

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 0,2 ha de teren arabil, situată în extravilanul orașului, Tarlaua 29, Parcela 34 unui crescător de animale.

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

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.7607 din 26.04. 2023 a Primarului orașului Videle;
- Raportul de specialitate nr.7606 din 26.04.2023 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 nr. Legea zootehniei nr. 32/2019;
- Adeverința nr. 126 din 29.03.2023, emisă de S.C TOTAL VET SRL;
- Adeverința nr. 5900/29.03.2023, 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 SC ABSOLUT QUALITY SRL, pentru terenul arabil, situat în extravilanul orașului, tarlaua 29, Parcela 34, rezultând o valoare a chiriei de 13lei/lună.

Art.2. Se aprobă închirierea prin atribuire directă, pe o perioadă de 5 ani a terenului arabil extravilan în suprafață de 0,2 ha situat în tarlaua 29, Parcela 34 de către domnul Ciodar Aurel George, cu prețul de 13 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 SEDINTA ,
SITOIU VALERICA

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ,
IVAN CORINA NICOLETA

Prezenta hotarare a fost adoptata cu un nr. de 17 voturi "pentru", - voturi "impotriva", - abtineri, din nr. de 17 consilieri in functie, din care 14 prezenti.

VIDELE
Nr. 36.....din 28.04.2023

STUDIU DE OPORTUNITATE PRIVIND ÎNCHIRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE:



**TEREN EXTRAVILAN – CATEGORIA DE FOLOSINTA
ARABIL**

**SITUAT ÎN EXTRAVILANUL ORASULUI VIDELE,
TARLAUA 29, PARCELA 34, JUDEȚUL TELEORMAN:**

TOTAL SUPRAFAȚĂ: 2.000 MP/0,20 HA

**STUDIU DE OPORTUNITATE
PRIVIND ÎNCHIRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

**TEREN EXTRAVILAN – CATEGORIA DE FOLOSINTA ARABIL, SITUAT
ÎN EXTRAVILANUL ORASULUI VIDELE, TARLAUA 29, PARCELA 34,
JUDEȚUL TELEORMAN:**

TOTAL SUPRAFAȚĂ: 2.000 MP/0,20 HA

Obiectiv: Teren extravilan arabil, situat în extravilanul orasului Videle, județul Teleorman – domeniul privat.

Beneficiar: PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE

Scopul: ÎNCHIRIERE

Destinația: ÎNCHIRIERE

Amplasament: ORASUL VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN

1. Descrierea proprietății imobiliare care urmează să fie închiriată

1.1. Amplasament

Proprietatea imobiliară supusă evaluării se află amplasată pe teritoriul administrativ al **Orasului Videle, județul Teleorman** dupa cum urmează:

Nr. crt.	Teren extravilan categoria de folosinta:	Localizare	Suprafata de teren (mp)	Suprafata de teren (ha)
1	arabil	Orasul Videle, T29, P34, judet Teleorman - extravilan	2000	0.20
TOTAL			2000	0.20

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

- proprietăți aparținând domeniului privat
- proprietăți aparținând domeniului public

TOTAL SUPRAFAȚĂ: 2.000 MP/ 0,20 HA, aparținând domeniului privat al Orasului Videle, județul Teleorman.

Utilități la limită:

- energie electrica

1.2. Regimul juridic

Terenul (proprietatea imobiliară supusă evaluării) se află situat în extravilanul **Orasului Videle, județul Teleorman.**

1.3. Regimul economic

Închirierea se solicită în scopul exploatarei de către solicitanți.

Obiectivul de închiriat este amplasat în zona periferică a **Orasului Videle, județul Teleorman.**

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

1.4. Regimul tehnic

Lucrări conexe de interes public necesare funcționării obiectivului.

Funcțiunea dominantă a zonei: zonă cu caracter urban-teren agricol.

Funcțiuni complementare admise ale zonei:

- activitățile specifice zonei sunt cu caracter economic și de prestări servicii, zona este identificată ca vad comercial și tranzitată de autoturisme, autovehicule de transport marfă și transport persoane.

2. Motivele de ordin financiar

Intenția primăriei **Orasului Videle, județul Teleorman,** este de a exploata în mod viabil obiectivul de închiriat, care să aducă venituri bugetului local al orasului prin crearea unor fonduri suplimentare la bugetul local: chirie, impozit, locuri de munca, impozite pe salarii.

3. Motivele de ordin social și de mediu care justifică acordarea închirierii

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar, social, care impun închirierea terenurilor supuse evaluării sunt următoarele:

- Legea 215/2001 republicată privind administrația publică locală Republicată, prevederile art.36,alin.(1),alin.(2),lit.,,c”coroborat cu alin.(5),lit.,,b”din Legea nr.215/2001, republicata, cu modificările și completările ulterioare, privind administrația publică locală
- Legea 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare

Conform prevederilor art. 108 din ORDONANȚA DE URGENȚĂ Nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ „Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie:

- “a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ-teritoriale care le are în proprietate;
- b) concesionate;
- c) închiriate;
- d) date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică;
- e) valorificate prin alte modalități prevăzute de lege..”

3.1.1. Administrarea eficientă a domeniului privat al Orasului Videle, judetul Teleorman pentru atragerea de venituri la bugetul local;

Sunt determinate de asigurarea unei exploatare viabile conforma normelor de mediu pentru proprietatea imobiliară (teren) ce face obiectul închirierii. Folosința terenurilor se va face cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind protecția factorilor de mediu.

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

Chiriașul are obligația de a respecta legislația privind protecția mediului pe toată durata derulării contractului.

3.1.2. Terenul este liber de sarcini.

3.1.3. Prin închirierea terenurilor supuse evaluării se mărește gama serviciilor din zonă și de sprijinire a locuitorilor.

Sunt determinate de asigurarea unei exploatare viabile conformă normelor de mediu pentru proprietatea imobiliară ce face obiectul închirierii.

Utilizarea/folosința terenurilor se va face cu respectarea prevederilor legale în vigoare privind protecția factorilor de mediu.

