unei exploatare viabile conformă normelor de mediu pentru proprietatea imobiliară (teren) ce face obiectul inchirierii.

Social, justificarea inchirierea, are la bază îmbunătățirea condițiilor de muncă și viață asigurate populației, crearea de noi locuri de muncă și a unei concurențe loiale, respectiv și o diversificare a serviciilor către populație.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de inchiriere a imobilului și anume:

- aspectele de ordin economic,
- cele de ordin financiar și
- aspectele de ordin social.

Întrucât imobilul supus inchirierii nu este situat în interiorul unei arii protejate, nu este necesar obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a municipiului, precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

4. Investiții minime

Avand in vedere destinatia se considera ca terenul nu necesita lucrari de investitie.

5. Nivelul minim al prețului de inchiriere

Estimarea prețului se va face în baza unui raport de evaluare a imobilului elaborat de către un evaluator autorizat care va fi aprobat de catre **Consiliul Local al LOCALITATII VIDELE**.

Valoarea **terenului** din raportul de evaluare va reprezenta prețul de pornire al negocierii.

Valoarea estimată a terenului intravilan supus evaluării în suprafață de **450.52 MP, SITUAT ÎN LOCALITATEA VIDELE, ZONA SERE - STRADA FRASINULUI, NR. 33, FOST TARLAUA 15, PARCELA 356, NUMAR CADASTRAL 2093/102, JUDETUL TELEORMAN-DOMENIUL PRIVAT-** (preț fără TVA), a fost stabilită pe baza **RAPORTULUI DE EVALUARE** întocmit de expert evaluator membru autorizat ANEVAR, **ec. MITROI AURELIAN DUMITRU**, la data de **26.04.2023: 1 euro = 4.9340 lei, este:**

Valoarea de piata a terenului (euro)	Valoarea de piata a terenului (lei)	Perioada de timp (ani)	Valoare chirie pe an (euro)	Valoare chirie pe an (lei)	Valoare chirie pe luna (euro)	Valoare chirie pe luna (lei)	Valoare chirie pe luna/mp (euro)	Valoare chirie pe luna/mp (lei)
4,200.00 €	20,722.80 lei	25	168.00 €	828.91 lei	14.00 €	69.08 lei	0.02 €	0.11 lei

Valoarea nu contine TVA

Notă:La cererea beneficiarului chiria a fost calculată pe o perioadă de 25 ani.

Estimarea valorii de piață s-a făcut pe baza preturilor de piață, la data de **26.04.2023**, în lei și echivalentul în moneda EURO, valoarea de piață (preț de tranzacționare) a obiectivului evaluat este la **cursul BNR de 4.9340 lei/ 1 EURO valabil la data de 26.04.2023.**

Întocmit,
Evaluator E.P.I, EI, EMB
Ec. MITROI AURELIAN DUMITRU

Nr. inregistrare la evaluator 85/26.04.2023

RAPORT DE EVALUARE



Destinatar : PRIMARIA ORASULUI VIDELE

Client: **PRIMARIA ORASULUI VIDELE**
Proprietar: **CONSILIUL LOCAL VIDELE**

Adresa proprietate: **Orasul Videle, Strada Frasinului nr. 33, fosta
Tarlaua 15, Parcela 356, zona Sere, judet
Teleorman, nr. cad. 2093/102**

Evaluator: **S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.**

Data Evaluarii (zz.ll.aaaa): **26.04.2023**

Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile

SINTEZA RAPORT DE EVALUARE PENTRU BUNURI IMOBILE				
	Denumire	CUI	Curs Leu/Euro BNR la data evaluării	Data evaluării (zz.ll.aaaa)
Raport de evaluare elaborat de firma	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.	RO 32912846	4.9340	26.04.2023
Client (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	PRIMARIA ORASULUI VIDELE			
CUI/CNP CLIENT	6853155			
Proprietar bun imobil (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	CONSILIUL LOCAL VIDELE-DOMENIUL PRIVAT			
Componenta/suprafete	Teren S (mp)	450.52 mp din acte si din masuratori		
Tip proprietate	Teren intravilan		Tip imobil	rezidential
Adresa proprietatii	Strada/Sos. /Bd./Aleea	Frasinului	Numar	Nr. 33, fosta Tarlaua 15, Parcela 356
	Cod postal	145300		
	Localitate	VIDELE	Judet/Sector	TELEORMAN
Coordonate geografice	pe axa orizontala		pe axa verticala	
Carte Funciara nr.	1494/N			
Numar cadastral	2093/102			
Tip act de proprietate	Act de dezmembrare, incheiere de autentificare nr.			
Numarul actului de proprietate	1739	Data incheierii	11.07.2006	
Localizare	Urban			
Zona localitate	periferica			
Tip zona	Rezidentiala			
Acces teren	Drum pietruit			
Front_stradal (Deschidere) (m)	O deschidere			
Aprobari teren	-	Data document	-	

