

ROMANIA
JUDETUL TELEORMAN
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI VIDELE
HOTĂRÂRE

privind: însușirea raportului de evaluare, aprobarea închirierii prin atribuire directă, pe o perioadă de 5 ani, a suprafeței disponibile de 1,44 ha de teren agricol, situată în extravilanul orașului, Tarlăua 120, Parcela 120/106, unui crescător de animale și aprobarea prețului închirierii.

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

Având în vedere:
-Referatul de aprobare nr. 1633 din 30.01.2024 a Primarului orașului Videle;
-Raportul de specialitate nr.1632 din 30.01.2024 al Direcției Arhitectului-Șef. din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului orașului Videle;
- Avizul favorabil al Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local al orașului Videle .
-Prevederile art. 16, alin. (2) din Legea zootehniei nr. 32/2019;
-Adeverința nr. 590 din 12.12.2023, emisă de S.C TOTAL VET SRL;
-Adeverința nr. 22352/22.12.2023, emisă de Primăria Orașului Videle;
-Prevederile art. 129, alin. (2), lit. c) 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,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă însușirea raportului de evaluare, întocmit de evaluator autorizat Stuparu Floarea pentru terenul agricol, situat în extravilanul orașului, tarlăua 120, Parcela 120/106, rezultând o valoare a chiriei de 216 lei/lună.

Art.2. Se aprobă închirierea prin atribuire directă, pe o perioadă de 5 ani a terenului agricol extravilan în suprafață de 1,44 ha, situat în tarlăua 120, Parcela 120/6, de către doamna Niță Mariana, cu prețul de 216 lei /lună.

Art.3. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Compartimentul A.D.P.P. din cadrul Direcției Arhitectului-Șef și Serviciul Financiar-Contabilitate din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului orașului Videle;

ART.4. Prin grija secretarului general orașului Videle, prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Teleorman pentru verificarea legalității, precum și oricărei persoane sau instituții interesate.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,
TUDOȘE ELENA COCA

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ,
IVAN CORINA NICOLETA

Prezenta hotarare a fost adoptata cu un nr. de 16 voturi "pentru", - voturi "impotriva", - abtineri, din nr. de 17 consilieri in functie, din care 16 prezenti.

VIDELE
Nr.../...din 31.01.2024

ANEXA la HCL oraş Videle
Nr. 11 / 31.01.2024
Proprietar Oraşul Videle

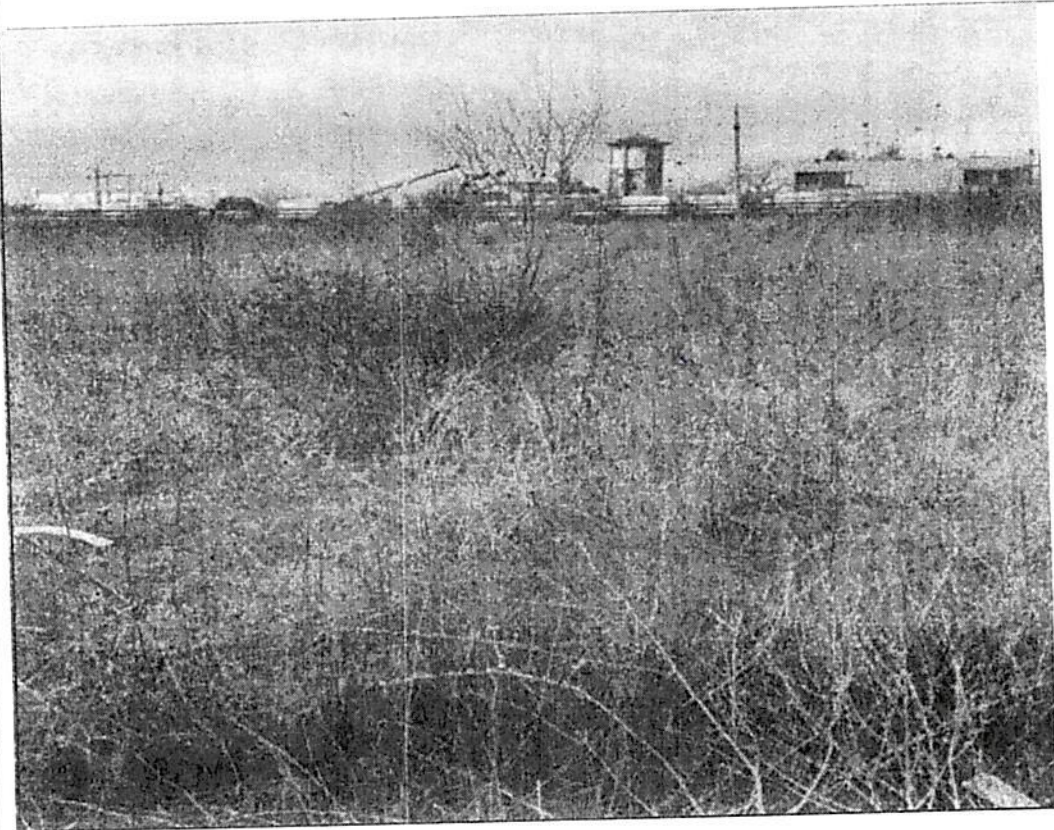
Raport de evaluare teren liber

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

Numele și adresa evaluatorului, STUPARU FLOAREA

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

RAPORT DE EVALUARE



Beneficiar : ORAȘUL VIDELE

Obiectiv : Raport de evaluare imobil (teren)