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

Inițiativa închirierii are ca obiectiv principal utilizarea terenurilor la potențialul lor maxim atât din punct de vedere al locatarului, **Consiliul Local al Orasului Videle, județul Teleorman**, cât și al chiriașului.

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

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

Întrucât terenurile supuse închirierii nu sunt situate în interiorul unei arii protejate, nu este necesar obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, însă folosința acestora se supune legislației în vigoare privind condițiile de protecție a mediului, beneficiarul având obligația de a obține acordul de mediu.

Din punct de vedere financiar, proiectul, va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- chiriei aferente terenului închiriat, ca preț al chiriei,
- sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe teren,
- sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe salarii,
- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat

Beneficiarul va achita chiria autorității, chiria anuală stabilită prin licitație.

4. Investiții minime

Având în vedere destinația se considera ca terenurile nu necesită lucrări de investiție.

5. Nivelul minim al chiriei

Stabilirea chiriei se va face în baza unui raport de evaluare a imobilului elaborat de către un evaluator autorizat care va fi aprobat de către **Consiliul Local al Orasului Videle, județul Teleorman**.

Valoarea **terenului** din raportul de evaluare va reprezenta baza de calcul privind nivelul minim al chiriei care va reprezenta și prețul de pornire al licitației.

Nivelul minim al chiriei se stabilește, astfel încât să asigure recuperarea **în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului**, în condiții de piață. Locatarul va emite factura către beneficiar, acesta din urmă având obligația de a achita chiria aferentă terenurilor

închiriate, sustragerea de la plata acesteia va atrage după sine penalități sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de inchiriere.

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

Chiria estimată (preț fără TVA) stabilită pe baza **RAPORTULUI DE EVALUARE** întocmit de expert evaluator ANEVAR, ec. **MITROI AURELIAN DUMITRU** la data de **26.04.2023**, este de:

Nr. crt.	Teren extravilan categoria de folosinta:	Localizare	Suprafata de teren (mp)	Suprafata de teren (ha)	Valoarea de piata (lei)	Valoarea de piata (euro)	Perioada de timp (ani)	Valoare chirie pe an (lei)	Valoare chirie pe an (euro)	Nr. de luni	Valoare chirie pe luna (lei)	Valoare chirie pe luna (euro)	Valoare chirie pe luna/mp (lei)
1	arabil	Orasul Videle, T29, P34, judet Teleorman - extravilan	2000	0.20	3,982 lei	807 €	25	159 lei	32 €	12	13 lei	3 €	0.007 lei
TOTAL			2000	0.20	3,982 lei	807 €		159 lei	32 €		13 lei	3 €	0.007 €

Valoarea nu contine TVA

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

6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de inchiriere

De la data intrării în vigoare a Hotărârii Consiliului Local privind aprobarea inițiativei de inchiriere și a documentației de licitație, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitației și desaturate primei ședințe.

În funcție de rezultatele acesteia, sunt necesare minim 23 de zile până la perfectarea contractului, dacă se adjudecă la prima ședință, sau maxim 90 de zile dacă se parcurg toate etapele până la negocierea directă.

Întocmit,

Ec. MITROI AURELIAN DUMITRU

RAPORT DE EVALUARE PRIVIND

**TERENUL EXTRAVILAN – CATEGORIA DE
FOLOSINTA ARABIL**

**SITUAT ÎN EXTRAVILANUL ORASULUI VIDELE,
TARLAUA 29, PARCELA 34, JUDEȚUL
TELEORMAN:**

TOTAL SUPRAFAȚĂ: 2.000 MP/0,20 HA



**UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ:
ORASUL VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN - DOMENIUL PRIVAT**

**AMPLASAMENT: ORASUL VIDELE, TARLAUA 29, PARCELA 34,
JUDEȚUL TELEORMAN**

CUPRINS

DECLARATIA DE CONFORMITATE

SINTEZA EVALUARII

Capitolul 1. • TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1. Identificarea si competenta evaluatorului
- 1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati
- 1.3. Scopul evaluarii
- 1.4. Identificarea proprietatii supuse evaluarii
- 1.5. Tipul valorii
- 1.6. Data evaluarii
- 1.7. Documentarea necesara realizarii evaluarii
- 1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea
- 1.9. Ipoteze semnificative si ipoteze semnificative speciale
- 1.10. Restrictii de utilizare, diseminare sau publicare
- 1.11. Conformitatea evaluarii cu standardele
- 1.12. Forma raportului
- 1.13. Data raportului
- 1.14. Alte precizări

Capitolul 2. • PREZENTAREA DATELOR

- 2.1. Prezentare generala a proprietatii imobiliare
- 2.2. Date despre aria de piata

Capitolul 3. • ANALIZA DATELOR

- 3.1. Piata imobiliara specifica
- 3.2. Cererea
- 3.1. Oferta
- 3.2. Echilibrul
- 3.2. Cea mai buna utilizare

Capitolul 4. • APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

- 4.1. Abordarea prin piata

Capitolul 5. • RISCUL EVALUARII

Capitolul 6. • ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ANEXE:

- Fisa evaluare teren/grila de calcul
- Documente puse la dispozitie de catre Primăria ORASULUI VIDELE, județul Teleorman

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Declarăm că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor 2022 în vigoare la data evaluării, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, și cu ipotezele semnificative și semnificative speciale în prezentul raport.

Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Evaluator Autorizat,

Ec. MITROI AURELIAN DUMITRU

S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L

Membru corporativ ANEVAR

SINTEZA EVALUĂRII

privind

**TEREN EXTRAVILAN – CATEGORIA DE FOLOSINTA ARABIL,
SITUAT ÎN EXTRAVILANUL ORASULUI VIDELE,
TARLAUA 29, PARCELA 34, JUDEȚUL TELEORMAN:**

TOTAL SUPRAFAȚĂ: 2.000 MP/0,20 HA

**UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ:
ORASUL VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN - DOMENIUL
PRIVAT**

- **VALOAREA DE PIAȚĂ – 0,20 HA/ 2.000 MP este:**

Nr. crt.	Teren extravilan categoria de folosinta:	Localizare	Suprafata de teren (mp)	Suprafata de teren (ha)	Valoarea de piata (lei)	Valoarea de piata (euro)
1	arabil	Orasul Videle, T29, P34, judet Teleorman - extravilan	2000	0.20	3,982 lei	807 €
TOTAL			2000	0.20	3,982 lei	807 €

Tipul proprietății : proprietate imobiliară – teren extravilan, arabil - situat în extravilanul ORASULUI VIDELE, județul Teleorman;

Localizare : aria administrativ-teritorială a ORASULUI VIDELE, județul Teleorman

Scopul evaluării : inchiriere

Dreptul evaluat : întregul drept de proprietate

Tipul valorii : valoarea de piață

Evaluator : ec. PREDĂ ANCA-GEORGIANA

Beneficiar-destinatar: ORASUL VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN

Data evaluării :26.04.2023

Data inspecției :25.04.2023

Data raportului :26.04.2023

Curs valutar de referință, valabil la data evaluării/ 26.04.2023: 1 euro= 4.9340 lei

Situația proprietății la data evaluării:

Teren extravilan categoria de folosință arabil, liber la data evaluării, neîmprejmuit, cu formă regulată, amplasat în perimetrul administrativ teritorial al ORASULUI VIDELE, judetul Teleorman.

Evaluatorul a procedat la inspectarea directă a terenului care face obiectul prezentului raport de evaluare imobiliară.

La elaborarea raportului, s-au avut în vedere standardele, normele și recomandările Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, în vigoare la data evaluării.

Valoarea de piață estimată pentru proprietatea imobiliară este următoarea:

Nr. crt.	Teren extravilan categoria de folosinta:	Localizare	Suprafata de teren (mp)	Suprafata de teren (ha)	Valoarea de piata (lei)	Valoarea de piata (euro)
1	arabil	Orasul Videle, T29, P34, judet Teleorman - extravilan	2000	0.20	3,982 lei	807 €
TOTAL			2000	0.20	3,982 lei	807 €

1. Calculul chiriei rezultată din valoarea de piață a terenului:

Nr. crt.	Teren extravilan categoria de folosinta:	Localizare	Suprafata de teren (mp)	Suprafata de teren (ha)	Valoarea de piata (lei)	Valoarea de piata (euro)	Perioada de timp (ani)	Valoare chirie pe an (lei)	Valoare chirie pe an (euro)	Nr. de luni	Valoare chirie pe luna (lei)	Valoare chirie pe luna (euro)	Valoare chirie pe luna/mp (lei)
1	arabil	Orasul Videle, T29, P34, judet Teleorman - extravilan	2000	0.20	3,982 lei	807 €	25	159 lei	32 €	12	13 lei	3 €	0.007 lei
TOTAL			2000	0.20	3,982 lei	807 €		159 lei	32 €		13 lei	3 €	0.007 €

Valoarea nu contine TVA

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul declarat si numai pentru uzul destinatarului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator.

Evaluator Autorizat,

Ec. MITROI AURELIAN DUMITR

S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L

Membru corporativ ANEVAR

CAPITOLUL 1

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnata, **Ec. MITROI AURELIAN - DUMITRU**, declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarea Evaluarea Proprietatilor Imobiliare, conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu **nr. 14323 valabilă pentru 2022**.

In calitate de expert evaluator ce a realizat prezenta lucrare declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si niciun interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata.

Rezultatele prezentei lucrari nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

Subsemnata, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala.

La elaborarea raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei terte persoane.

S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L este membru corporativ ANEVAR, inscrisa in Tabloul membrilor corporativi cu **Certificatul nr. 0622** calitate dobândită in conditiile OG 24/2011. In calitate de furnizor al serviciilor de evaluare a bunurilor, declaram ca avem dreptul contractarii si prestarii serviciilor de evaluare a bunurilor, asa dupa cum este reglementat acest aspect in OG 24/2011.

Evaluator Autorizat,

Ec. MITROI AURELIAN DUMITRU

S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L

Membru corporativ ANEVAR

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Clientul evaluării: Primăria ORASULUI VIDELE, județul Teleorman

Utilizatori desemnați: Primăria ORASULUI VIDELE, județul Teleorman

Evaluatorul își asuma răspunderea doar față de client și utilizatorii desemnați, specificați mai sus, în condițiile agreeate prin contractul încheiat cu clientul.

Alte persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare: nu este cazul.

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia.

1.3. SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea este cerută de către client **în vederea fundamentării deciziei de închiriere.**

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII SUPUSE EVALUĂRII

Adresa: ORASUL VIDELE, TARLAUA 29, PARCELA 34, județul Teleorman.

Identificarea subiectului evaluat

A fost efectuată în baza Titlului de proprietate nr. 9003166 din 15.05.2007 și a listei de inventariere.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare:

**TEREN EXTRAVILAN – CATEGORIA DE FOLOSINTA ARABIL–
SITUAT ÎN EXTRAVILANUL ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN**

Drept de proprietate

Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept („absolut”), ce conferă titularului **Primăria ORASULUI VIDELE** dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren așa cum reiese din ordinul prefectului.

Nu a fost identificat alt drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează.

Restricții asupra dreptului de proprietate supus evaluării: nu se cunosc.

Identificarea problemelor de natură juridică ale documentelor care atestă dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competența evaluatorului autorizat și nu îi va atrage răspunderea.

1.5. TIPUL VALORII

Scopul precizat al evaluării a determinat tipul adecvat al valorii estimate și anume valoarea de piață, definită în SEV 104- Tipuri ale valorii.

“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.”

Moneda în care se va raporta valoarea este leul românesc și euro.