Grad echipare utilitati		Partial						
Intabulare_Constructie		Nu este cazul						
Valoarea de Piata TEREN		20.723			LEI		4.200	EUR
Valoarea de piata a terenului (euro)	Valoarea de piata a terenului (lei)	Perioada de timp (ani)	Valoare chirie pe an (euro)	Valoare chirie pe an (lei)	Valoare chirie pe luna (euro)	Valoare chirie pe luna (lei)	Valoare chirie pe luna/mp (euro)	Valoare chirie pe luna/mp (lei)
4,200.00 €	20,722.80 lei	25	168.00 €	828.91 lei	14.00 €	69.08 lei	0.02 €	0.11 lei
Intocmit:								
Societate de evaluare:		S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.						
Evaluator elaborator raport evaluare:	Nume:	Prenume:	Semnatura si stampila Evaluator elaborator raport evaluare:					
	MITROI	AURELIAN DUMITRU						
Evaluator care a efectuat inspectia:	Nume:	Prenume:						
	MITROI	AURELIAN DUMITRU						

Capitolul I – Prezentare Generala

Obiectul evaluarii

Obiectul evaluat îl constituie proprietatea tip teren intravilan în suprafața de 450.52 mp din acte și din măsuratori, situat în **Orasul Videle, Strada Frasinului nr. 33, fosta Tarlaua 15, Parcela 356, zona Sere, județ Teleorman, nr. cad. 2093/102**

Scopul și utilizarea evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață în vederea fundamentării deciziei de închiriere a beneficiarului.

Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **26.04.2023** data la care se considera valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspecției (zz.II.aaaa): 25.04.2023

Tip inspecție: Doar cu inspecție exterioară

Inspecția a fost realizată de evaluator MITROI AURELIAN DUMITRU în prezența reprezentantului clientului.

Data elaborării lucrării (zz.II.aaaa): 26.04.2023

Moneda raportului

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în LEI și în euro (EUR) la cursul de schimb al Bancii Naționale a României din data la care se estimează valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluării:

1EUR=4.9340 LEI

Beneficiarul și destinatarul raportului

Beneficiarul și destinatarul prezentului raport este PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE.

Tipul valorii estimate - Definiția valorii

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 104 "Tipuri ale valorii", având următoarea definiție:

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

Conceptul de "valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

De menționat că:

Astfel de terenuri libere se tranzacționează foarte rar;

Deși pe piața specifică a subiectului nu există foarte multe informații/tranzacții¹, am apelat la informații despre cotații de terenuri cu potențial similar situate în zone echivalente sau care pot fi asimilate/raportate pentru ajustare.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

Baza de evaluare

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de noi, ABSOLUT QUALITY SRL membru corporativ ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător, solicitant de credit), deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

Menționare standarde particulare utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2022



Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii

SEV 105 Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

¹ Necesare pentru a defini o "valoare de piață", în înțelesul mai sus definit

Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat

Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.

Imobil de tip teren intravilan in suprafata de 450.52 mp din acte si din masuratori, identificat cu numarul cadastral 2093/102, apartinand CONSILIUL LOCAL VIDELE-Domeniul Privat, dobandita prin lege.

Accesul la proprietate

Accesul la proprietate se poate realiza din drum public pietruit.

Utilizare existenta la data evaluarii: teren liber.

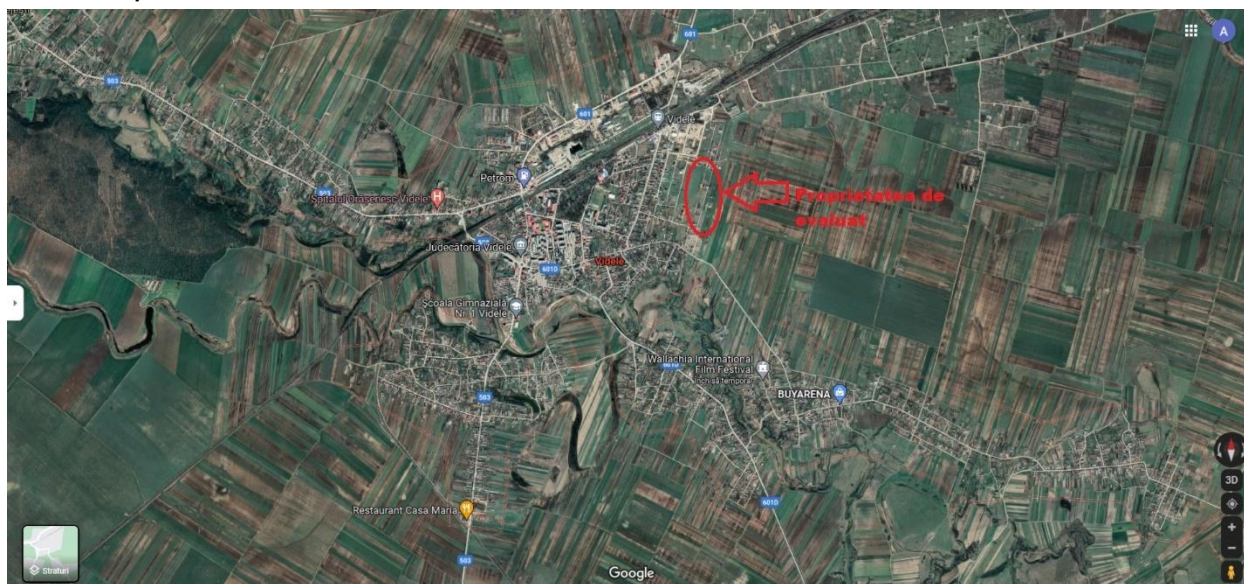
Diferente identificare intre situatia existenta si documente : nu.

Situația juridică

✍ Teren identificat prin:

Numar Cadastral 2093/102 450.52 mp din acte si din masuratori

Elemente suplimentare de identificare:



Istoricul și utilizare

Utilizări (construite) anterioare a terenului: teren liber.

