

ROMANIA
JUDETUL TELEORMAN
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI VIDELE

HOTARARE

Privind: însușirea raportului de evaluare și aprobarea vânzării directe a terenului în suprafață de 1291 mp. situat în orașul Videle, strada Gladiolelor, nr. 29, județul Teleorman, având numărul cadastral 27341, către Niculae Irina-Adelina, deținătoarea construcțiilor amplasate pe acest teren.

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI VIDELE, JUD. TELEORMAN
ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 11589 din 28.06.2023 al Primarului orașului Videle;
- Avizul favorabil al Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local al orașului Videle;
- Raportul de specialitate nr. 11588 din 28.06.2023 al Direcției Arhitectului Șef;
- Prevederile Raportului de evaluare întocmit de persoana fizică independentă, autorizată .
- Adresa nr. 1867/01.02.2023 a doamnei Niculae Irina-Adelina;
- art.129, alin. (6), lit. (b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019;
- art. 364, alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

În temeiul Art. 139, alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1 Se însușește raportul de evaluare, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR S.C. ABSOLUT QUALITY SRL pentru vânzarea terenului în suprafață de 1291mp situat în orașul Videle, strada Gladiolelor, nr. 29, județul Teleorman

ART. 2 Se aproba vânzarea directă a terenului în suprafață de 1291 mp. situat în orașul Videle, strada Gladiolelor, nr. 29, având numărul cadastral 27341, județul Teleorman, către Niculae Irina-Adelina, deținătoarea construcțiilor amplasate pe acest teren;

ART. 3 Se aproba prețul de vânzare a terenului în sumă de 25.294 lei;

ART. 4 Se împuternicește primarul orașului Videle pentru semnarea actului notarial de vânzare-cumpărare;

ART. 5 Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotarari se însărcinează Primarul orașului Videle și Direcția Arhitectului- Șef din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului orașului Videle;

ART. 6 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 ȘEDINȚĂ ,
NEAGOE GHEORGHE

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ,
IVAN CORINA NICOLETA

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un nr. de 14 voturi "pentru", - voturi "împotriva", - abțineri, din nr. de 16 consilieri în funcție, din care 15 prezenți.

Cu mențiunea a un consilier local un participa la vot conform art. 228 . alin (1) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ

VIDELE
Nr. 82 din 30.06.2023

DUPLICAT

fraco la H onj Videle
nr 82 din 30.06.2023

timbru/sec:

ACT DE DONAȚIE

Între subsemnatele:
STOICA MARIA, cetățean român, domiciliată în orașul Videle, județul Teleorman, *[redacted]*, văduvă, având doi descendenți și fără părinți în viață,

NICULAE IRINA-ADELINA, cetățean român, domiciliată în orașul Videle, județul Teleorman, *[redacted]* și,

în calitate de **DONATOARE**, pe de-o parte și

în calitate de **DONATARĂ**, pe de altă parte,

a intervenit prezentul **ACT DE DONAȚIE** în următoarele condiții:

Eu, **STOICA MARIA**, donez fiicei mele **NICULAE IRINA-ADELINA**, cota de 1/2 din dreptul de proprietate asupra construcțiilor amplasate pe terenul în suprafață totală de 1.291 mp, din măsurătorile cadastrale, având categoria de folosință curți construcții, situat în intravilanul orașului Videle, str. Gladiolelor nr. 29, județul Teleorman, identificat prin număr cadastral 27341, intabular în CP nr. 27341 Videle, respectiv: C1-locuință P, în suprafață construită desfășurată de 200 mp, având numărul cadastral 27341-C1; C2-anexă, în suprafață construită desfășurată de 25 mp, având numărul cadastral 27341-C2.

Eu, **STOICA MARIA**, donatoarea, declar că am dobândit cota de 1/2 din dreptul de proprietate asupra construcției C1 descrisă mai sus prin cumpărare, în timpul căsătoriei, de la Societatea Agricolă Via Cariojanca în baza facturii seria TR nr. 0418485 și de la Societatea Agricolă Videle în baza facturii seria TR nr. 2924662, iar cota de 1/2 asupra construcției C2, prin edificare, căsătorită fiind, fără autorizație de construire. Restul cotei de 1/2 asupra construcțiilor aparține donatarii Niculae Irina-Adelina, fiind dobândită prin moștenire, de pe urma defunctului său tată Stoica Marin, decedat la data de 19.10.2020, în baza certificatului de moștenitor suplimentar nr. 57/27.06.2023, dat în dosar nr. 77/2023 (Supliment la dosar nr. 75/2022), de Biroul individual notarial Viorel Ioan Alexandru, cu sediul în Videle, județul Teleorman.

Construcțiile sunt identificate cu numerele cadastrale 27341 - C1 și 27341 - C2, înscrise în Cartea Funciară nr. 27341 a orașului Videle prin încheierea nr. 7830 din data de 21.04.2023 eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Teleorman - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Videle.

Eu, **STOICA MARIA**, donatoarea, declar, că am luat cunoștință de prevederile articolului 12 Cod civil referitor la "Libertatea de a dispune", conform căruia: "(1) Oricine poate dispune liber de bunurile sale, dacă legea nu prevede în mod expres altfel; (2) Nimeni nu poate dispune cu titlu gratuit, dacă este insolvabil."

Pe cale de consecință, eu, **STOICA MARIA**, donatoarea, declar pe proprie răspundere, cunoscând prevederile articolului 326 Cod penal privind falsul în declarații, că nu mă aflu în stare de insolvabilitate, declarată de vrea instanță judecătorească.

Eu, **STOICA MARIA**, donatoarea, declar pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile prevăzute de legea penală pentru falsul în declarații, că imobilele ce fac obiectul prezentului act de donație nu sunt ipotecate în favoarea vreunei persoane, nu au fost promise spre vânzare, înstrăinare sub orice formă sau spre ipotecare și că nu există nici un fol de litigiu pe rolul instanțelor judecătorești cu privire la acestea, nu sunt revendicate și nu există cereri depuse în baza Legii nr. 10/2001 sau a oricărei alte legi speciale și nici nu există vreun altfel de litigiu, de orice natură, în legătură cu acestea.