Curs valutar valabil la data evaluării **26.04.2023, 1 euro= 4.9340 lei**

1.6. DATA EVALUĂRII

Data evaluării este data realizării inspecției respectiv **26.04.2023**.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ REALIZĂRII EVALUĂRII

Etaple evaluării sunt:

- Definierea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referință
- Culegerea datelor și descrierea proprietății
- Analiza de piață
- Aplicarea abordărilor în evaluare
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
- Raportarea

Termenii de referință ai evaluării (SEV 101) cuprind precizări privind orice limitări și/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării după cum urmează:

- documentele puse la dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora;
- amploarea inspecției proprietății și amplasamentului: au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, incluzând amplasamentul, vecinătățile situate la limitele proprietății precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și realitatea din teren;
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției revine clientului;
- evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fără a realiza investigații suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (dacă acestea sunt prezentate) privind starea solului provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a făcut de către evaluator pe baza interogării clientului, responsabilitatea informațiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigații suplimentare;

1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA

Au fost utilizate informații:

De la client:

-Titlul de proprietate nr. 9003166 din 15.05.2007.

-Lista de inventariere.

Din surse publice:

- analiza de piață – site-uri imobiliare și publicații de specialitate

1.9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SEMNIFICATIVE SPECIALE

Ipotezele luate în considerare pe durata realizării și raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific

documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate.

Ipotezele semnificative 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:

- 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 punctul 39, 74, 75 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 pretul cât și tranzacțiile în sine. În prezent nu se poate spune că există o cerere activă.
- Analiza de față estimează nivelul tranzacționabil la nivelul pieței. Au fost investigate intențiile de vânzare de terenuri libere.
- Analiza deciziei în vânzare – cumpărare ține cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piață rezultând o valoare de tranzacționare 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 pretul pieței sau sub nivelul pieței.
- Nu se asumă nicio 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, punctul 7, ‘verificarea situației juridice nu este de competența evaluatorului și nu îi va angaja răspunderea.’
- Negocierea poate fi mai mare funcție de motivația vânzării. Pretul de ofertă nu este egal cu cel de tranzacționare decât în cazuri distincte. Sunt excluse tranzacțiile subiective bazate pe motivații diferite ale vânzării și cumpărării.
- În general proprietarii solicită preturi ce depășesc limita fezabilității astfel ca o negociere adecvată poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzacție a terenului/proprietății. Motivația cumpărătorului se bazează pe fezabilitatea investiției în cazul unui utilizator intermediar dar și a unui utilizator final, care ar putea plăti o sumă ce motivează dorințele și satisfacțiile personale.

- Sursele de informatii au fost considerate credibile reprezentand intentiile de vanzare din zona studiata pentru a obtine o indicatie reala asupra nivelului pietei; acestea reprezinta cotationea cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cotatione ce se va supune negocierii.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.
- Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat 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 semnificative speciale:

Nu este cazul.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

Prezentul raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.11. CONFORMITATEA EVALUĂRII CU STANDARDELE

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare a bunurilor 2022, in vigoare la data evaluarii. Nu au fost identificate elemente care sa justifice devierea de la SEV.

SEV 100 – Cadrul general

SEV 102 – Documentare si conformare

SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105- Abordari si metode de evaluare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

SEV 400 – Verificarea evaluarilor

GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

1.12. FORMA RAPORTULUI

Tipul si forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ.

Continutul si structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare.

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este întocmit raportul de evaluare este **26.04.2023**.

1.14 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii ale imobilului, inspectie (vizualizare).

CAPITOLUL 2

PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

INSPECȚIA PROPRIETĂȚII

Proprietatea a fost inspectata de catre evaluator ec. **Mitroi Aurelian Dumitru** evaluator autorizat EPI si reprezentant al **S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.**, in data de **25.04.2023**.

Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre reprezentantul clientului, responsabilitatea asupra acestora aparținându-le.

INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT ȘI TEREN

Localizarea amplasamentului:

ORASUL Videle, TARLAUA 29, PARCELA 34, județul Teleorman.

Forma : regulată

Pantă: nu

Deschidere: la drum de exploatare

Utilizare actuala: teren viran, liber

Utilitati pe teren: nu

Utilitati la limita : energie electrica

Tip teren Categoria de folosinta: extravilan - arabil.

Autorizatii: nu s-au prezentat

Restrictii legale de utilizare: nu se cunosc, nu s-a prezentat certificat de urbanism desi a fost solicitat clientului.

Utilitati in zona: energie electrica

Vecinatati: terenuri agricole si terenuri cu arbusti respectiv locuinte in imediata apropiere.

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ

Videle este un oraș în județul Teleorman, Muntenia, România, format din localitatea componentă Videle (reședința), și din satul Coșoaia. A fost înființat în anul 1968 prin alipirea la comuna Videle a unor cartiere de case. Deși a trecut prin momente dificile, în momentul de față înregistrează o creștere economică majoră, în pofida faptului că o mare parte a locuitorilor lucrează în orașe relativ apropiate, precum: București, Alexandria, Roșiorii de Vede. Videle este compus din orașul Videle și cartierele aferente lui. Acestea sunt: Cartoianca, Stănceasca , Furculești, Fotăchești, Tămăsești, Parisești și Coșoaia. În acest oraș sunt două școli - Școala Gimnazială nr. 1 Videle și Școala Gimnazială nr. 2 - și un liceu - Liceul Teoretic Videle.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Videle se ridică la 11.508 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 11.987 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (91,98%), cu o minoritate de romi (3,33%). Pentru 4,63% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (94,74%). Pentru 4,63% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

DATE DESPRE PROPRIETĂȚI COMPARABILE

Ofertele utilizate sunt situate în perimetrul ORASULUI VIDELE unde se află subiectul supus evaluării.

CAPITOLUL 3 ANALIZA DATELOR

PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ

Piata imobiliară poate fi definită ca fiind interacțiunea dintre vânzătorii și cumpărătorii de proprietăți care acționează pe diferite motive la diferite tipuri de proprietăți. Ca urmare, analiza ei porneste de la analiza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și proprietarilor. Piața imobiliară este influențată de motivațiile, atitudinile și interacțiunile dintre vânzatori și cumpărători.

Piata specifică tipului de proprietate analizată este piața terenurilor libere extravilane din zona **ORASULUI VIDELE, județul Teleorman**.