Dotare utilitară este nesistematizată.

Intenția de dezvoltare este concretizată la acest moment doar prin: Nu este cazul.

Fisa tehnica teren

PARAMETRU	DESCRIERE		
1. SUPRAFATA	○ Teren, S =450.52 mp din masuratori si din acte proprietate exclusiva		
2. Identificare AMPLASAMENT	○ Dupa indicatiile reprezentantului proprietarului		
3. POZITIONARE FATA DE UTILITATI	<table border="1"><tr><td>Reteaua urbana:</td><td>Sursa proprie:</td></tr></table>	Reteaua urbana:	Sursa proprie:
Reteaua urbana:	Sursa proprie:		

TEHNICO-EDILITARE	Grad de echipare cu utilitati: Partial din care:	
	Retea electrica: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Generator energie electrica
	Retea de gaze: Nu exista	<input type="checkbox"/> Rezervor gaz
	Retea de apa: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Put forat apa
	Retea de canalizare: Nu exista	<input type="checkbox"/> Fosa septica
	Termoficare: Nu exista	<input type="checkbox"/> Centrala termica proprie
		<input type="checkbox"/> Utilitatile care lipsesc si care este stadiul bransarii lor: nu este cazul;
4. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	<input type="checkbox"/> Acces direct la drum public pietruit;	
5. GEOMETRIA TERENULUI	<input type="checkbox"/> Forma terenului:regulata; <input type="checkbox"/> Deschidere la strada: da <input type="checkbox"/> Terenul este neimprejmuit;	
6. RESTRICTII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC	<input type="checkbox"/> Nu este cazul;	
7. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari etc)	<input type="checkbox"/> Zona periferica a ORASULUI VIDELE	
8. INDICATORI URBANISTICI	<input type="checkbox"/> Aprobati teren: No Info	
9. INCLINARE	<input type="checkbox"/> Plan;	
10. DATE DIN CERTIFICATUL DE URBANISM	<input type="checkbox"/> Regim juridic: teren proprietate privata <input type="checkbox"/> Regim economic: intravilan <input type="checkbox"/> Suprafata teren: 450.52 mp din acte si din masuratori;	

Situatia juridica

La data evaluarii, proprietatea imobiliara, se afla in posesia **CONSILIUL LOCAL VIDELE. –Domeniul Privat.**

Carte Funciara nr. : Nu a fost prezentat.

Numar cadastral : 2093/102;

Dreptul de proprietate : Deplin

Documente care au stat la baza raportului de evaluare:

	Tip Document, Nr.____, Data
1.	Extras de Carte Funciara nr. 1384/28.07.2006
2.	Act de dezmembrare nr. 1739/11.07.2006 – nu a fost prezentat
4.	Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate -nu a fost prezentat

Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)

Terenul este amplasat in zona periferica a Orasului Videle, strada Frasinului, Nr. 33, fosta Tarlaua 15, Parcela 356, judet Teleorman;

Tip Localitate: Urban

Zona Localitate: Periferie

Tip zona: Rezidential

Denumire cartier/ansamblu rezidential/ Zona: zona periferica a Orasului Videle, judet Teleorman;

Mijloace de transport in comun: autobuze, microbuze;

Puncte de interes in imediata vecinatate: Primaria Videle, Penny Market, Parc Videle, Piata Videle, Liceul Teoretic Videle.

Capitolul III – Analiza preliminara a pietei imobiliare

Piata terenurilor

Definirea pietei

Piata specifica proprietatii evaluate este reprezentata de piata terenurilor cu destinatie rezidentiala de pe raza localitatii Videle, judetul Teleorman si zonele similare.

Analiza cererii solvabile

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specific vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la data evaluarii si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al valorii speciale sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.

La nivel de localitate, cererea pentru terenuri este scazuta.

Oferta la vanzare

Oferta de vânzare este extrem de limitată și este constituită din terenuri in general ocupate de constructii vechi rezidentiale.

In urma analizei pietei imobiliare in zona au fost identificate proprietati comparabile, rezultand un interval de valori cuprins intre:

Minim: 9 euro/mp

Maxim: 20 euro/mp

Echilibrul pietei

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata.

Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.

La data evaluarii, piata imobiliara specifica proprietatii analizate este in dezechilibru, oferta fiind ceva mai mare decât cererea.

Concluzie: Piata cumparatorului (Oferta>Cererea)

Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare

Procedura de evaluare

Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele de evaluare a bunurilor 2022 de evaluare sunt:

- metoda comparatiei directe-este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica
- analiza parcelarii si dezvoltarii – se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.
- metoda alocarii – se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii (cand avem si constructii pe teren)
- metoda extractiei de pe piata – se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- tehnica reziduala – identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata.
- capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chirie)- se poate aplica doar cand se unosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata abordarea prin piata-metoda comparatiei directe.

Datorita faptului ca nu au fost identificate informatii despre tranzactii recente, in conformitate cu pct. 39, 74, 75, etc. din GEV 630, au fost utilizate informatii privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata, acestea fiind reale si verificate de catre evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

Surse de informatii:

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

Sursele de informatii au fost considerate credibile reprezentand intentiile de vanzare din zona studiata pentru a obtine o indicatie reala asupra nivelului pietei; acestea reprezinta cotația cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cotație ce se va supune negocierii.