Adresa : Videle, Județ Teleorman

Proprietar : ORAȘUL VIDELE

Data raportului : 25.01.2024

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

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

Raport de evaluare teren liber

SCRISOAREA DE TRANSMITERE

25.01.2024

Către,
Orașul Videle,
Domnule Primar,

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

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

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

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

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

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

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

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

Valoarea de piață a întregii proprietăți este:

- Teren extravilan 14000 mp
- Chirie lunara 216 lei

<=> 25 900 euro <=> 126 950 lei,

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

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

Cu stimă,
Evaluator autorizat ANEVAR,
STUPARU FLOAREA

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

PARTEA ÎNTÂI – INTRODUCERE

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

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

Prezenta lucrare a fost întocmită respectând prevederile:

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

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

SEV ANEVAR 2022 – Cadrul general, par. 1

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

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

CUPRINSUL

RAPORT de EVALUARE	1
Scrisoarea de transmitere	2
Partea întâi – INTRODUCERE	3
Cuprinsul.....	4
Certificarea	5
Rezumatul concluziilor importante	6
Partea a doua –IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT SI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE	6
Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport	6
Identificarea clientului.....	6
Identificarea oricărui utilizator desemnat, în afară de client	7
Precizarea utilizării desemnate	7
Scopul evaluării, care determină tipul valorii.....	7
Identificarea proprietății de evaluat.....	7
Identificarea drepturilor asupra proprietății imobiliare de evaluat	7
Tipul valorii și definiția acesteia	8
Data efectivă a opiniei asupra valorii	9
Natura și sursa informațiilor utilizate;	10
Ipoteze extraordinare și condiții ipotetice	10
Ipoteze generale și condiții limitative.....	13
Identificarea și competența evaluatorului.	14
Amplasarea investigației.....	14
Restricții de utilizare, distribuire sau publicare.	15
Confirmarea conformității evaluării cu SEV.....	15
Verificarea raportului de evaluare	15
Partea a treia – PREZENTAREA DATELOR	16
Proprietățile evaluate, amplasare, vecinătăți, acces.....	16
Date despre piața imobiliară	17
Considerente generale privind piața imobiliară și caracteristicile sale	17
PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ PROPRIETĂȚII EVALUATE	18
Analiza ofertei și a cererii din piață pentru teren liber.....	18
Evoluția pieței.....	19
Descrierea terenului	20
Partea a patra – ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE.....	20
Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber	20
Cea mai bună utilizare a proprietății considerată ca fiind teren liber	20
Valoarea terenului	21
Abordarea prin comparația directă pentru teren	21
Elementele de comparație de baza sunt reprezentate de:	22
Reconcilierea și opinia finală asupra valorii.....	27
Estimarea perioadei de expunere pe piață	27
Calificările evaluatorului.....	28
EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR, SPECIALITATEA EPI	28
ANEXE	28

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

CERTIFICAREA

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

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

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

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

25.01.2024

Evaluator autorizat EPI,
STUPARU FLOAREA

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

REZUMATUL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

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

Proprietatea imobiliară evaluată aparține Orașului Videle. Proprietatea compusă din un lot de teren în suprafață de totală de 14000 mp, proprietatea situată în Orașul Videle, . Proprietatea este liberă de sarcini și în administrarea Consiliului Local al Orașului Videle, județul Teleorman. Prin raportul de evaluare, evaluatorul trebuie să estimeze valoarea de piață a întregii proprietăți, la data raportării, respectiv data de 25.01.2024 .

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

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

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

Valoarea de piață a întregii proprietăți este:

- Teren extravilan 14000 mp <=> 25 900 euro <=> 126 950 lei,
- Chirie lunara 216 lei

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

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

IDENTIFICAREA TIPULUI DE EVALUARE ȘI A TIPULUI DE RAPORT

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

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

IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Proprietatea subiect care face obiectul prezentului raport de evaluare este compusă din un lot de teren în suprafață de totală de 14000 mp, proprietate situată în Orașul Videle, , județul Teleorman, aparținând Orașului Videle și în administrarea Consiliului Local al Orașului Videle. Proprietatea este liberă de sarcini.

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

Clientul care a comandat prezentul raport de evaluare este Orașul Videle, lucrarea se întocmește în baza Comenzii de prestări servicii de evaluare nr.1305/25.01.2024, achiziția a fost efectuată prin SICAP.

IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAȚ, ÎN AFARĂ DE CLIENT

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

PRECIZAREA UTILIZĂRII DESEMNAȚE

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

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

SCOPUL EVALUĂRII, CARE DETERMINĂ TIPUL VALORII.

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

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

IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII DE EVALUAT

Proprietatea care este supusă procesului de evaluare, este formată din un lot de teren în suprafață de totală de 14000 mp, situată în Orașul Videle, și în administrarea Consiliului Local al Orașului Videle. Proprietatea este liberă de sarcini.

IDENTIFICAREA DREPTURILOR ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE EVALUAT

Proprietatea de evaluat se declară ca bun aparținând domeniului privat de interes local. Drepturile de proprietate sunt cuprinse în actele de proprietate: Titlu de proprietate nr.9003167, cod 151905, Hotărârea Guvernului nr.1358/2001, Anexa nr.4/27.12.2001, privind atestarea domeniului public al județului Teleorman, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Teleorman, pentru bunurile ce fac parte din domeniul public al orașului Videle, HCL nr.58/30.05.2022, Act administrativ nr.Certificat de nomenclatura stadală și adresa nr.11005 din 21.06.2022 emis de Primăria Orașului Videle, Act administrativ Adeverința nr.10991/21.06.2022, Act administrativ nr.Certificat de atestare fiscal nr.10967/20.06.2022.

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

TIPUL VALORII ȘI DEFINIȚIA ACESTEIA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

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

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

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

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

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

Concluzii la definiția valorii de piață:

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

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

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

DATA EFECTIVĂ A OPINIEI ASUPRA VALORII

O evaluare poate cere una din următoarele:

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

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

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

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

Data inspecției proprietății este 16.01.2024

Data emiterii raportului de evaluare este 25.01.2024 .

Data efectivă a opiniei asupra valorii este 25.01.2024 .

NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE;

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

Sursele de informații utilizate au fost:

Date și informații cu caracter general, privind evoluțiile economico sociale preluate de la Institutul National de Statistică, de pe site-ul www.insse.ro;

Date și informații cu caracter general, privind politica monetara, istoric curs de schimb valutar, inflatie, studii si analize macroeconomice preluate de la Banca Natională a României, de pe site-ul www.bnro.ro;

Studii, analize și prognoze macroeconomice, nationale și regionale, de pe site-urile unor bănci comerciale: <http://www.unicredit-tiriac.ro/centrumedia/publicatii> și <http://www.raiffeisen.ro/media/noutati/analize-si-prognoze>

Analize privind pieta imobiliara, de pe site-urile acestora. Mentionăm următoarele site-uri:

- http://www.cbre.ro/ro_en/research
- <http://www.cushwake.com/cwglobal/>
- <http://www.joneslanglasalleromania.com/romania/engb/Pages/Research.aspx>
- <http://www.darian.ro/comunicate.html>
- <http://www.dtz.com/Global/Research>
- <http://www.tuca.ro/briefings/>

Date și informații culese și primite direct de la client, cu ocazia inspecției proprietății,

Informații de la firmele specializate si de pe internet (site-uri specializate) privind datele comparabilelor și datele tehnice utilizate în raport;

Informații din presa locală, ziarele *Informatia de Teleorman, Teleormanul Liber*

Reviste și publicații de specializate;

Motoare de cautare anunturi cu oferte de vanzare, cumparare si inchirieri de proprietati imobiliare:

- www.imobiliare.ro
- www.olx.ro
- www.romimo.ro
- www.titirez.ro

IPOTEZE EXTRAORDINARE ȘI CONDIȚII IPOTETICE

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

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

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

- Nu s-a făcut nici o investigație și nici nu s-au inspectat acele părți acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel ca aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor .

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati, exact cum sunt prevazute in prezentul raport de evaluare, si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate .

- Evaluatorul au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client, respectiv in scopul mentionat in raportul de fata .

- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare .

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acesteia. Nici o parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nici o forma fara acordul prealabil al evaluatorului, si nici nu poate fi distribuita in raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vanzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor este retinut de evaluator si se aplica chiar daca este numit un alt evaluator sau nu.

- Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

- In cazul in care cititorul este pe punctual de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, si are orice nelamurire in ceea ce priveste continutul material al acestui raport, se recomanda contactarea evaluatorului.

- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, conditie sau circumstante care pot sa afecteze valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata in acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.

- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice si valorii de piata a acesteia. Previziunile financiare prezente in acest raport presupun un drept de proprietate responsabila si competenta manageriala. Orice variatie de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.

- Estimarea rezultatelor prezentate in acest raport se bazeaza pe o evaluare a economiei actuale la nivel national si local, fara a exclude nici un element si fara a face previziuni cu privire la efectele de crestere sau de scadere brusca, in conditiile economice locale. Nu putem si nici nu garantam ca estimarile vor fi atinse, insa acestea au fost intocmite pe baza informatiilor obtinute in cursul acestui studiu, si sunt destinate sa tina seama de experienta investitorilor .