De asemenea, eu, STOICA MARIA, donatoarea, declar că imobilele ce fac obiectul prezentului act de donație sunt în circuitul civil, nu au fost naționalizate, nu sunt greș sarcini sau servituti, așa cum rezultă și din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 28648/27.06.2023, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Teleor Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Videle.

Impozitele și taxele sunt achitate la zi, așa cum rezultă din Certificatul de achitare fiscală nr. 10829 din data de 16.06.2023 eliberat de Primăria orașului Videle, județul Teleorman, iar de la această dată ele trec în sarcina donatarei.

Eu, STOICA MARIA, donatoarea, declar că înțeleg ca, în conformitate cu prevederile articolului 1.018 Cod civil, să o garantez pe donatară contra evicțiunii.

Eu, STOICA MARIA, donatoarea, pe de-o parte și eu NICULAE IRINA-ADELEA donatară pe de altă parte, declarăm că ne-am pus în vedere și am luat cunoștință de prevederile articolului 1.019 Cod civil, privind garanția contra viciilor ascunse, în sensul următor: „(1) Donatorul nu răspunde pentru viciile ascunse ale bunului donat. (2) Totuși, dacă a cunoscut viciile ascunse și nu le-a adus la cunoștință donatarului la încheierea contractului, donatorul este ținut să repare prejudiciul cauzat donatarului prin aceste vicii.”

Transmisiunea dreptului de proprietate, a posesiei și a folosinței bunurilor în cauză are loc azi, data autentificării prezentului contract, fără nicio altă formalitate.

Predarea imobilelor se face în starea în care acestea se găsesc azi, data autentificării prezentului act de donație.

Predarea se va face prin punerea acestora la dispoziția donatarei, libere de orice bunuri și sarcini.

Totodată, eu, STOICA MARIA, donatoarea, am predat donatarei toate titluri documentare privitoare la proprietatea și folosința bunurilor, astfel cum acestea au fost enunțate în cuprinsul prezentului înscris.

Eu, STOICA MARIA, donatoarea, văduvă, având doi descendenți și fără părinți vii, declar că mi-au fost puse în vedere prevederile articolelor 1.086, 1.087 și 1.088 Cod Civil privind rezerva succesorală, categoria moștenitorilor rezervatari și întinderea rezervei succesoriale.

Eu, NICULAE IRINA-ADELINA, în calitate de donatară, primesc cu recunoștință dreptul de proprietate asupra construcțiilor amplasate pe terenul în suprafață totală de 1.200 mp. din măsurătorile cadastrale, având categoria de folosință curți construcții, situat în intravilanul orașului Videle, str. Gladiolilor nr. 29, județul Teleorman, identificat prin numărul cadastral 27341, intabulat în CF nr. 27341 Videle, respectiv: C1 locuință P, în suprafață construită desfășurată de 200 mp. având numărul cadastral 27341-C1, C2-anexă, în suprafață construită desfășurată de 25 mp. având numărul cadastral 27341-C2.

Eu, STOICA MARIA, donatoarea, pe de-o parte și eu, NICULAE IRINA-ADELINA donatară, pe de altă parte, declarăm că ne-am pus în vedere prevederile articolului 1.019 Cod civil privind cazurile de revocare a donației pentru ingratitudine.

Eu, NICULAE IRINA-ADELINA, donatară, mă oblig ca în termen de 30 de zile de la autentificarea prezentului act să mă prezint la Administrația Financiară competentă, în vederea preschimbării rolului fiscal pe numele meu, respectând prevederile legale.

Subsemnata STOICA MARIA, donatoarea, mă declar de acord cu intabularea dreptului de proprietate asupra imobilelor ce fac obiectul prezentului act în favoarea donatarei NICULAE IRINA-ADELINA.

Evaluăm imobilele ce fac obiectul prezentului act de donație la suma de 4.963 EUR (patru mii nouă sute și zece și trei lei și trei bani) echivalentul sumei.



Publici București - pentru județul Teleorman, valabilă pentru anul 2023.

Prezentul contract de donație va fi supus înregistrării în registrul de specialitate prevăzut de art. 1.012 Cod civil privind înregistrarea donației autentice: "În scop de informare persoanelor care justifică existența unui interes legitim, notarul care autentifică un contract de donație are obligația să înscrie de îndată acest contract în registrul național notarial, (înul în format electronic, potrivit legii. Dispozițiile în materie de carte funciară rămân aplicabile".

Noi, **STOICA MARIA**, donatoarea și **NICULAE IRINA-ADELINA**, donatară, declarăm că am cînt actul, i-am înțeles întregul conținut, împreună cu toate consecințele sale juridice și declarăm, sub sancțiunea legii penale privind falsul în declarații, că cele consemnate în cuprinsul prezentului înscris sunt adevărate, că cele cuprinse în act reprezintă voința noastră, drept pentru care ne exprimăm consimțământul la autentificarea lui prin semnarea unicului său exemplar original.

Redactat la cererea expresă a părților și autentificat la sediul Biroului individual notarial **VIOR IOAN-ALEXANDRU** din orașul Videle, județul Teleorman, într-un unic exemplar original, care a fost păstrat în arhiva notariatului și 4 (patru) duplicate din care 2 (două) duplicate s-au eliberat părților, 1 (un) duplicat pentru OCPI Teleorman – BCPI Videle și 1 (un) exemplar pentru arhiva biroului, în conformitate cu prevederile art. 98 din Legea nr. 36/1995 privind notarii publici și activitatea notarială, republicată.