In general proprietarii solicita preturi ce depasesc limita fezabilitatii astfel ca o negociere adecvata poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzactie a terenului/prorietatii. Motivatia cumparatorului se bazeaza pe fezabilitatea investitiei in cazul unui utilizator intermediar dar si a unui utilizator final, care ar putea plati o suma ce motiveaza dorintele si satisfactiile personale.

Negocierea poate fi mai mare in functie de motivatia vanzarii. Pretul de oferta nu este egal cu cel de tranzactionare decat in cazuri distincte. Sunt excluse tranzactiile subiective bazate pe motivatii diferite ale vanzarii si cumpararii.

Analiza deciziei in vanzare – cumparare tine cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piata rezultand o valoare de tranzactionare bazata pe un rationament logic. Nu s-a tinut cont ca in luarea unor decizii pe fundament emotional pot genera chiar vanzari la nivele peste pretul pietei sau sub nivelul pietei.

Valoarea recomandata este conditionata de ofertele de vanzare ale unor proprietati similare preluate din spatiul public disponibil oricarui alt utilizator sau potential utilizator. Practic cererea este cea care influenteaza atat pretul cat si tranzactiile in sine.

Surse: www.olx.ro , www.lajumate.ro, publi24.ro

Cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii:

- 1.Sa fie permisa legal;
- 2.Sa fie posibila fizic;
- 3.Sa fie fezabila financiar;
- 4.Sa fie maxim profitabila.

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale raportului. CMBU este definită ca fiind:

“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare, ca o etapă esențială a evaluării, s-a identificat contextul în care participanții de pe piață, dar și evaluatorul, selectează informațiile comparabile de piață. Pentru proprietatea subiect au fost luate în calcul datele și concluziile rezultate în etapa analizei de piață. Astfel, ținând cont de caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietății, valabile la data evaluării, amplasamentul, permisiunile și restricțiile legale identificate, au fost testate și comparate utilizările alternative. A rezultat că utilizarea comercială nu este fezabilă financiar iar utilizarea industrială nu este permisă legal.

Deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că ar exista o altă utilizare care să maximizeze valoarea proprietății subiect, s-a concluzionat că utilizarea curentă este cea mai bună.

EVALUAREA TERENULUI

Metodologie:

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele² de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

Comparația directă³

Metode alternative⁴

Particularități de definire teren

Terenul are caracteristici favorabile prezentate anterior.

Dimensiunea și forma, precum și vecinătățile sunt atribute favorabile.

² Recomandate și de GEV 630

³ Este cea mai utilizată și cea mai adecvată metodă

○ atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile

⁴ Se pot utiliza atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă,

- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

În cazul de față:

Nu există teren în afara exploatarei sau zone redundante unei dezvoltări unitare;

Deși la dispoziția evaluatorului nu există un C.U., cu ocazia analizelor efectuate a informațiilor primite, nu rezultă că ar exista limitări ce ar diminua potențialul de dezvoltare.

Particularități metodologie aplicată

În speța de față s-a aplicat:

Comparația directă.

Comparația directă

Aspecte teoretice

Sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

De menționat influența pușinelor tranzacții de terenuri libere din zonă;

Sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație, care includ:

- drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Criteriul de comparație adecvat

A fost ales prețul unitar, preț/mp teren.

Nu s-au definit parcele distincte cu utilitate diferită, amplasamentul putând fi tratat unitar.

Particularități selectare date piață

Pentru astfel de terenuri cu suprafețe medii, ca cel subiect, cu potențial de dezvoltare nerestrictiv; situate în zona periferică a Orasului Videle, putem defini: astfel de terenuri libere sunt rare pe piață,

Astfel, în cadrul analizei de piață și a selecției comparabilelor: principalul criteriu de selecție a comparabilelor a fost CMBU asimilabil s-a realizat o extindere a ariei de piață analizate la alte zone similare ale județului TELEORMAN au fost eliminate din analiza de piață date legate de oferte la limitele inferioare și superioare ale intervalului de piață.

Comparabilele prezentate mai jos sunt cele cu caracteristicile cele mai apropiate de subiect în contextul informațiilor deținute de evaluator.

În cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

Comparabila 1

<https://lajumate.ro/teren-sere-videle-14051143.html>

Teren intravilan in suprafata de 465 mp, strada Fagului, zona Sere, partial utilitati, 5500 euro parcela, respective 11.83 euro/mp.

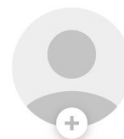
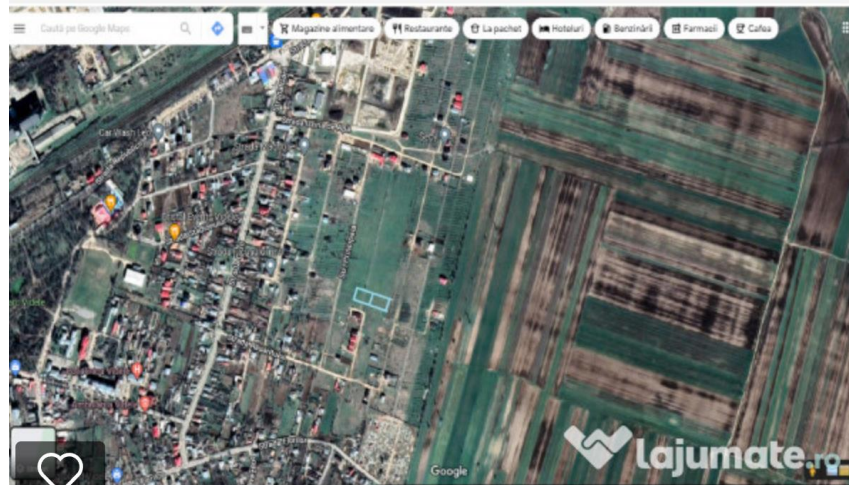
Teren Videle, Teleorman, 900mp