CEREREA

În stagnare. Cerere există, însă majoritatea clienților sunt în așteptarea unui climat mai stabil.

În ORASUL VIDELE, cele mai multe cereri pentru terenuri vin din partea investitorilor și persoanelor fizice care desfășoară activități agricole.

OFERTA

Oferta de terenuri este variată și se găsește pentru terenurile extravilane pe site-uri specializate precum www.tocmai.ro, www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.gds.ro/anunturi iar pentru terenurile extravilane numeroase anunțuri se găsesc la viziul primăriei sau pe site-ul Direcției Agricole Teleorman.

ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, pietele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și ofertă și cu un nivel constant de activitate. În prezent putem afirma că este un dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea.

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

În conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2022, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizări.

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca : « utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar ».

În conformitate cu **Standardele de Evaluare a bunurilor 2022** standarde ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede că valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare, a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic ;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal ;
- maximizeaza valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

- demolare constructie si vanzare teren liber –nu este cazul
- **utilizare agricolă – da**
- utilizare rezidentiala – inadecvata
- utilizare comerciala: - inadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber – nu este cazul
- **utilizare agricolă – da**
- utilizare rezidentiala – nu
- utilizare comerciala– nu

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **respectiv proprietate imobiliara agricolă.**

CAPITOLUL 4

APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE

Terenul liber este o proprietate imobiliară cu caracter specific iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele internaționale de evaluare sunt:

- metoda comparației directe-este metoda cea mai uzuală și se poate utiliza când există suficiente date despre vânzări pe piața specifică
- analiza parcelării și dezvoltării – se folosește atunci când parcelarea și dezvoltarea reprezintă utilizarea cea mai importantă a parcelei de teren în curs de evaluare.
- metoda alocării – se bazează tot pe vânzări de terenuri pentru a stabili un raport între valoarea terenului și cea a proprietății (când avem și construcții pe teren)
- metoda extracției de pe piață – se estimează valoarea terenului prin diferența dintre prețul de vânzare al unor proprietăți comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor.
- tehnica reziduală – identifică venitul net din exploatare atribuit terenului și îl capitalizează cu o rată adecvată luată din piață.
- capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chirie)- se poate aplica doar când se unesc rente/chirii de comparație precum și rate de capitalizare din vânzări de terenuri

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2022. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată **tehnica comparației vânzătorilor**.

Datorită faptului că nu au fost identificate informații despre tranzacții recente, în conformitate cu pct. 39, 74, 75, etc. din GEV 630, au fost utilizate informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, acestea fiind reale și verificate de către evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

Analizând informațiile culese din piață, pentru proprietăți similare cu a obiectului evaluat, evaluatorul s-a oprit asupra a **3 (trei)** comparabile selectate din ofertele existente la momentul analizei, care în opinia acestuia se apropie cel mai mult de obiectul analizat. Astfel în tabelul din anexa A se regăsește grila de ajustări a comparabilelor de piață.

Evaluarea a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - oferta pe piața imobiliară, publicate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu proprietăți efectuate în zonă. Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, adică 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 ale unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție. Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fisele de calcul tabelar.

S-au trecut în revizuire elementele de comparație necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor recente. Având în vedere practica de evaluare în domeniu se alege comparabila care a realizat cea mai mică corecție brută.

Modelele matematice utilizate sunt instrumente necesare alocării judicioase în cadrul valorii funcție de ponderea acestora recunoscută de piață. În cele mai multe cazuri vânzătorii nu au la bază prețului solicitat o justificare logică ci doar una subiectivă, de aceea există o varietate foarte mare de prețuri de ofertă.

În cazul de față evaluatorul propune o valoare rezultată prin tehnica comparației directe.

Fișa de evaluare este prezentată în Anexe.

CAPITOLUL 5 RISCOL EVALUĂRII

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

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante;
 - în prezent, piața imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendințele pieței sunt de reducere a trendului descendent al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.
- cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității;
 - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
 - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative;
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia;
 - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este scăzut și se poate menține pe termen scurt.
- orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii :
 - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor.
- abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață;
 - pentru estimarea valorii de piață a proprietății s-a apelat la abordarea prin piață. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piață. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie și cantitate a informațiilor utilizate.

Riscurile care sunt de regula atasate proprietăților imobiliare sunt de cele mai multe ori induse și de realizarea sau nu a celei mai bune utilizări a terenului liber de construcții din rațiuni tehnice, urbanistic – arhitecturale, juridice, economice, sau chiar și din rea intenție a proprietarului.

Riscurile generale ce pot fi atasate, ar putea fi completate și extinse în situația proprietății imobiliare evaluate de aspecte care prin efectele lor pot afecta valoarea de piață a proprietății și ca urmare trebuie dimensionate ca potențiale riscuri specifice:

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante - piața puțin activă
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul localității – în stagnare
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative – agricolă
- impactul oricărui eveniment previzibil la data evaluării asupra valorii viitoare a garanției – risc în funcție de evoluția pieței specifice, durata mare de expunere pe piață în cazul vânzării

CAPITOLUL 6

ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analiza rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Pentru analiza rezultatelor și exprimarea concluziei finale asupra valorii, evaluatorul a verificat întreg procesul de evaluare, informațiile și tehnicile de analiză a acestora, precum și judecata aplicată, prin prisma criteriilor menționate mai sus, astfel:

Adecvarea: abordarea prin piață este adecvată pentru acest tip de proprietate, având în vedere scopul evaluării.