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

- Evaluarea proprietatilor imobiliare trebuie sa fie considerata ca fiind in acelasi timp o stiinta si o arta. Desi aceasta evaluare utilizeaza diferite calcule matematice pentru a oferi indicatii de valoare, decizia finala a valorii propuse este subiectiva si poate fi influentata de experienta anterioara a evaluatorului si de alti factori care sunt sau nu, specificati in prezentul raport.

- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu usurinta, fara nici o restrictie nejustificata, cu exceptia cazurilor in care este altfel specificat.

- Chiar daca toate informatiile continute in acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a continutului acestui raport nu trebuie sa fie interpretata ca o garantie de orice fel.

- Raportul de evaluare nu poate fi folosit in instanta fiind o expertiza extrajudiciara.

- Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile estimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei si a informatiilor primite de la proprietar, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.

- Desigur, ca proprietar, respectiv un potential comparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinind oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.

- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor in legatura cu proprietatea evaluata sau cu partile interesate in tranzactie.

IPOTEZE GENERALE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

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

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

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

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

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

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

IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.

Raportul de evaluare a fost realizat integral de:

- EVALUATOR – membru autorizat ANEVAR - Stuparu Floarea

Legitimatie 18427, Specializarea Evaluator de bunuri imobile(EPI);

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

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

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

Profesie - Economist

Telefon: 0766334101, mail: matconstruct@yahoo.com

AMPLOAREA INVESTIGAȚIEI

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

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

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

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori

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

Raport de evaluare teren liber

endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață, pe de o parte, și tipul, amplasarea, designul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

RESTRICȚII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE.

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

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la opinii, valori, elemente de calcul, identitatea evaluatorului, ș.a.m.d.) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul evaluatorului. Indiferent dacă o astfel de permisiune a fost acordată sau nu, evaluatorul nu își asumă nici un fel de responsabilitate sau obligație față de terțe persoane care intră în posesia prezentei lucrări.

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

CONFIRMAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV.

În procesul de evaluare a proprietății de tip rezidențial unifamiliale, care face obiectul prezentului Raport de evaluare, am avut în vedere cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 care încorporează și Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ediția 2022, precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de ANEVAR, strict necesare evaluării bunurilor.

De asemenea am avut în vedere cele cinci Ghiduri metodologice de evaluare noi care completează cerințele standardelor de evaluare IVS prin precizările adaptate realităților economice românești și care sunt strict necesare în evaluarea proprietăților imobiliare până la raportarea evaluării coroborate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

Standarde Internaționale de Evaluare în vigoare de la data de 25 ianuarie 2024:

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general);
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103);
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
- GME 630 Evaluarea bunurilor imobile.

VERIFICAREA RAPORTULUI DE EVALUARE

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

Verificarea evaluării pentru impozitare poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 – „Verificarea evaluării”, numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea evaluării (VE), dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

PARTEA A TREIA – PREZENTAREA DATELOR

PROPRIETĂȚILE EVALUATĂ, AMPASARE, VECINĂȚĂȚI, ACCES

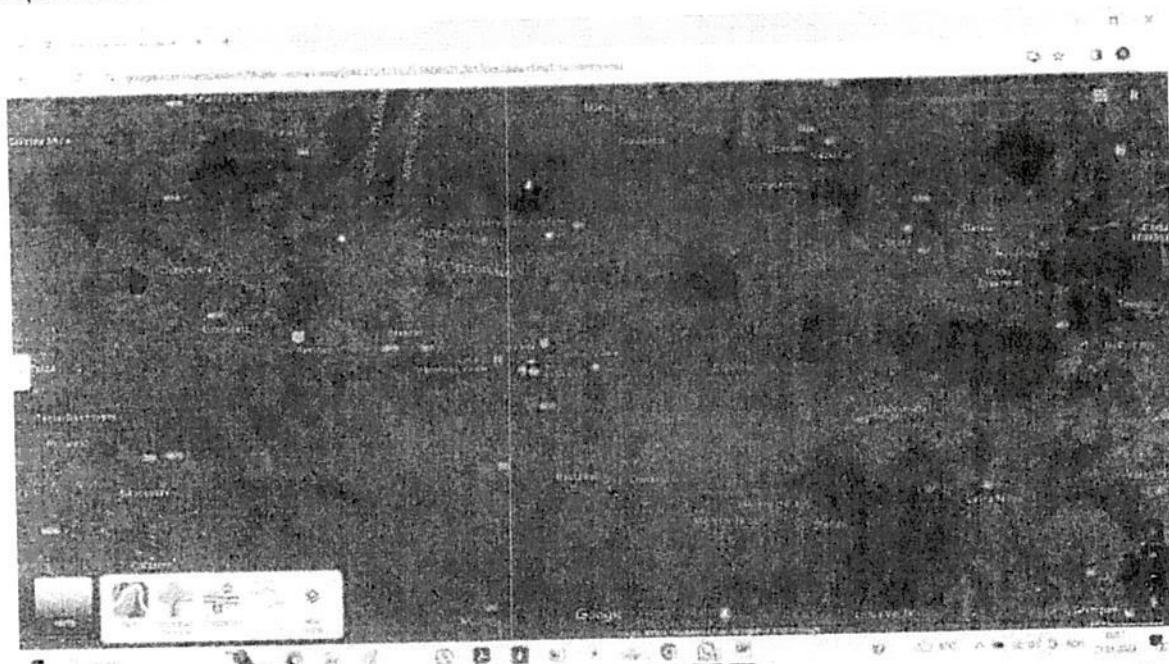
Orașul Videle, se află situat, din punct de vedere fizico-geografic, în partea central-sudică a Câmpiei Române, în subunitatea Găvanu-Burdea, acest teritoriu administrativ aflându-se la contactul unor artere de circulație importante pentru județul Teleorman.