📍 Videle, Teleorman

🕒 Acum 2 săptămâni

5.000 EUR

1/2



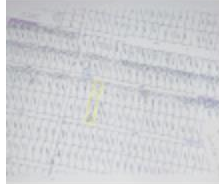
Teren
PERSONĂ FIZICĂ

📞 0764737477

✉️ TRIMITE MESAJ

📖 SALVEAZĂ ANUNȚUL





Zona	Nord-Est	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	900



Teren Videle, 2x465 mp

Vand doua loturi teren Videle (sere), unul cu iesire la str. Fagului, unul la str. Pinului .

Loturile sunt unul in continuarea celuiilalt, 465 mp x 2.

Ambele au toate actele necesare, se pot vinde impreuna sau separat.

Suprafata utila lot 465mp (ST=500 mp),

Dimensiuni aprox.lot = 15/34 m

Comparabila 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1609-mp-in-orasul-videde-tamasesti-jud-teleorman-11-euro-mp/ffgd10894he57g182f12e8h72530d38d.html>

Teren intravilan in suprafata de 1609 mp, o deschidere, curent, apa si gaze, strada Plantelor, zona Tamasesti.



Teren intravilan, 1609 mp, in orasul videle (tamasesti), jud. teleorman), 11 euro mp

11 EUR negociabil

Teleorman, Videle

Vezi pe harta

Valabil din 17.04.2023 12:23:36

Salveaza anuntul pe mai tarziu



0722234813

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valat

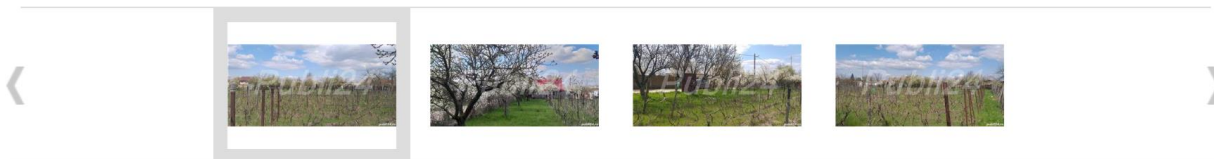
Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 581

Raporteaza



Descriere

Localitatea, orasul Videle (Tamasesti), jud. Teleorman

- Suprafata terenului 1609 mp, (40 x 40 m)
- Front stradal 40 m,
- Numar fronturi 1,
- Latime drum acces 6 m,
- Amenajare strazi pietruite,
- Iluminat stradal,
- Utilitati generale: curent si gaz, la poarta

Alte caracteristici:

- Acces auto,
- Teren imprejmuit,
- Liber de orice sarcini si servituti
- Impozitele catre stat achitate la zi
- Teren plat si ferit de inundatii
- Vita de vie (700 mp) + pomi fructiferi

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0722234813

Comparabila 3

<https://lajumate.ro/teren-videle-teleorman-900mp-14051143.html>

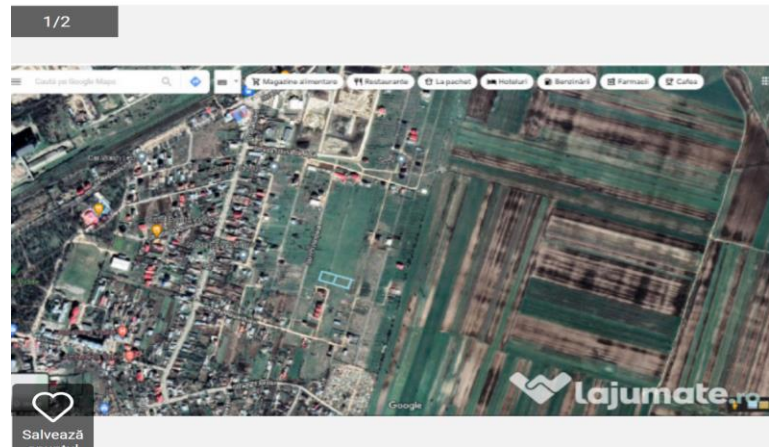
Teren in suprafata de 465 mp, 550 euro, Videle, strada Pinului, fara utilitati.

Teren Videle, Teleorman, 900mp

Videle, Teleorman

Acum 2 săptămâni

5.000 EUR



Teren
PERSONĂ FIZICĂ

0764737477

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Zona	Nord-Est	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	900

Stagerry
Burgeri

DESCHIDEȚI >

Teren Videle, 2x465 mp

Vand doua loturi teren Videle (sere), unul cu iesire la str. Fagului, unul la str. Pinului .

Loturile sunt unul in continuarea celuiilalt, 465 mp x 2.

Ambele au toate actele necesare, se pot vinde impreuna sau separat.

Suprafata utila lot 465mp (ST=500 mp),
Dimensiuni aprox.lot = 15/34 m

Pretul este pe lot = 5.500 Euro
sau 5000/lot daca sunt vandute impreuna.