Precizia: precizia unei evaluări este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor utilizate astfel ca la abordarea prin piață fiind utilizate oferte ce au fost scăzute prin marja de negociere și adaptate conform informațiilor primite telefonic de la agenții imobiliari/prorietari;

Cantitatea informațiilor: adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța indicației valorii; cea mai mare cantitate de informații există la abordarea prin piață (atât tranzacții din trecutul recent cât și oferte pe piață);

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție este valoarea obținută prin abordarea prin piață:

Valoarea de piață a terenului în suprafața totală de 0,20 HA:

Nr. crt.	Teren extravilan categoria de folosinta:	Localizare	Suprafata de teren (mp)	Suprafata de teren (ha)	Valoarea de piata (lei)	Valoarea de piata (euro)	Perioada de timp (ani)	Valoare chirie pe an (lei)	Valoare chirie pe an (euro)	Nr. de luni	Valoare chirie pe luna (lei)	Valoare chirie pe luna (euro)	Valoare chirie pe luna/mp (lei)
1	arabil	Orasul Videle, T29, P34, judet Teleorman - extravilan	2000	0.20	3,982 lei	807 €	25	159 lei	32 €	12	13 lei	3 €	0.007 lei
TOTAL			2000	0.20	3,982 lei	807 €		159 lei	32 €		13 lei	3 €	0.007 €

Valoarea nu conține TVA

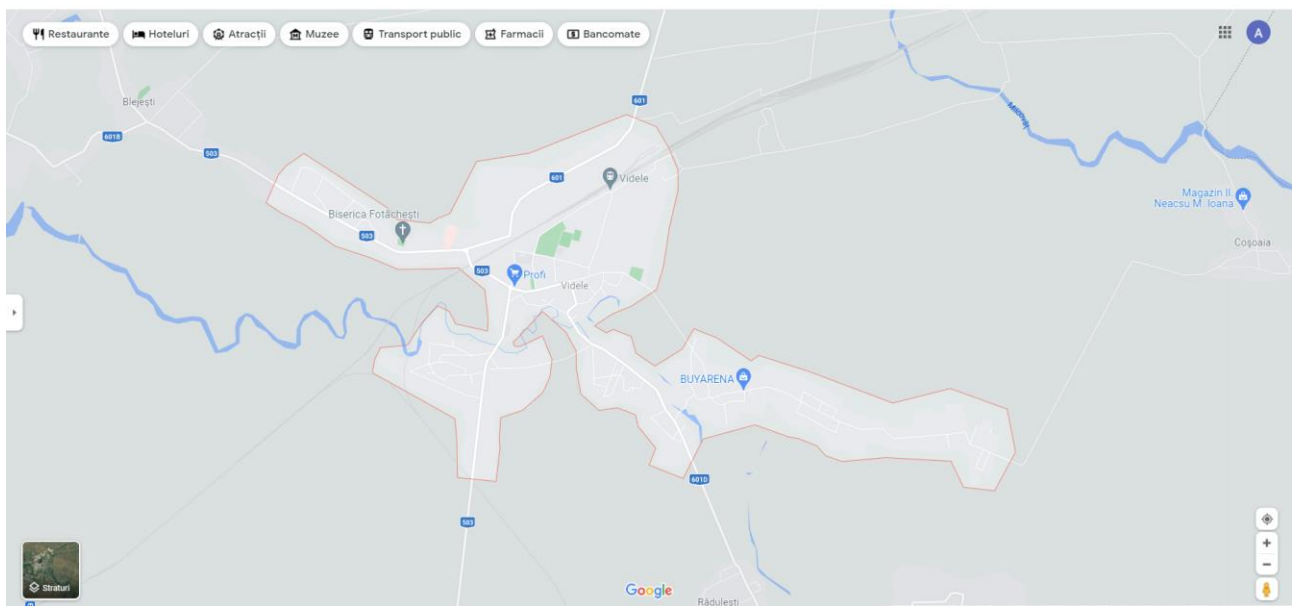
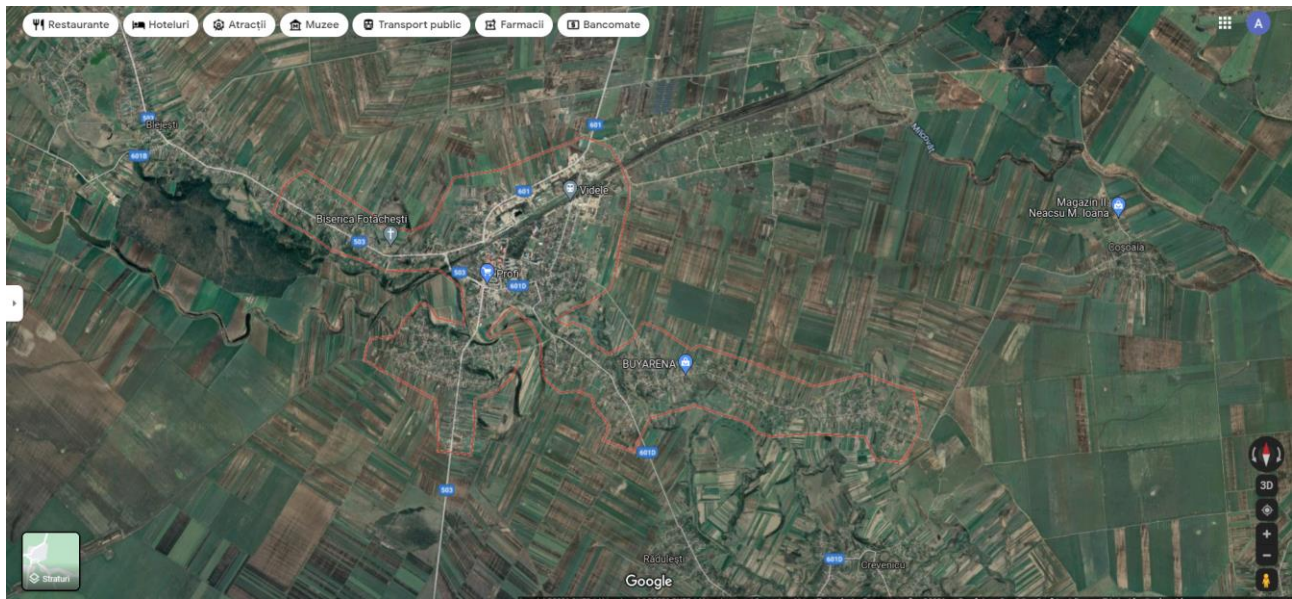
Ec. MITROI AURELIAN DUMITRU