DONATOARE,
STOICA MARIA
ss indescifrabil

DONATARĂ,
NICULAE IRINA-ADELINA
ss indescifrabil





BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL VIOR IOAN-ALEXANDRU
 Sediul: Oraşul Videle, str. Republicii nr. 5, bl. 24, sc. A, parter, ap. 2, judeţul Teleorman
 Tel./Fax: 0347.415.721; Mobil: 0722.363.564
 Licenţă de funcţionare nr. 265/1714/03.08.2013
 E-mail: alexandru.notariat@gmail.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 285
Anul 2023, luna iunie, ziua 27

În faţa mea, **VIOR IOAN-ALEXANDRU**, notar public,
 la sediul biroului s-au prezentat:
STOICA MARIA, cetăţean român, domiciliat

[REDACTED]

NICULAE IRINA-ADELINA, cetăţeană română, domiciliată în domiciliu propriu;

[REDACTED]

propriu, care după ce au citit actul, au declarat că i-au înţeles conţinutul, c
 cuprinse în act reprezintă voinţa lor, au consimţit la autentificarea preze
 înseris şi au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12, lit. b) din Legea nr. 36/1995 republicată
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

Scutit de plata impozitului.
 Onorariul în sumă de 714 RON, din care TVA în sumă de 114 RON, s-a achitat cu bon fiscal
 0004/27.06.2023.
 S-a perceput taxa de înscriere a actului la ANCPI în cuantum de 60 RON cu chitanţă
 0150729/27.06.2023.

NOTAR PUBLIC,
VIOR IOAN-ALEXANDRU
 ss. *indescifrabil / L.S. notar pu*

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 (patru) exemplare, de către nota
 public **VIOR IOAN-ALEXANDRU**, astăzi, data autentificării actului şi are ace
 forţă probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC
VIOR IOAN-ALEXANDRU



Nr. inregistrare la evaluator 121/27.06.2023

RAPORT DE EVALUARE



Destinatar : PRIMARIA ORASULUI VIDELE

Client:

PRIMARIA ORASULUI VIDELE

Proprietar:

PRIMARIA ORASULUI VIDELE

Adresa proprietate:

**Orasul Videle, strada Gladiolelor, numarul 29
Tarlaua 3, Parcela 6, judet Teleorman, nr. ca
27341**

Evaluator:

S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.

Data Evaluarii (zz.ll.aaaa): 20.06.2023

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	4,9596	20.06.2023
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)	1,291 mp din acte si din masuratori	Cele doua constructii existe pe teren nu fac obiectul evaluării pentru ca apartin doamnei Niculae Irina-Adelina, cota actuala 1/1.	
Tip proprietate	Teren intravilan		Tip imobil	rezidential
Adresa proprietatii	Strada/Sos./Bd./Aleea	Gladiolelor	Numar	29
	Cod postal	145300		
	Localitate	VIDELE	Judet/Sector	TELEORMAN
Coordonate geografice	pe axa orizontala		pe axa verticala	
Carte Funciara nr.	27341			
Numar cadastral	27341			
Tip act de proprietate	Hotararea Consiliului local al Orasului Videle nr. 24/28.02.2023 (document ce nu a fost pus la dispozitia evaluatorului).			
Numarul actului de proprietate	24		Data incheierii	28.02.2023
Localizare	Urban			
Zona localitate	periferica			
Tip zona	Rezidentiala			
Acces teren	Drum pietruit			
Front_stradal (Deschidere) (m)	0 deschidere			
Aprobari teren	-		Data document	-
Grad echipare utilitati	Complet			

Intabulare_Constructie	Cele doua constructii existe pe teren nu fac obiectul evaluarii pentru ca apartin doamnei Niculae Irina-Adelina, cota actuala 1/1.			
Valoarea de Piata TEREN	25.294	LEI	5.100	EUR
Intocmit:				
Societate de evaluare:	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.			
Evaluator elaborator raport evaluare:	Nume: MITROI	Prenume: AURELIAN DUMITRU	Semnatura si stampila Evaluator elaborator raport evaluare:	
	Nume: MITROI	Prenume: AURELIAN DUMITRU		
Evaluator care a efectuat inspectia:	Nume: MITROI	Prenume: AURELIAN DUMITRU		
	Nume: MITROI	Prenume: AURELIAN DUMITRU		

Capitolul I – Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii

Obiectul evaluat il constituie proprietatea tip teren intravilan in suprafata de 1.291 mp din acte si din masuratori, situat in **Orasul Videle, strada Gladiolelor, numarul 29, Tarlaua 3, Parcela 6, judet Teleorman, nr. cad. 27341**

Scopul si utilizarea evaluarii

Scopul acestui raport este evaluarea pentru informarea proprietarului in vederea vanzarii.

Data evaluarii

Evaluarea s-a facut in baza informatiilor corespunzatoare datei de **20.06.2023** data la care se considera valabile ipotezele utilizate si valorile estimate de evaluator.

Data inspectiei (zz.ll.aaaa): 20.06.2023

Tip inspectie: Cu inspectie exterioara si interioara

Inspectia a fost realizata de evaluator MITROI AURELIAN DUMITRU in prezenta reprezentantului clientului.

Data elaborarii lucrarii (zz.ll.aaaa): 27.06.2023

Moneda raportului

Valoarea estimata prin prezentul raport de evaluare este prezentata in LEI și in euro (EUR) la cursul de schimb al Bancii Nationale a Romaniei din data la care se estimeaza valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluarii:

1EUR=4,9596 LEI

Beneficiarul si destinatarul raportului

Beneficiarul si destinatarul prezentului raport este PRIMARIA ORASULUI VIDELE.

Tipul valorii estimat - Definitia 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 1.291 mp din acte si din masuratori, identificat cu numarul cadastral 27341, apartinand CONSILIULUI LOCAL VIDELE-Domeniul Privat.

Accesul la proprietate

Accesul la proprietate se poate realiza din drum public pietruit.

Utilizare existenta la data evaluarii: rezidentiala.

Diferente identificare intre situatia existenta si documente : nu.