RAPORTEAZĂ ANUNȚUL

ANEXA DE CALCUL

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		5,500	17,699	5,500
	Suprafata (mp)	450.52	465.0	1,609.0	465.0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		11.83	11.00	11.83
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-30%	-20%	-30%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-3.55	-2.20	-3.55
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Corectiile pentru acest tip de proprietate in prezent sunt de 15% pana la 20%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8.28	8.80	8.28
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8.28	8.80	8.28
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8.28	8.80	8.28
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%

	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8.28	8.80	8.28
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8.28	8.80	8.28
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	26.04.2023	oferta curenta	oferta curenta	oferta curenta
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8.28	8.80	8.28
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind ofertate pe piata in aceeasi perioada a evaluarii si au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	Orasul Videle, Strada Frasinului, nr. 33, fost T15, P356, zona Sere, judet Teleorman	Orasul Videle, strada Fagului, zona Sere, judet Teleorman	Orasul Videle, zona Tamasesti, judet Teleorman	Orasul Videle, strada Pinului, zona Sere, judet Teleorman
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari, toate avand drum pietruit.			

9	Suprafata	450.52	465.00	1,609.00	465.00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-14.5	-1,158.5	-14.5
	Ajustare (%)		0.0%	20.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.00	1.76	0.00
	Justificare ajustare	S-a aplicat ajustare pozitiva comparabila 2, aceasta are suprafata mai mare, mai greu vandabila pe piata.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	o deschidere	o deschidere	o deschidere de 40 ml	o deschidere
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		13.0%	-10.6%	13.0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		1.1	-0.9	1.1
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 1 si 3, intrucat nu au retea de apa, cost de cca. 500 euro pentru realizarea unui put forat,			
11.1	Retea de gaze	Nu exista	Nu exista	La limita terenului	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0.0	-0.9	0.0
11.2	Retea de apa	La limita terenului	La distanta (200 m- 500 m)	La limita terenului	La distanta (200 m- 500 m)
	Ajustare (EUR/mp)		1.1	0.0	1.1
11.3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
11.4	Retea de canalizare	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
12	Indicatori urbanistici				
12.1	POT	nespecificat	considerat similar/lipsa CU	considerat similar/lipsa CU	considerat similar/lipsa CU
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0

	Justificare ajustare	Nu s-au putut face corectii in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
12. 2	CUT	nespecificat	considerat similar/lipsa CU	considerat similar/lipsa CU	considerat similar/lipsa CU
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face corectii in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
14	Alti factori	teren plan /forma regulata	teren plan /forma regulata	teren plan /forma regulata	teren plan /forma regulata
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
	Ajustare NETA		1.1	0.8	1.1
	Ajustare NETA (%)		13.0%	9.4%	13.0%
	Ajustare BRUTA		1.1	2.7	1.1
	Ajustare BRUTA (%)		13.0%	30.6%	13.0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		1	2	1
	Valoare ajustata (EUR/mp)		9.35	9.63	9.35
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	1	1		
	Valoare (EUR/mp)	9	9		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	9			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	4,215	rounjit	4,200	9.32
	Valoare teren (LEI)			20,723	46

Data evaluării (zz.ll.aaaa):	26.04.2023
1 EUR=	4.9340
Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)	4,200
Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)	20,723

Calculul chiriei terenului supus evaluării, rezultată utilizând metoda comparatiei directe:

Valoarea de piata a terenului (euro)	Valoarea de piata a terenului (lei)	Perioada de timp (ani)	Valoare chirie pe an (euro)	Valoare chirie pe an (lei)	Valoare chirie pe luna (euro)	Valoare chirie pe luna (lei)	Valoare chirie pe luna/mp (euro)	Valoare chirie pe luna/mp (lei)
4,200.00 €	20,722.80 lei	25	168.00 €	828.91 lei	14.00 €	69.08 lei	0.02 €	0.11 lei

Valoarea nu contine TVA

Notă : La cererea beneficiarului chiria a fost calculată pe o perioadă de 25 ani.

Riscul evaluării

Au fost analizate următoarele aspecte cu privire la proprietatea imobiliară propusă:

activitatea curentă și tendințele pieței relevante:

- în prezent, piața imobiliară specifică este ușor activă ;
- tendințele pieței sunt de reducere a trendului descendent al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor este condiționat de existența acordării de fonduri din partea instituțiilor financiare;

cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității:

- cererea curentă este scăzută pe fondul disponibilității medii ale finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
- se preconizează continuarea creșterii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de creștere este încet.

cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative:

- pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.

vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia:

- având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este mediu și se poate menține pe termen scurt.

orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii garanției:

- posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor.

abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață:

- pentru estimarea valorii de piață a proprietății s-a apelat la abordarea prin piața. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin piața. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie și cantitate a informațiilor utilizate.

Ipoze semnificative speciale: nu este cazul.

A. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Cadrul general de conformitate al raportului

- 1. Declararea conformității evaluării**
- 2. Prezentarea Evaluatorului. Calificările evaluatorului.**
- 3. Ipoze semnificative și ipoze semnificative speciale**

A.1. Declararea conformității evaluării

Subsemnatul, MITROI AURELIAN DUMITRU, în nume propriu, în calitate de persoană fizică care a întocmit prezentul Raport de evaluare, cât și în numele Societății, prin prezenta Declarație certific următoarele:

- datele prezente în cadrul raportului sunt reale și corecte;
- am efectuat personal inspecția proprietății care face obiectul lucrării;
- nu am niciun interes financiar, direct sau indirect, de pe urma clientului;
- nu am obținut niciun împrumut și nicio garanție din partea clientului;
- nu există posibilități de angajare imediată de către client a vreunei persoane din cadrul societății de evaluare;
- nu există relații de afaceri între Evaluator și client (nu m-am aflat și nu mă aflu într-o relație contractuală / de parteneriat cu clientul);
- nu sunt ruda sau afin până la gradul al patrulea (inclusiv) cu clientul sau cu persoane care fac parte din consiliul de administrație sau din alt organ de conducere sau de supervizare al clientului;
- nu fac parte din consiliul de administrație sau din alt organ de conducere sau de supervizare/auditare al clientului;
- nu mi s-au oferit servicii / cadouri de către client;
- remunerarea mea nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-mi confere mie sau unei persoane afiliate sau implicate în Societatea la care sunt angajat/pe care o reprezint un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- nu există alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele semnificative și ipotezele semnificative speciale incluse în conținutul raportului și reprezintă un punct de vedere nepartinitor;
- îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională, am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă și am experiență în categoria de proprietate ce este evaluată;
- am încheiat asigurarea de răspundere profesională pe anul 2022 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC

Declara pe proprie răspundere că nu mă aflu în conflict de interese în raport cu utilizatorul desemnat, nefiind incidente niciunul din cazurile de conflict de interese enumerate mai sus sau alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea. Prezenta declarație este dată atât în nume propriu, în calitate de persoană fizică care a întocmit prezentul Raport de evaluare, cât și în numele Societății S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.

MITROI AURELIAN DUMITRU
Evaluator Autorizat ANEVAR specializare EPI, EBM, EI

A.2. Prezentarea evaluatorului

Evaluarea a fost efectuată de către **ABSOLUT QUALITY S.R.L. membru corporativ ANEVAR nr. 0622.**

Tel. Contact: 0767.857.916

Calificările evaluatorului: EPI, EBM, EI

A.3. Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale

Ipotezele luate în considerare pe durata realizării și raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate.

Ipotezele semnificative speciale sunt acele ipoteze care presupun fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele semnificative speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

Au fost stabilite și agreeate cu clientul numai acele ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale care sunt rezonabile și relevante, în contextul scopului pentru care a fost solicitată evaluarea.

Ipoteze semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze, limite și rezerve, de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ✓ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele⁵ avute la dispoziție (înaintate și agreeate de finanțator), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentat prezentate comentariile necesare). Nu am efectuat măsurători suplimentare, în fapt, în calitate de evaluator autorizat neavând competențe în acest sens. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale construcțiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională – a se vedea mențiuni în cadrul „Ipotezelor speciale”, precum și capitolul ”Dimensiuni de calcul”;
 - ✓ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către finanțator și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică ”luată în calcul” (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport;

⁵Echivalate a fi emise de către persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări despecialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.

Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport.

Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol în cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;

- ✓ **TRANSFERUL IPOTETIC** Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată și că, împreună cu terenul subiect, se atașează și documentația & avizele prelabile de dezvoltare;
- **URBANISM** Se presupune că terenul de dezvoltare se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- **STUDII GEO** Se presupune că terenul de dezvoltare are condiții normale de fundare, iar studiul necesar în edificarea de construcții noi este existent și cuprinse informații despre consistența și structura solului, nivelul pânzei de apă freatică și recomandări pentru proiectul tehnic.
Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de inexistența unor situații atipice ce ar îngreuna lucrările comparativ cu cerințele normale pentru zonă;
- **UTILITĂȚI** Nu am realizat o expertizare tehnică sau o analiză capacitivă a utilităților la care am făcut referire că ar avea acces/racorduri/branșamente proprietatea și nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată conform informațiilor primite de la solicitantul de credit, sau asimilată celor constatate ansamblului accesibil;
Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de suficiența calitativă și cantitativă a acestora, dispuse pe amplasament.
- **Clasa ENERGETICĂ** Nu am realizat nici un fel de investigații, nu există proiect de dezvoltare pus la dispoziția evaluatorului;
- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența (sau suspiciune de a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **DEZVOLTARE** Nu am avut la dispoziție detaliile de intenția efectivă de dezvoltare
- **VECINĂȚĂȚI IMEDIATE** Nu am considerat o redezvoltarea viitoare a vecinătăților imediate, care preponderent sunt construite și considerăm o respectare unanimă a urbanismului local și legislației, astfel încât să nu existe dezvoltări/construiri externe penalizatoare ale amplasamentului subiect;
- **SUBTRAVERSĂRI** Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, iar din informațiile culese nu rezultă că există subtraversări ce să influențeze negativ (să limiteze) dezvoltarea amplasamentului, sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.