Evaluator autorizat ANEVAR

S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L

Membru corporativ ANEVAR

Localizare



Grila datelor de piață teren categoria de folosinta arabil

Anexa 1A				
Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (tranzactie)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / ha)		3677.25	4048.50	4048.50
ajustare pentru ofertă / tranzactie (Euro /ha), marja de negociere		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (Euro / ha)		3677.25	4048.50	4048.50
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / ha)		0%	0%	0%
		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (Euro / ha)		3677.25	4048.50	4048.50
Restricții legale	Fara	Fara	Fara	Fara
ajustare pentru restrictii legale (Euro / ha)		0.0%	0.0%	0.0%
		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (Euro / ha)		3677.25	4048.50	4048.50
Condiții de piață (data vanzării)	26.04.2023	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piata (Euro / ha)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (Euro / ha)		3677.25	4048.50	4048.50
Localizare	<i>Orasul Videle, T29, P34, judet Teleorman - extravilan</i>	<i>Orasul Videle, T10/2, P145, judet Teleorman - extravilan</i>	<i>Orasul Videle, T61, P596, judet Teleorman - extravilan</i>	<i>Orasul Videle, T40, P429, judet Teleorman - extravilan</i>
ajustare pentru localizare (Euro / ha)		0%	0%	0%
		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (Euro / ha)		3677.25	4048.50	4048.50
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	2,000 mp	5,300 mp	5,000 mp	10,000 mp
Caracteristici fizice teren - suprafata (ha)	0.2000 ha	0.5300 ha	0.5000 ha	1.0000 ha
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / ha)		-0.4%	-0.4%	-1.0%
		-16.50	-15.00	-40.00
Preț ajustat (Euro / ha)		3660.75	4033.50	4008.50
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
ajustare pentru utilitati (Euro / ha)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / ha)		3660.75	4033.50	4008.50
Zonare / Destinație / Utilizare	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil
ajustare pentru Zonare / Destinație / Utilizare (Euro / ha)		0%	0%	0%
		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (Euro / ha)		3660.75	4033.50	4008.50
Stare teren	pps liber	liber	liber	liber
ajustare pentru stare teren (Euro / ha)		0%	0%	0%
		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (Euro / ha)		3660.75	4033.50	4008.50
ajustare totală netă		-16.50	-15.00	-40.00
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-0.45%	-0.37%	-0.99%
ajustare totală brută		16.50	15.00	40.00
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		0.45%	0.37%	0.99%
Preț ajustat (Euro / ha)	4034	3660.75	4033.50	4008.50

<i>Suprafata teren extravilan mp =</i>	<i>2,000.00 mp</i>	<i>Pret in lei pe ha</i>
<i>Suprafata teren extravilan ha =</i>	<i>0.2000 ha</i>	<i>19901</i>
<i>Curs Euro=</i>	<i>4,9340</i>	
<i>Valoare teren extravilan =</i>	<i>807 euro</i>	
<i>Valoare teren extravilan =</i>	<i>3,982 lei</i>	

Comparabilele A, B si C, fiind preluate de pe directia agricola teleorman, nu se negociaza.

Explicatii ajustari :

Localizare	0%	0%	0%
-------------------	----	----	----

Localizare: Nu s-au aplicat ajustari.

Caracteristici fizice (suprafata)	-0.4%	-0.4%	-1.0%
--	-------	-------	-------

Caracteristici fizice (suprafata): Este clar ca pe piata agricola se cauta suprafete cat ai mari si mai comasate pentru ca sunt mai usor de exploatat si de administrat. Pentru ajustarile aplicate am avut in vedere ca pretul pe ha de teren creste proportional cu cresterea suprafetei, si consideram o diferenta de 300 euro la o unitate de 6 ha, avand in vedere ca piata percepe o crestere sau o descrestere de circa 300 euro la o diferenta de circa 6 ha teren.

Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	0.0%	0.0%	0.0%
--	------	------	------

Utilitati: Nu s-au aplicat ajustari.

Zonare / Destinatie / Utilizare	0%	0%	0%
--	----	----	----

Zonare / Destinatie / Utilizare: Nu s-au aplicat ajustari.

Stare teren	0%	0%	0%
--------------------	----	----	----

Stare teren: Nu au fost aplicate ajustari pentru niciuna din comparabile.

Teren	SUBIECT	COMPARABILE		
	Orasul Videle, T29, P34, judet Teleorman - extravilan	Orasul Videle, T10/2, P145, judet Teleorman - extravilan	Orasul Videle, T61, P596, judet Teleorman - extravilan	Orasul Videle, T40, P429, judet Teleorman - extravilan
suprafata (mp)	2,000 mp	5,300 mp	5,000 mp	10,000 mp
pret (oferta) /(euro/ha)		3,677 €/mp	4,049 €/mp	4,049 €/mp
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
Zonare / Destinatie / Utilizare	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil
Stare teren	pps liber	liber	liber	liber

Comparabile utilizate

COMPARABILA 1

<http://www.extravilanagricol.ro:9080/teleorman/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=11461>

19 / 20.03.2023
Vanzator TANANAU IULIAN
Tarla 10/2
Parcela 145
Suprafata 0.5300 Ha
Pret/Suprafata 9628.00 Lei
Pret/Ha 18166.04 Lei
Detalii

ExtravilanAgricol.Ro

Detalii oferta 19 / 20.03.2023

 Vanzator(i)
Nume si prenume / Denumire PJ TANANAU IULIAN
Telefon:
E-mail:
 Date privind terenul
Comuna/Orasul/Municipiul : VIDELE
Suprafata : 0.5300 Ha
Nr Cadastral : 26503
Nr Carte Funciara : 26503
Nr Tarla / Lot : 10/2
Nr Parcela : 145
Categoria de folosinta : ARABIL
Pret/Suprafata : 9628.00 Lei
Conditii de Vanzare :

Teren extravilan arabil in suprafata de 5300 mp localizat Orasul Videle, T10/2, P 145, judet Teleorman.
Pret 3677 euro/ha

COMPARABILA 2

<http://www.extravilanagricol.ro:9080/teleorman/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=11451>

Teren extravilan arabil in suprafata de 5000 mp localizat Orasul Videle, T61, P596, judet Teleorman.