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

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

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

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

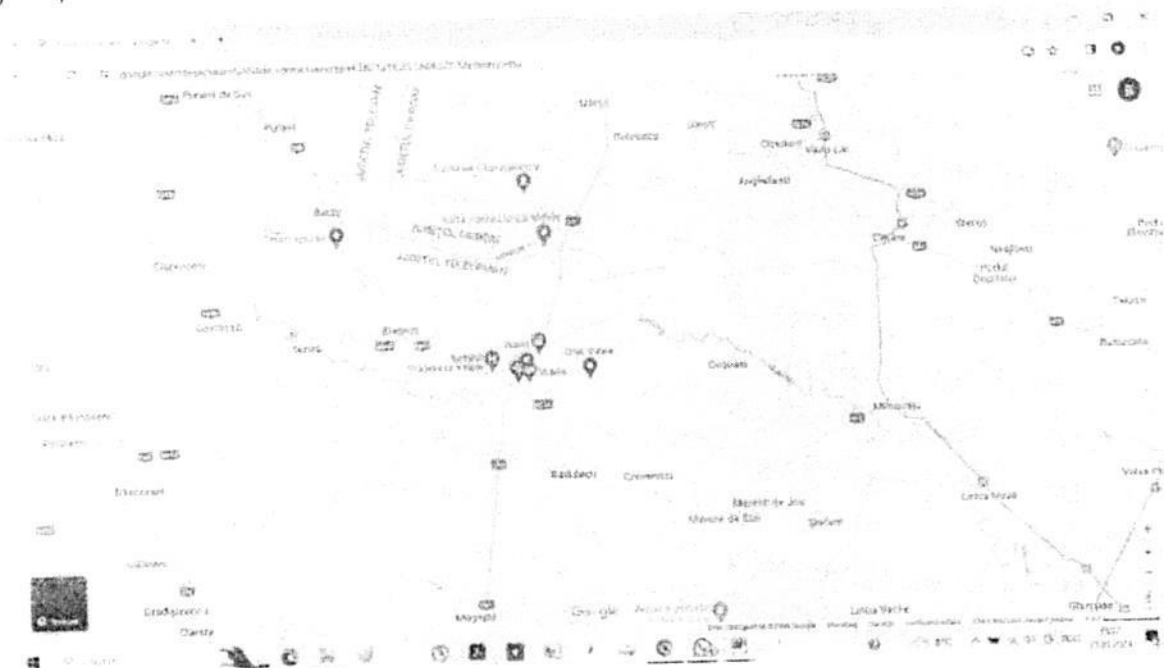


, unde este amplasată proprietatea care se supune procesului de evaluare este amplasată în zonă relativ periferică a Orașului Videle.

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

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

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea subiect de tip un lot de teren în suprafață de totală de 14000 mp, situată în Orașul Videle, și în administrarea Consiliului Local al Orașul ui Videle, județul Teleorman.



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

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

DATE DESPRE PIAȚA IMOBILIARĂ

CONSIDERENTE GENERALE PRIVIND PIAȚA IMOBILIARĂ ȘI CARACTERISTICILE SALE

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

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

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

a) fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix;

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

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

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

PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ PROPRIETĂȚII EVALUATE

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

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

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

ANALIZA OFERTEI ȘI A CERERII DIN PIAȚĂ PENTRU TEREN LIBER

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

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

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

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

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

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

EVOLUȚIA PIEȚEI.

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

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

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

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

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

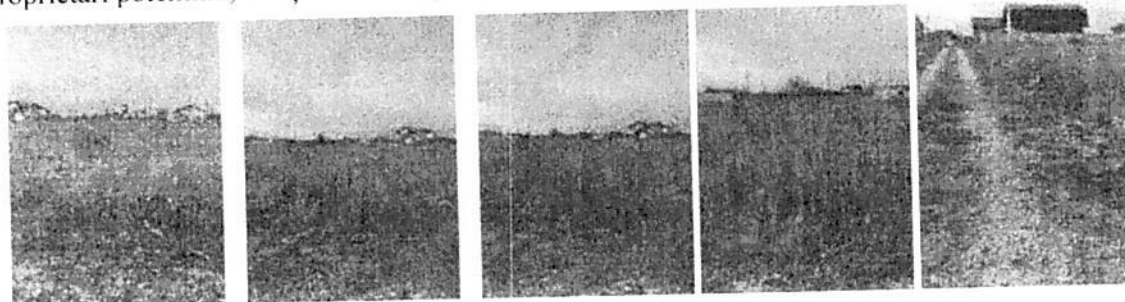
Sursele de informații care au stat la baza fundamentării calculelor și punctelor de vedere formulate în prezentul raport, au fost:

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

DESCRIEREA TERENULUI

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

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



PARTEA A PATRA – ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CA FIIND LIBER

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

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATĂ CA FIIND TEREN LIBER

Estimarea valorii de piață a proprietăților evaluate s-a făcut ținând cont de utilizarea actuală dată de beneficiar, în condițiile în care tipul de valoare solicitat este necesar pentru stabilirea valorii de piață.

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

Aceasta nu limitează posibilitățile de obținere a unor valori superioare în condițiile în care utilizarea terenului sau a clădirilor, ar fi în concordanță cu cererile mai mari pentru anumite proprietăți.

VALOAREA TERENULUI

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

- comparația vânzării;
- tehnica parcelării și dezvoltării;
- repartizarea (alocarea);
- extracția (prin scadere 0 numita și abstractia;
- tehnica reziduală a terenului (capitalizarea venitului residual alocat terenului);
- capitalizarea rentei funciare (chiriei).

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

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

ABORDAREA PRIN COMPARAȚIA DIRECTĂ PENTRU TEREN

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

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

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

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

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

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

Limitele aplicabilității metodei sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile

pot fi: conditiile si costul finantarii, inflatia, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementarilor de urbanism, restrictii administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.

Pentru a realiza o comparatie, între o proprietate comparabila vanduta si proprietatea evaluata, trebuie luate in considerare posibile corectii bazate pe diferentele dintre elementele de comparatie. Elementele de comparatie reprezinta caracteristicile specifice ale proprietatii si tranzactiilor care determina diferentele dintre preturile platite pentru proprietatea imobiliara.

Corectiile pot fluctua in functie de diferentele între fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Evaluatorii aplica metode cantitative si / sau calitative pentru a analiza diferentele si a estima corectiile.

ELEMENTELE DE COMPARATIE DE BAZA SUNT REPREZENTATE DE:

- Drepturile de proprietate transmise și corectia se face pentru a reflecta diferentele între proprietatile inchiriate cu chiria pietei si cele inchiriate cu o chirie sub sau peste chiria pietei.
- Condițiile de finanțare și corectiile sunt facute pentru situatii in care cumparatorul obtine din partea vanzatorului o finanțare si trebuiesc folosite calcule de echivalenta cash;
- Conditii de vanzare și corectiile pentru conditiile speciale reflecta motivatia cumparatorului si a vanzatorului;
- Condițiile pietei și corectiile se refera la modificarile pietei ce au aparut între momentele diferite in timp la care au fost realizate tranzactiile;
- Localizarea și ajustările se fac atunci cand caracteristicile de amplasare ale proprietatilor comparabile difera fata de cele ale proprietatii evaluate;
- Caracteristicile fizice și corectiile se refera la diferente in dimensiunile cladirii, calitatea constructiilor, stilul arhitectural, materialele de constructie, varsta, conditia, utilitatea functionala, dimensiunile terenului, atractivitatea, conditiile de mediu;
- Caracteristicile economice și ajustările se refera la atribute ale proprietatii imobiliare care afecteaza profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriilor, nivelul chiriilor, conditiile de inchiriere, data expirării contractului de inchiriere, optiunile de reinnoire si clauzele de inchiriere;
- Utilizarea și trebuie evidentiate orice diferenta între utilizarea existenta sau cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare comparabile si utilizarea proprietatii evaluate;
- Componente non-imobiliare ale valorii și cuprind elemente de definire a personalitatii cladirii, afacerea ce are loc in cladire si alte elemente care nu constituie parti ale proprietatii imobiliare, dar fac parte din pret.

Procesul analitic are următoarele etape procedurale, principale:

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

1. Cercetarea pietei, pentru a obtine informatii despre tranzactii de proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea de evaluat. Identificarea elementelor de comparatie ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată. Elementele de comparatie trebuie să aibă caracteristici asemănătoare și se

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

referă atât la elemente care se referă la tranzacția efectivă cât și la tipul proprietății (dimensiuni, localizare, data vânzării, zonare ș.a.).

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru evaluarea terenului s-a ales metoda comparației datelor de piață.

În alegerea unității de comparație poate fi folosit pretul per metru pătrat, suprafață construită, sau pretul per metru pătrat, suprafață utilă, pretul per cameră, pretul per metru pătrat teren. Dar, așa cum am menționat mai sus, este foarte important să avem și pentru proprietățile comparabile suficiente informații de acest fel, pentru a utiliza aceeași unitate de comparație.