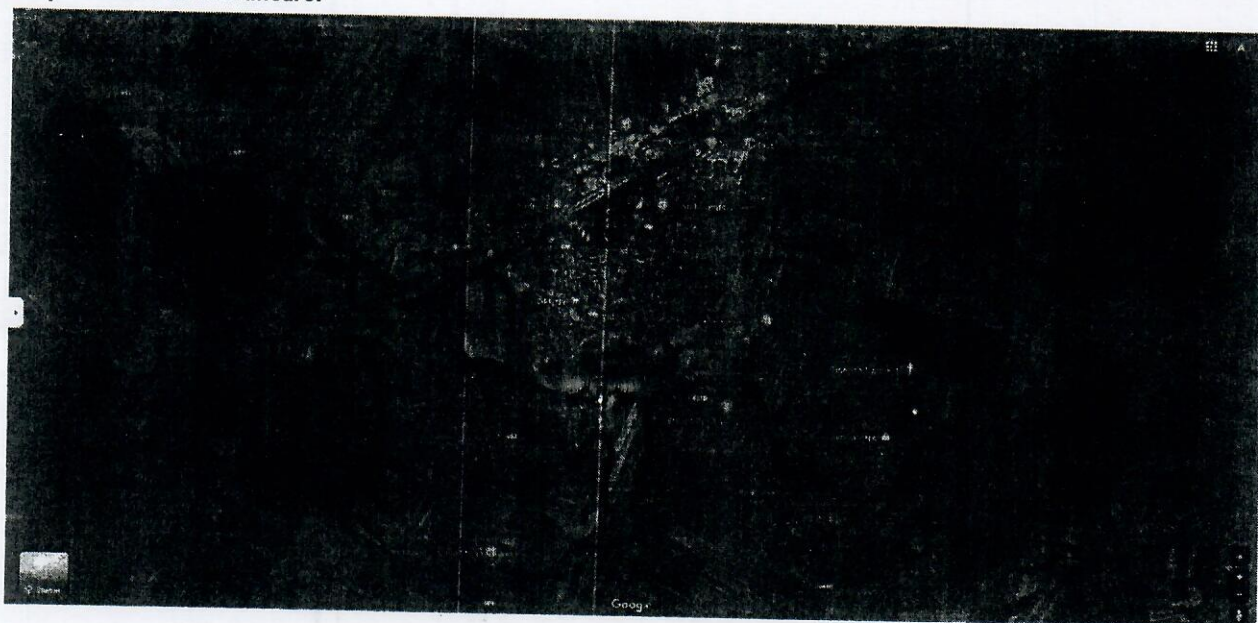
Situatia juridică

☞ Teren identificat prin:

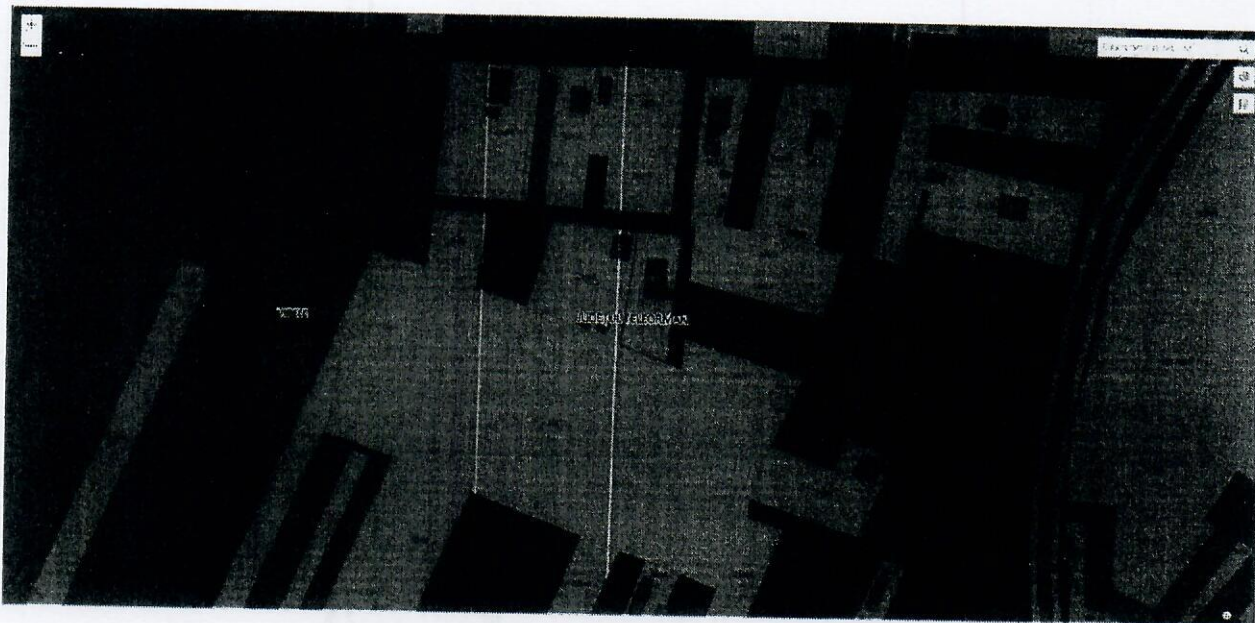
Numar Cadastral 27341

1.291 mp din acte si din masuratori

Elemente suplimentare de identificare:







Istoricul și utilizare

Utilizări (construite) anterioare a terenului: rezidential.

Dotare utilitară este sistematizată.

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

Fisa tehnica teren

PARAMETRU	DESCRIERE	
1. SUPRAFATA	<input type="radio"/> Teren, S = 1.291 mp din masuratori si din acte proprietate exclusiva	
2. Identificare AMPLASAMENT	<input type="radio"/> Dupa indicatiile reprezentantului proprietarului	
3. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE	Reteaua urbana:	Sursa proprie:
	Grad de echipare cu utilitati: Toate utilitatile din care:	
	Retea electrica: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Generator energie electrica
	Retea de gaze: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Rezervor gaz
	Retea de apa: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Put forat apa
	Retea de canalizare: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Fosa septica
	Termoficare: Nu exista	<input type="checkbox"/> Centrala termica proprie
4. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	<input type="radio"/> Utilitatile care lipsesc si care este stadiul bransarii lor: nu este cazul; <input type="radio"/> Acces direct la drum public pietruit;	