În acest sens, orice informație contrară va trebui adusă la cunoștința evaluatorului anterior fructificării raportului;

- SUPRATRAVERSĂRI Nu am regăsit supratraversări ale amplasamentului care să limiteze dezvoltarea normală a amplasamentului sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
- METODOLOGIE Situația actuală a TERENULUI de dezvoltare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor/tehnichilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării; S-au avut în vedere și instrucțiunile.
- ALTE DATE Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință a căror influență poate să fie importantă;
- CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
 - In lipsa tranzacțiilor consumate pot fi utilizate și oferte de vânzări/inchirieri în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor 2022, ghidul metodologic GEV 630 etc.
 - Activul a fost evaluat pe premiza dreptului integral de proprietate.
 - Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele menționate în cadrul raportului și a anexelor la raport. Evaluatorul nu are cunoștința de existența altor documente care ar putea afecta material valorile estimate. În privința actelor evaluatorul nu poate obține mai multe decât i se oferă de către părțile interesate în cadrul procesului de evaluare practic nu poate forța părțile să i se ofere mai multe documente astfel ca, dacă părțile evită cu intenție predarea tuturor actelor și informațiilor relevante cu impact pe valoare exonerează de drept evaluatorul, care trebuie să arbitreze independent.
 - Valoarea nu este un pret cert obținabil ci un indicator de valoare de la care se pot lua decizii iar menținerea condițiilor valorii de piață poate conduce la atingerea targetului de valoare estimat în lucrarea de față. Chiar dacă se mențin condițiile valorii de piață finalizarea vânzării se poate face la o valoare diferită fiind influențată la momentul respectiv de motivația vânzării, element ce nu poate fi controlat de evaluator în afara subiecților activi ai tranzacției adică vânzătorul și cumpărătorul.
 - Raportul de evaluare este confidențial, posesia acestuia nu da dreptul utilizării de către terțe părți în afara utilizatorului care are dreptul de utilizare în scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de către terțe părți fără acordul evaluatorului se pedepsește conform legislației române în vigoare.
 - Valoarea recomandată este condiționată de ofertele de vânzare ale unor proprietăți similare preluate din spațiul public disponibil oricărui alt utilizator sau potențial utilizator. Practic cererea este cea care influențează atât pretul cât și tranzacțiile în sine. În prezent nu se poate spune că există o cerere activă.

- Analiza de fata estimeaza nivelul tranzactionabil la nivelul pietei.
- **Analiza deciziei in vanzare – cumparare tine cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piata rezultand o valoare de tranzactionare bazata pe un rationament logic. Nu s-a tinut cont ca in luarea unor decizii pe fundament emotional pot genera chiar vanzari la nivele peste pretul pietei sau sub nivelul pietei.**
- **Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate; au fost luate ca atare din documentele prezentate. In temeiul Standardelor de evaluare a bunurilor 2022 , GEV 520, punctul 7, .. ‘verificarea situatiei juridice nu este de competenta evaluatorului si nu ii va angaja raspunderea.’**
- **Negocierea poate fi mai mare functie de motivatia vanzarii. Pretul de oferta nu este egal cu cel de tranzactionare decat in cazuri distincte. Sunt excluse tranzactiile subiective bazate pe motivatii diferite ale vanzarii si cumpararii.** In general proprietarii solicita preturi ce depasesc limita fezabilitatii astfel ca o negociere adecvata poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzactie a proprietatii. Motivatia cumparatorului se bazeaza pe fezabilitatea investitiei in cazul unui utilizator intermediar dar si a unui utilizator final, care ar putea plati o suma ce motiveaza dorintele si satisfactiile personale.
- **Sursele de informatii au fost considerate credibile reprezentand intentiile de vanzare din zona studiata pentru a obtine o indicatie reala asupra nivelului pietei; acestea reprezinta cotationea cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cotatione ce se va supune negocierii.**
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.
- Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.

- Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.

Ipoze semnificative speciale și particulare:

Nu este cazul.

În cazul de față ipoteze semnificative speciale , care se alătură celorlalte descrise pe parcurs sunt:

AUTORIZAȚII OPTENABILE (Dezvoltarea preconizată)

Se consideră că dezvoltarea terenului se va realiza în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate;

Edificarea construcțiilor la CMBU este presupusă a fi avizată nerestrictiv (fără alte limitări decât cele normale impuse de urbanism și vecinătăți.

Totodată se consideră că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare;

B. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Date de piața

4. Documentar foto
5. Localizarea proprietatii.

C. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente

6. Actul de proprietate, Intabulare, Extras CF
7. Documentatia cadastrala.
8. Alte documente relevante

Anexa B.4. - Documentar foto



Anexa B.5 Localizarea proprietatii



CUPRINS

<i>Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile</i>	<i>1</i>
Capitolul I – Prezentare Generala	3
Obiectul evaluarii	3
Scopul si utilizarea evaluarii	3
Data evaluarii	3
Moneda raportului	3
Beneficiarul si destinatarul raportului	3
Tipul valorii estimat - Definitia valorii	3
Baza de evaluare	4
Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat	5
Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.	5
Situatia juridica	5
Elemente suplimentare de identificare:	5
Istoricul si utilizare	5
Fisa tehnica teren	5
Situatia juridica	6
Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)	7
Capitolul III – Analiza preliminara a pietei imobiliare	7
Piata terenurilor	7
Definirea pietei	7
Analiza cererii solvabile	7
Oferta la vanzare	7
Echilibrul pietei	7
Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare	9
Procedura de evaluare	9
Cea mai buna utilizare	10
EVALUAREA TERENULUI	10
https://lajumate.ro/teren-sere-videte-14051143.html	12
Riscul evaluarii	20
A.1. Declararea conformitatii evaluarii	21
A.2. Prezentarea evaluatorului	22
A.3. Ipoteze semnificative si ipoteze semnificative speciale	22
Ipoteze semnificative	22
B. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Date de piata	26
C. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente	26