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

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

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

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

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)		20 000	6 000	6 000
Suprafata - mp	14000	10 000	2 500	2 500
Deschidere	0	0	0	0
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)		2	2,40	2,40
Discount negociere 10 %		-0,20	-0,24	-0,24
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		1,80	2,16	2,16
Ajustari specifice tranzactiei				
Element de comparatie				
Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		1,80	2,16	2,16
Conditii de finantare				
	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		1,80	2,16	2,16
Conditii de vanzare				
	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		1,80	2,16	2,16
Conditii de piata				
	ianuarie	ianuarie	ianuarie	ianuarie

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

Raport de evaluare teren liber

Proprietar Orașul Videle

Corectie (%)	0%	0%	0%
Corectie	0	0	0
Pret corectat	1,80	2,16	2,16

Ajustari specifice proprietatii

Localizare	Șos. Giurgiului	Str.Fagului	Str.Giurgiului	Str.Bradului
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		1,80	2,16	2,16

Acces	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		1,80	2,16	2,16

Suprafata	14000	10000	6000	6000
Corectie (%)		2,85%	5,71%	5,71%
Corectie		+0,05	+0,12	+0,12
Pret corectat		1,85	2,28	2,28

Deschidere/ adancime	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Deschidere/ adancime	0	0	0	0
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		0	0	0
Pret corectat		1,85	2,28	2,28

Utilitati	toate	toate	toate	toate
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		1,85	2,28	2,28

Utilizare		rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		1,85	2,28	2,28

Alte ajustari				
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

<i>Raport de evaluare teren liber</i>		<i>Proprietar Oraşul Videle</i>	
Pret corectat	1,85	2,28	2,28
Corectie totala neta	+0,05	+0,12	+0,12
Corectie totala neta (%)	2,85%	5,71%	5,71%
Corectie totala bruta	+0,05	+0,12	+0,12
Corectie totala bruta (%)	2,85%	5,71%	5,71%
Numar corectii negative	1	1	1
Numar corectii pozitive	1	1	1
Numar elemente similare	8	8	8

Valoare de piata unitara estimata a proprietatii	1,85 euro aprox 1,85 euro/mp
--	---------------------------------

Valoare de piata estimata a proprietatii: 14000 mp x 1,85 euro/mp	25 900 euro
--	-------------

Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita 2 decimals	126 950 lei
curs EUR 25/01/2024 1EUR= 4,9016	

Au fost alese trei oferte de pe piața imobiliară din aria de piață determinată, respectiv, str. Fagului, Șoseaua Giurgiului, str. Bradului din Orașul Videle, județul Teleorman, selectate ca proprietăți similare, existente pe piață la momentul evaluării. Aceste oferte comparabile se găsesc în anexa nr. 2 la prezentul Raport de evaluare.

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

La condițiile specifice proprietatii nu s-au facut ajustari.

În Grila datelor de piață de mai sus au fost facute ajustări specifice proprietatii pentru suprafata.

Au fost făcute ajustări specifice proprietății la suprafețe, diferențele fiind determinate de diferențele de suprafețe, folosindu-se ca bază comparabilă suprafața proprietății subiect și suprafața fiecărei comparabile în parte.

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

$$\text{Procent} = \frac{\text{supr. Comparabila 1} - \text{supr. Proprietății subiect}}{14000} \times 100 = \frac{10000 - 14000}{14000} \times 100 = -2,85\%$$

Acest procent a fost aplicat asupra prețului de vânzare /mp, obținând astfel ajustările pentru suprafață pentru comparabila 1 adică $1,80 \text{ euro/mp} \times 2,85\% = 0,05 \text{ euro}$.

Ajustările specifice proprietății s-au făcut prin compararea caracteristicilor fiecărei proprietăți imobiliare comparabile cu cele ale proprietății imobiliare evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație atât din punct de vedere cantitativ cât și calitativ.

În Grila datelor de piață de mai sus au fost facute ajustări oferte și suprafață.

Ajustarea este cu semn pozitiv sau negativ după cum caracteristicile proprietății comparabile sunt față de caracteristicile proprietății subiect.

A fost ales în urma ajustărilor prețul Comparabilei nr. 1 deoarece valoarea justărilor brute este cea mai mică (0,05), iar valoarea ajustărilor nete asemenea cea mai mică (0,05), ceea ce a condus la concluzia că din cele trei comparabile găsite pe piață care au fiecare câte 8 elemente comparabile comune, valoarea atât brută cât și netă a ajustărilor este cea mai mică la comparabila nr.1.

Valoarea de piață estimată prin această abordare pentru suprafața de teren extravilan situat în localitatea Videle, este conform Grilei datelor de piață este estimată la 1,85 euro/mp, la un curs EURO de 4,9016 curs BNR din data de 25 ianuarie 2024, data evaluării, pentru suprafață de 14000 mp x 1,85 euro/mp = 25 900 euro echivalent a 126 950 lei.