5. GEOMETRIA TERENULUI	<ul style="list-style-type: none"> ○ Forma terenului: regulata; ○ Deschidere la strada: da ○ Terenul este imprejmuit;
6. RESTRICTII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC	<ul style="list-style-type: none"> ○ Nu este cazul;
7. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari etc)	<ul style="list-style-type: none"> ○ Zona periferica a Orasului Videle, strada Gladiolelor, nr. 29
8. INDICATORI URBANISTICI	<ul style="list-style-type: none"> ○ Aprobari teren: No Info
9. INCLINARE	<ul style="list-style-type: none"> ○ Plan;
10. DATE DIN CERTIFICATUL DE URBANISM	<ul style="list-style-type: none"> ○ Regim juridic: teren proprietate privata ○ Regim economic: intravilan ○ Suprafata teren: 1.291 mp din acte si din masuratori;

Situatia juridica

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

Carte Funciara nr. : 27341 UAT VIDELE

Numar cadastral : 27341;

Dreptul de proprietate : Deplin

Documente care au stat la baza raportului de evaluare:

	Tip Document, Nr. ____, Data
1.	Extras de Carte Funciara nr. 7830 din 21.04.2023;
2.	Certificat de mostenitor suplimentar nr. 57 din data de 27.06.2023;
3.	Act de donatie nr. 285 din data de 27.06.2023;

Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)

Terenul este amplasat in zona periferica a Orasului Videle, strada Gladiolelor, numarul 29, Tarla 3, Parcela 6, judet Teleorman;

Tip Localitate: Urban

Zona Localitate: Periferie

Tip zona: Rezidential

Denumire cartier/ansamblu rezidential/ Zona: zona periferica a Orasului Videle, strada Gladiolelor, nr. 29;

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 preliminară a pieței imobiliare

Piata terenurilor

Definirea pieței

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 pieței imobiliare in zona au fost identificate proprietati comparabile, rezultand un interval de valori cuprins intre:

Minim: 4 euro/mp

Maxim: 8 euro/mp

Echilibrul pieței

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 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 obtinut informatii, estimari si opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca 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 cotationea cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cotationea 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/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.

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 buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului. CMBU este definita 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 ar maximiza 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 exploatării sau zone redundante unei dezvoltări unitare;

Deși la dispoziția evaluatorului nu există un Curb., 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 puținelor 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 transmise⁵, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea⁶.

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.

⁵Inclusiv restricții legale

⁶Inclusiv CMBU, prin diferențe legate de optimizarea utilizării

Comparabila 1

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/teleorman/videle/teren-constructii-de-vanzare-X17L131LQ?lista=309605241&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3639455266>

teren Videle 1500mp deschidere 70m posibilitate de business

753 €/mp **11.000 €**

[Vedeți zona Control - vezi hartă](#)



Ionel Savu
Mediator Imobiliar
SAVU IONEL

0247 453 623
0735 386 531

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

- WhatsApp
- Facebook
- Email
- Copiază



Ascunde etichetă

Recomenză alții

[Vezi hartă](#)

Descriere

0299627803 - teren 1500 mp intravilan Posibilitate de a face nișă în business. 70m deschidere la strada principală. Apă caldă la curent gaze. Aproximativ 40m apartina companiei GALAXY IMAGI CONTACT NOI SI DE INFORMATIILE LA TERENUL DE

Specificații

Suprafata teren	1500 mp	Actul de proprietate
Teren	constructii	
Tipul terenului	intravilan	
Forma terenului	70 m	

Notițe

Adaugă

UNITĂȚI

- Apă
- Chilometru
- Căi
- Cămin
- Căminul înalt

ALTE DETALII ZONA

Amplasamentul este ridicat

ALTE CARACTERISTICI

- La șosea
- Acces auto

Teren intravilan in suprafata de 1.500 mp, toate utilitati.

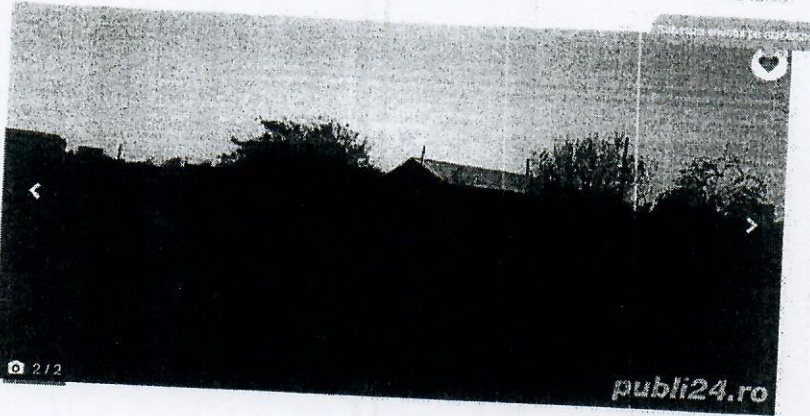
Comparabila 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/8fe0g10493f2782e1498d01990f487f5.html>

Teren de vanzare

☑ Telefonan Videz ☑ Vezi pe harta

5 500 EUR



0767378789

Buna, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fier 2

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 1146

Raporteaza



x

☑ Telefon validat
Vezi toate anunțurile

Urmareste

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata terenului 900.0 m²

Descriere

Suprafata de 900 m2 pe str.Bradului nr 4 si nr 6 (sere)

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0767378789

Teren intravilan in suprafata de 900 mp, o deschidere, curent, apa si gaze, strada Bradului, nr. 4 si nr. 6, zona Sere.

Comparabila 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-videle/6449i05d97g07i8d1g9538d5h83h3137.html>

Teren Videle

Teleorman, Vidre Nord-Est Vezi pe harta

5 000 EUR

0764737477

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă listier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizări: 536

Raportează

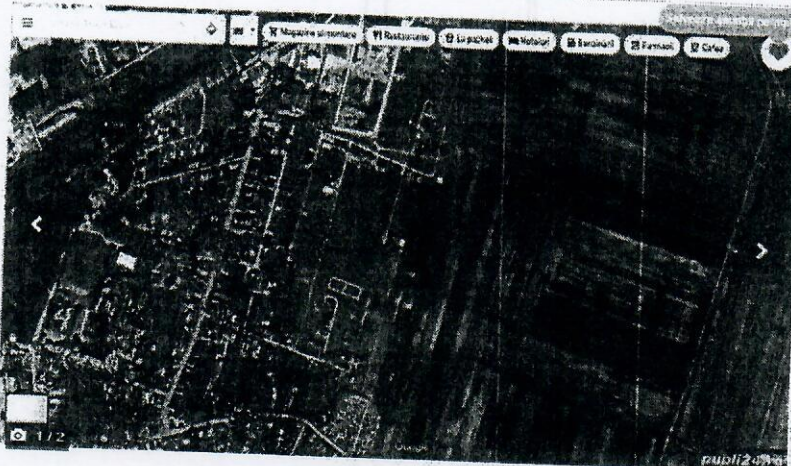


Teren

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Descriere

Teren Videle, 2x465 mp utili.