Pret 20.000 lei/ha, 4048 euro/ha

21 / 27.03.2023
Vanzator GROSU MARIN
Tarla 61
Parcela 596
Suprafata 0.5000 Ha
Pret/Suprafata 10000.00 Lei
Pret/Ha 20000.00 Lei
Detalii

ExtravilanAgricol.Ro

Detalii oferta 21 / 27.03.2023

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ
GROSU MARIN

Telefon:
E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : VIDELE
Suprafata : 0.5000 Ha
Nr Cadastral : 27249
Nr Carte Funciara : 27249
Nr Tarla / Lot : 61
Nr Parcela : 596
Categoria de folosinta : ARABIL
Pret/Suprafata : 10000.00 Lei
Conditii de Vanzare :

Categoria de folosinta : ARABIL

Pret/Suprafata : 10000.00 Lei

Conditii de Vanzare :

Lista Preemptori

Nume si prenume / Denumire PJ : TOADER IULIAN ADRIAN

Rang : 2 - ARENDAS

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : GIRNITA GHEORGHE

Rang : 3 - VECIN

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS

Rang : 7 - STATUL ROMAN

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

COMPARABILA 3

<http://www.extravilanagricol.ro:9080/teleorman/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=11610>

Teren extravilan arabil in suprafata de 10000 mp localizat Orasul Videle, T40, P429, judet Teleorman.

Pret 20000 lei, 4048 euro/ha

26 / 29.03.2023
Vanzator MARIN VASILICA
Tarla 40
Parcela 429
Suprafata 1.0000 Ha
Pret/Suprafata 20000.00 Lei
Pret/Ha 20000.00 Lei
Detalii

ExtravilanAgricol.Ro

Solicita demo

Detalii oferta 26 / 29.03.2023

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ

MARIN VASILICA

Telefon:

E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : VIDELE

Suprafata : 1.0000 Ha

Nr Cadastral : 11

Nr Carte Funciara : 11

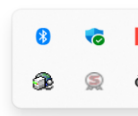
Nr Tarla / Lot : 40

Nr Parcela : 429

Categoria de folosinta : ARABIL

Pret/Suprafata : 20000.00 Lei

Conditii de Vanzare :



Alte oferte

ExtravilanAgricol.Ro			Solicita demo	Contact	Parteneri
<p>40 / 10.04.2023</p> <p>Vanzator STEMATE IULICA</p> <p>Tarla 36</p> <p>Parcela 400</p> <p>Suprafata 0.0273 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 5000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 183150.18 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>39 / 10.04.2023</p> <p>Vanzator STEMATE IULICA</p> <p>Tarla 36</p> <p>Parcela 400/60</p> <p>Suprafata 0.3956 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 15000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 37917.09 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>38 / 10.04.2023</p> <p>Vanzator NITA GHEORGHE</p> <p>Tarla 72</p> <p>Parcela 33</p> <p>Suprafata 0.4712 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 7000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 14855.69 Lei</p> <p>Detalii</p>			
<p>37 / 07.04.2023</p> <p>Vanzator NITA GHEORGHE</p> <p>Tarla 120</p> <p>Parcela 30/1</p> <p>Suprafata 0.3300 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 2800.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 8484.85 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>36 / 07.04.2023</p> <p>Vanzator NITA GHEORGHE</p> <p>Tarla 115</p> <p>Parcela 10/1</p> <p>Suprafata 0.7200 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 6120.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 8500.00 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>35 / 07.04.2023</p> <p>Vanzator NITA GHEORGHE</p> <p>Tarla 120/1</p> <p>Parcela 14</p> <p>Suprafata 0.2000 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 3400.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 17000.00 Lei</p> <p>Detalii</p>			
<p>34 / 07.04.2023</p> <p>Vanzator NITA GHEORGHE</p> <p>Tarla 120/1</p> <p>Parcela 7</p> <p>Suprafata 2.3559 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 39844.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 16912.43 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>33 / 07.04.2023</p> <p>Vanzator NITA GHEORGHE</p> <p>Tarla 115</p> <p>Parcela 7</p> <p>Suprafata 1.0000 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 17000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 17000.00 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>32 / 07.04.2023</p> <p>Vanzator VADUVA VASILICA</p> <p>Tarla 117</p> <p>Parcela 123</p> <p>Suprafata 0.7268 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 10902.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 15000.00 Lei</p> <p>Detalii</p>			

<p>31 / 07.04.2023</p> <p>Vanzator VADUVA VASILICA</p> <p>Tarla 121/III</p> <p>Parcela 1160/92</p> <p>Suprafata 0.7128 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 10692.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 15000.00 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>30 / 05.04.2023</p> <p>Vanzator OLTEANU EUGENIA</p> <p>Tarla 15/1</p> <p>Parcela 155/53</p> <p>Suprafata 0.2180 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 1473.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 6756.88 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>29 / 05.04.2023</p> <p>Vanzator OLTEANU EUGENIA</p> <p>Tarla 43</p> <p>Parcela 461/29</p> <p>Suprafata 0.5220 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 3527.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 6756.70 Lei</p> <p>Detalii</p>
<p>28 / 29.03.2023</p> <p>Vanzator MARIN VASILICA</p> <p>Tarla 36/1</p> <p>Parcela 400</p> <p>Suprafata 1.0000 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 20000.00 Lei</p>	<p>27 / 29.03.2023</p> <p>Vanzator MARIN VASILICA</p> <p>Tarla 41</p> <p>Parcela 432/5</p> <p>Suprafata 1.4184 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 25000.00 Lei</p>	<p>26 / 29.03.2023</p> <p>Vanzator MARIN VASILICA</p> <p>Tarla 40</p> <p>Parcela 432/5</p> <p>Suprafata 1.4184 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 25000.00 Lei</p>



Fotografii