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

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

RECONCILIAREA ȘI OPINIA FINALĂ ASUPRA VALORII

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

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

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

DETERMINAREA VALORII CHIRIEI LUNARE

ÎN CONFORMITATE CU PREVEDERILE ART.22 ALIN.(1) DIN LEGEA NR.50/1991 PRIVIND AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII „CONCESIONAREA(ÎNCHIRIEREA) TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR... SE FACE ÎN CONFORMITATE CU PREVEDERILE LEGII, DURATA ACESTEIA FIIND STABILITĂ DE CĂTRE CONSILIILE LOCALE, CONSILIILE JUDEȚENE, RESPECTIV DE CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, ÎN FUNCȚIE DE PREVEDERILE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI DE NATURA CONSTRUCȚIEI” IAR POTRIVIT ART.17 „LIMITA MINIMĂ A PREȚULUI ÎNCHIRIERII SE STABILEȘTE, DUPĂ CAZ, PRIN HOTĂRÂREA CONSILIULUI JUDEȚEAN, A CONSILIULUI GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI SAU A CONSILIULUI LOCAL, ASTFEL ÎNCÂT SĂ ASIGURE RECUPERAREA ÎN 25 DE ANI A PREȚULUI DE VÂNZARE AL TERENULUI ÎN CONDIȚII DE PIAȚĂ, LA CARE SE ADAUGĂ COSTUL LUCRĂRILOR DE INFRASTRUCTURĂ AFERENTE.”

Așadar valoarea imobilului rezultată în urma evaluării trebuie recuperată conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind redevența în maxim 49 de ani. Valoarea va fi stabilită printr-un Raport de evaluare elaborat de către un evaluator autorizat, pentru proprietatea situată în interiorul Policlinicii orașului Videle.

Conform valorii de piață din raportul de evaluare, chiria lunară pentru teren în suprafață de 14000 mp va fi de 216 lei (126 950/49 ani/12 luni).

Proprietarul va emite factura către chiriaș, acesta din urmă având obligația de a achita chiria aferentă proprietății închiriate, sustragerea de la plata acesteia va atrage după sine penalități sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesiune.

Chiria se va indexa anual prin H.C.L. cu indicele de inflație.

ESTIMAREA PERIOADEI DE EXPUNERE PE PIAȚĂ

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

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

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

CALIFICĂRILE EVALUATORULUI

Raportul de evaluare a fost realizat integral de:

- EVALUATOR – membru autorizat ANEVAR - Stuparu Floarea
- Legitimăție 18427, Specializarea Evaluator de bunuri imobile;

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	- Teren extravilan 14000 mp 25 900 euro, 126 951 lei <=>
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARATIEI DE PIATA COSTURI
VALOAREA NU CUPRINDE T.V.A.	
EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR, SPECIALITATEA EPI	ȘTAMPILA DE EVALUATOR
Stuparu Floarea	

ANEXE

Anexa nr. 1 – **Fotografii, documente de proprietate;**

Anexa nr. 2 – Oferte

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

ROMANIA

COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI
DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILORJudetul TELEORMAN
Nr. 9003167

Codul..... 151905

TITLU DE PROPRIETATE

Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, pe baza propunerii comisiei comunale, orășenești sau municipale și a prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991, ale Legii nr. 1/2000 și ale Legii nr. 247/2005, cu modificările ulterioare,

DECLARĂ

CONSILIUL LOCAL Videle

Cetățeanul/Cetățeană.....

(moștenitorii defunctului/defunctei).....

din satul..... comuna/orașul VIDELE

municipiul..... județul TELEORMAN

primește în proprietate o suprafață totală de..... 67 0000 ha..... mp, din care:

-prin reconstituirea dreptului de proprietate..... ha..... mp;

-prin constituirea dreptului de proprietate..... ha..... mp;

situată pe teritoriul comunei..... structurată și amplasată conform celor menționate pe verso.

Proprietarul va exercita asupra celor de mai sus toate drepturile și obligațiile ce decurg din lege.



SUBPREFECT

DIRECTOR
SERVICIUL DE CADASTRU ȘI
CULTURĂ IMOBILIARĂ

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

Anexa nr.2 - Oferte;

Comparabila nr.1

Teren 10000mp - Vanzari terenuri

2 EUR/mp - Pret total: **20.000 EUR** - Videle, jud. Teleorman

VIDELE VAND TEREN EXTRAVILAN 10000 MP

Extravilan - Construibil

Telefon: **0729315413**

Comparabila nr.2

Teren 2500mp - Vanzari terenuri

2 EUR/mp - Pret total: **6.000 EUR** - Videle, jud. Teleorman

VIDELE VAND TEREN INTRAVILAN 2500 MP

Extravilan - arabil

Telefon: **0749507743**

Comparabila nr.3

Teren 2500mp - Vanzari terenuri

2 EUR/mp - Pret total: **6.000 EUR** - Videle, jud. Teleorman

VIDELE VAND TEREN INTRAVILAN 2500 MP

Extravilan - Construibil

Telefon: **0769507743**

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