Vand doua loturi teren Videle (sere), unul cu iesire la str. Fagului, unul la str. Pinului. Loturile sunt unul in continuarea celuilalt, 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.

Vezi detalii pe www.tomimo.ro

0764737477

Teren intravilan in suprafata de 930 mp, dubla deschidere la strada Fagului si strada Pinului, curent, apa.

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)		11.000	5.500	5.000
	Suprafata (mp)	1.291,00	1.500,0	900,0	930,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		7,33	6,11	5,38
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-20%	-25%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,47	-1,53	-0,54
	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. Ajustarile pentru acest tip de proprietate in prezent sunt de cca. 10-25% aceste comparabile fiind de multa vreme pe piata.			
Valoare ajustata (EUR/mp)		5,87	4,58	4,84	
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)		5,87	4,58	4,84
	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)		5,87	4,58	4,84
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare		0,0	0,0	0,0

	(EUR/mp)				
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,87	4,58	4,84
	Justificare ajustare	Condițiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele, nu se impun 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)		5,87	4,58	4,84
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	20.06.2023	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)		5,87	4,58	4,84
	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 Gladiolelor, nr. 29, Tarlaua 3, Parcela 6, judet Teleorman	Orasul Videle, zona mediana, judet Teleorman	Orasul Videle, strada Bradului, nr. 4 si 6, zona Sere, judet Teleorman	Orasul Videle, strada Pinului si strada Fagului, judet Teleorman
	Ajustare (%)		-10,0%	-30,0%	-30,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,59	-1,38	-1,45
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru comparabilele 1, 2 si 3 intrucat sunt localizate in zona cotata superior pe piata fata de zona de amplasare a subiectului.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum pietruit	Drum pietruit
	Ajustare (%)		-15,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,88	0,00	0,00
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru comparabila 1 intrucat drumul de acces este asfaltat, ceea ce reprezinta un avantaj marcat cu o ajustare de 15%.			

9	Suprafata	1.291,00	1.500,00	900,00	930,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-209,0	391,0	361,0
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	o deschidere	dubla deschidere	o deschidere	dubla deschidere
	Ajustare (%)		-20,0%	0,0%	-20,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,2	0,0	-1,0
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru comparabila 1 si comparabila 3 intrucat au dubla deschidere, ceea ce reprezinta un avantaj pe piata.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Toate utilitatile	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	16,9%	30,5%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,8	1,5
	Justificare ajustare	Pentru inexistenta utilitatilor s-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabilele 2 si 3.			
11, 1	Retea de gaze	La limita terenului	La limita terenului	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,1	0,4
11, 2	Retea de apa	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
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	La limita terenului	La limita terenului	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,7	1,1
12	Indicatori urbanistici				
12, 1	POT	17%	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			

12, 2	CUT	0,17	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari 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)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
14	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
	Ajustare NETA		-2,6	-0,6	-0,9
	Ajustare NETA (%)		-45,0%	-13,1%	-19,5%
	Ajustare BRUTA		2,6	2,2	3,9
	Ajustare BRUTA (%)		45,0%	46,9%	80,5%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	2	3
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,23	3,99	3,89
	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	2	3		
	Valoare (EUR/mp)	4	3		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	4			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	5.145	rounjit	5.100	3,95
	Valoare teren (LEI)			25.294	19,59
	Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	20.06.2023			

1 EUR=	4,9596	
Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)		5.100
Valoare propusa abordarea prin plata (LEI)		25.294

Valorile estimate nu sunt influențate de TVA

Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor semnificative și speciale semnificative prezentate în raport și a celorlalte aspecte limitative și/sau legate de risc, prezentate pe parcurs;

Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

Se consideră că dezvoltarea terenului se va realiza în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate și că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare, iar construirea se va face la standarde generale și tehnice aliniate pieței specifice (zonale și micro-zonale), deci ele nu vor penaliza terenul, ci, din contră, vor aduce un aport pozitiv acestuia.

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

1. Declararea conformitatii evaluarii
2. Prezentarea Evaluatorului. Calificarile evaluatorului.
3. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

A.1. Declararea conformitatii evaluarii

Subsemnatul, MITROI AURELIAN DUMITRU, in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul Raport de evaluare, cat si in numele Societatii, prin prezenta Declaratie certific urmatoarele:

- datele prezente in cadrul raportului sunt reale si corecte;
- am efectuat personal inspectia proprietatii care face obiectul lucrarii;
- nu am niciun interes financiar, direct sau indirect, de pe urma clientului;
- nu am obtinut niciun imprumut si nicio garantie din partea clientului;
- nu exista posibilitati de angajare imediata de catre client a vreunei persoane din cadrul societatii de evaluare;
- nu exista relatii de afaceri intre evaluator si client (nu m-am aflat si nu ma aflu intr-o relatie contractuala / de parteneriat cu clientul);
- nu sunt ruda sau afin pana la gradul al patrulea (inclusiv) cu clientul sau cu persoane care fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare al clientului;
- nu fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare/auditare al clientului;
- nu mi s-au oferit servicii / cadouri de catre client;
- remunerarea mea nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-mi confere mie sau unei persoane afiliate sau implicate in Societatea la care sunt angajat/pe care o reprezint un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
- nu exista alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele semnificative si ipotezele semnificative speciale incluse in continutul raportului si reprezinta un punct de vedere nepartinitor;
- indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, am indeplinit programul de pregatire profesionala continua si am experienta in categoria de proprietate ce este evaluata;
- am incheiat asigurarea de raspundere profesionala pe anul 2023 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC

Declar pe proprie raspundere ca nu ma aflu in conflict de interese in 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 declaratie este data atat in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul Raport de evaluare, cat si in numele Societatii S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.

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



A.3. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

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 documentele⁷ avute la dispoziție (înaintate și agreeate de finanțator), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind 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;

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

⁷Echivalate a fi emise de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.

tranzacționează ca fiind neocupată și că, împreună cu terenul subiect, se atașează și documentația & avizele prealabile 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 redevoltarea 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/tehnicilor 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.
-
- În 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 parti în afara utilizatorului care are dreptul de utilizare în scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de către terțe parti 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 prețul cât și tranzacțiile în sine. În prezent nu se poate spune că există o cerere activă.
 - Analiza de față estimează nivelul tranzactionabil la nivelul pieței.
 - **Analiza deciziei în vânzare – cumpărare ține cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piață rezultând o valoare de tranzactionare bazată pe un raționament logic. Nu s-a ținut cont că în luarea unor decizii pe fundament emoțional pot genera chiar vânzări la nivele peste prețul pieței sau sub nivelul pieței.**
 - 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. În temeiul

Standardelor de evaluare a bunurilor 2022 , GEV 520, .. '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 studziata 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.**
- 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 acurateței 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.

Ipoteze speciale semnificative și particulare:

Nu este cazul.

În cazul de față ipoteze speciale semnificative, 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 nerestricțiv (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;

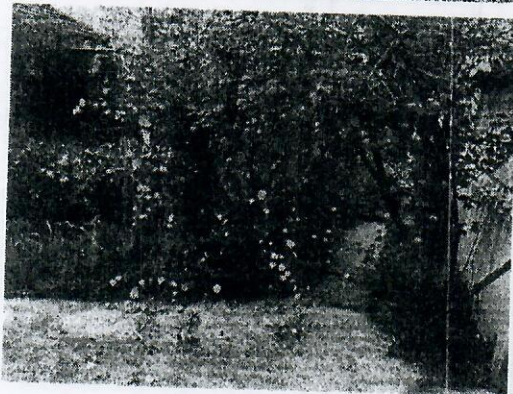
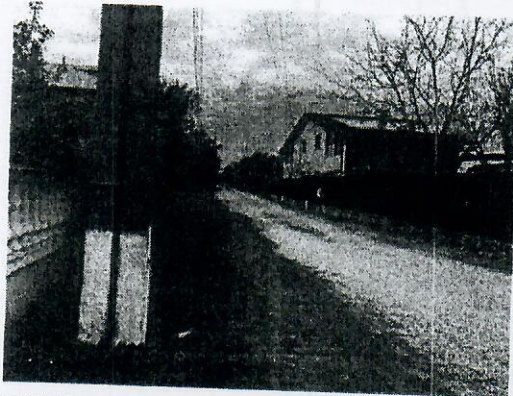
B. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Date de piata

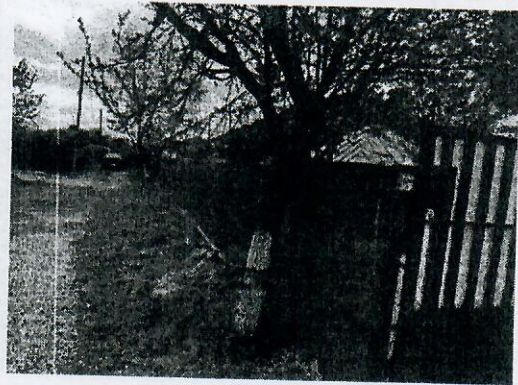
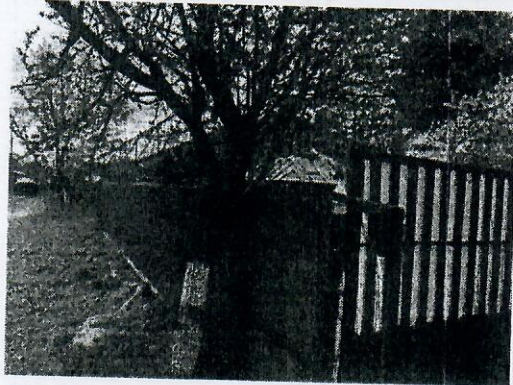
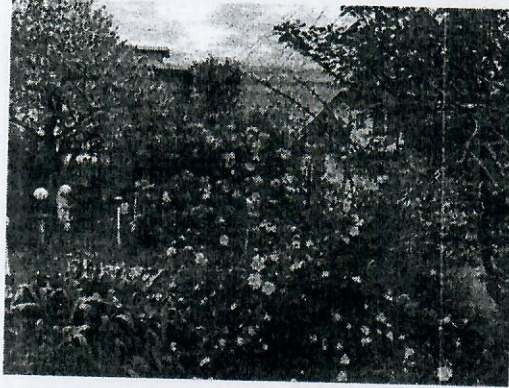
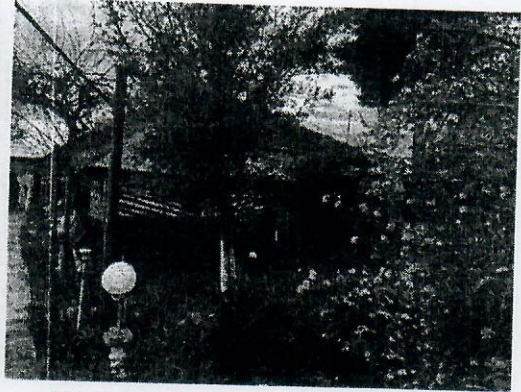
4. Documentar foto
5. Localizarea proprietatii.

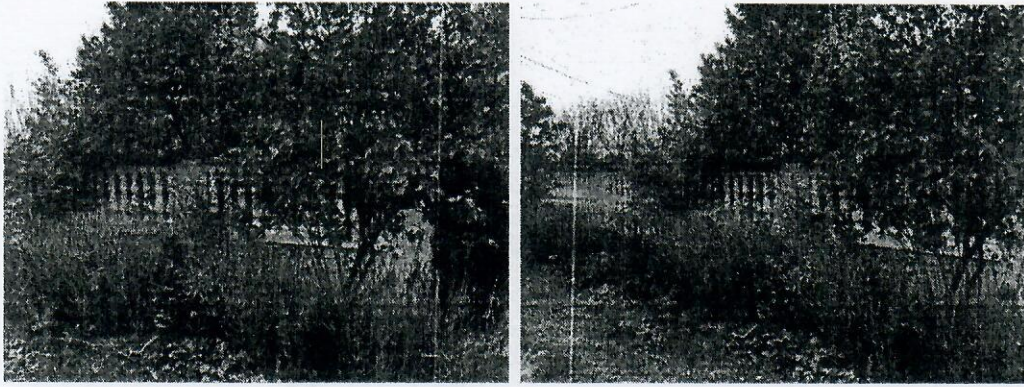
C. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente

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

Anexa B.4. - Documentar foto

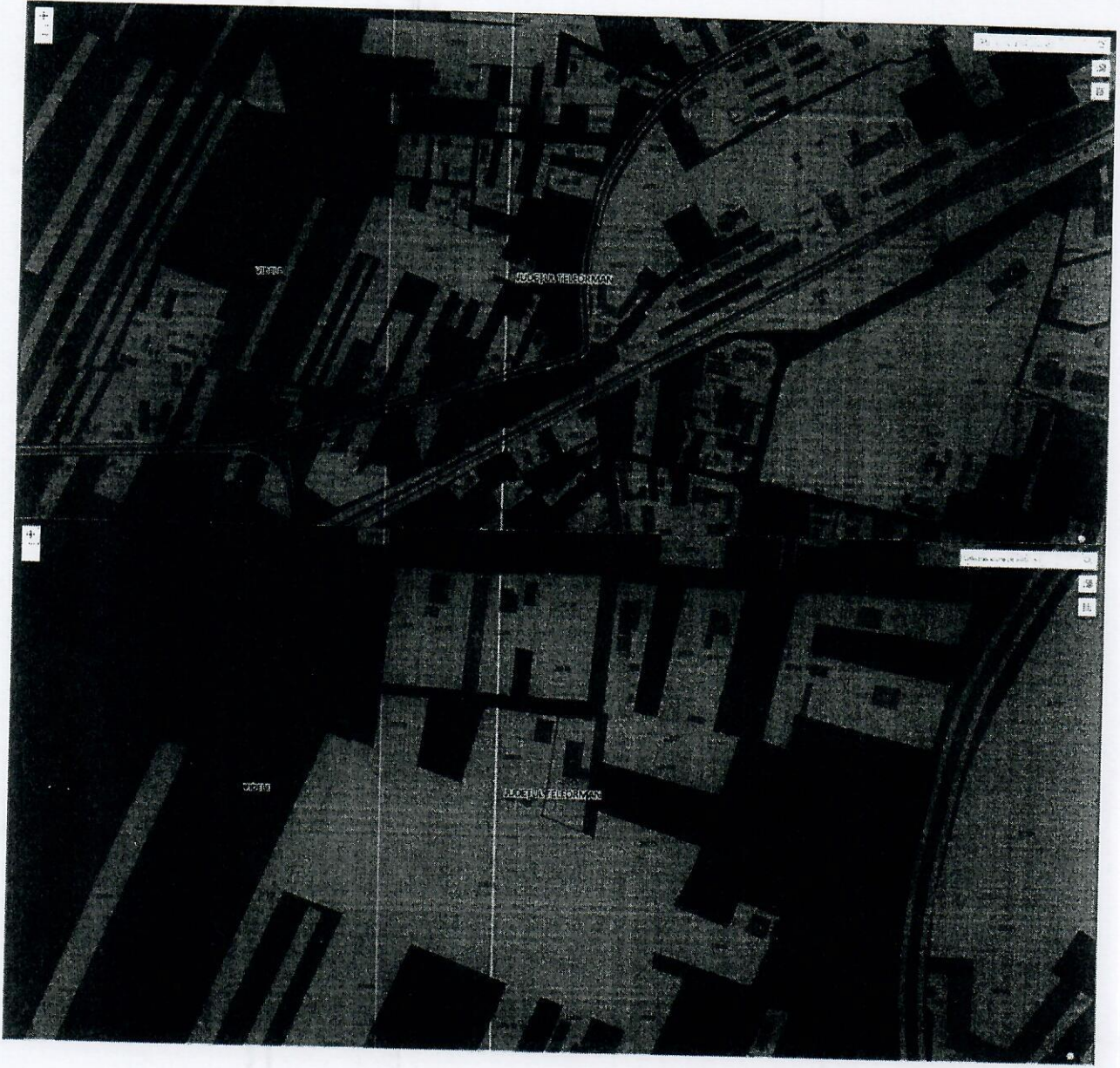






Anexa B.5 Localizarea proprietatii





CUPRINS

<i>Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile</i>	2
Capitolul I – Termenii de referinta ai evaluarii	4
Obiectul evaluarii	4
Scopul si utilizarea evaluarii	4
Data evaluarii	4
Moneda raportului	4
Beneficiarul si destinatarul raportului	4
Tipul valorii estimat - Definitia valorii	4
Baza de evaluare	5
Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat	6
Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.	6
Situatia juridică	6
Elemente suplimentare de identificare:	6
Istoricul și utilizare	8
Fisa tehnica teren	8
Situatia juridica	9
Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)	9
Capitolul III – Analiza preliminara a pietei imobiliare	10
Piata terenurilor	10
Definirea pietei	10
Analiza cererii solvabile	10
Oferta la vanzare	10
Echilibrul pietei	10
Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare	11
Procedura de evaluare	11
Cea mai buna utilizare	12
EVALUAREA TERENULUI	12
A.1. Declararea conformitatii evaluarii	22
A.2. Prezentarea evaluatorului	22
A.3. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative	23
Ipoteze semnificative	23
B. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Date de piata	27
C. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente	27

PRESEDINTE DE SEDINTA
LEAGOR GEORGHE

