ROMANIA
JUDETUL TELEORMAN
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI VIDELE
HOTĂRÂRE

privind: însușirea raportului de evaluare, aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului în suprafață de 4527 mp, situat în orașul Videle, Cvartal 24, P262, strada Șos. Giurgiului, nr. 47, jud. Teleorman, având numărul cadastral 27434, aprobarea prețului minim de pornire a licitației, aprobarea Documentației de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea vânzării terenului în suprafață de 4527 mp, situat în orașul Videle, Cvartal 24, P262, strada Șos. Giurgiului, nr. 47, jud. Teleorman, având numărul cadastral 27434 și aprobarea componenței comisiei de evaluare a ofertelor

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

Având în vedere:
- Referat de aprobare nr.1515 din 29.01. 2024 a Primarului orașului Videle;
-Raportul de specialitate nr.1514 din 29.01. 2024 al Compartimentului A.D.P.P. din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului orașului Videle;
- Avizul favorabil al Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local
-Raportul de evaluare întocmit la data de 25.01.2024 de Stuparu Floarea ;
-Prevederile art. 129, alin. (6), lit. b), coroborat cu art. 363. alin.4 din Ordonanța de Urgență nr.57/03.07.2019;
-Prevedrile art. 363. alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019;
În temeiul art. 137 alin. (1) și art.196, alin (1), lit b) din Ordonanța de Urgență nr.57/03.07.2019,

H O T Ă R Ă Ș T E:

ART.1. Se aprobă însușirea raportului de evaluare, întocmit de către evaluator autorizat Stuparu Floarea din care rezultă o valoare de piață a imobilului de 168.640 lei;

ART.2. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 4527 mp, situat în orașul Videle, Cvartal 24, P262, strada Șos. Giurgiului, nr. 47, cu prețul minim de pornire a licitației de **168. 640**lei

ART.3. Se aprobă documentația de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea vânzării terenului intravilan în suprafață de 4527 mp, situat în orașul Videle, Cvartal 24, P262, strada Șos. Giurgiului, nr. 47, jud. Teleorman, având numărul cadastral 27434, conform anexei nr. 1 la prezenta.

ART. 4. Se aprobă componența comisiei de evaluare a ofertelor depuse în vederea atribuirii prin licitație publică a imobilului menționat la art. 2, în următoarea alcătuire:
1Președinte- Nicolae Liviu Marian Consilier Local;
2Membru - Becheanu Georgel -Consilier Local;
3Membru- Grosu Sergiu - Consilier Local;
4Membru – Sitoiu Valerica - Consilier Local;
5Membru- reprezentant ANAF;

ART.5. Se aprobă desemnarea membrilor supleanți în comisia de evaluare constituită în vederea atribuirii prin licitație publică a imobilului menționat la art. 2, după cum urmează:
Doamna Tudose Elena Coca – consilier local .
Doamna Seferovici Georgeta – consilier local .
Domnul Ciupageanu Ion – consilier local .

ART.6. 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.7. Se împuternicește Primarul Orașului cu semnarea actului notarial de vânzare-cumpărare;

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

PRESEDINTE DE SEDINTA ,
TUDOSE ELENA – COCA

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ,
IVAN CORINA NICOLETA

Prezenta hotarare a fost adoptata cu un nr. de 15 voturi "pentru", - voturi 1 "impotriva" , - abtineri, din nr. de 17 consilieri in functie, din care 16 prezenti.

VIDELE
Nr.16....din 31.01.2024

Anexa nr. 1 la HCL nr.16 din 31.01.2025

DOCUMENTAŢIA DE ATRIBUIRE

I. CAIET DE SARCINI

1. INFORMAŢII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Denumirea şi descrierea obiectului vânzării: Obiectul prezentei licitaţii îl constituie vânzarea unui teren intravilan în suprafaţă de 4527 mp, situat în oraşul Videle, Cvartal 24, P262, strada Şos. Giurgiului, nr. 47, jud. Teleorman, având numărul cadastral 27434;

1.2. **Destinaţia obiectului vânzării:** Destinaţia imobilului conform PUG este de zonă de funcţiuni complexe de interes public;

1.3. Obiectivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu urmărite de către proprietar:

-valorificarea tuturor oportunităţilor în scopul realizării de venituri la bugetul Consiliului Local;

-punerea în valoare a unor terenuri în prezent neutilizate, care se pot degrada în timp;

-atragerea la bugetul Primăriei oraşului Videle de fonduri suplimentare rezultate în urma vânzării;

2. CONDIŢII GENERALE ALE VÂNZĂRII

2.1. Responsabilităţile privind protecţia mediului şi responsabilităţile privind aplicarea şi respectarea prevederilor legale pentru asigurarea apărării împotriva incendiilor revin în totalitate cumpărătorului;

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

2.3. Cumpărătorul este obligat să respecte destinaţia imobilului la punctual 1.2 şi să nu execute lucrări de construire fără avizele şi autorizaţiile prevăzute de lege.

2.4. Preţul minim de pornire este de ..... lei;

2.5. Preţul obţinut prin vânzare se constituie venit la bugetul local şi va fi achitat integral înainte de încheierea contactului de vânzare-cumpărare, în termen de maxim 20 de zile de la data comunicării adjudecării licitaţiei. În cazul nerespectării termenului menţionat, rezultatul licitaţiei va fi anulat şi se va proceda la organizarea unei noi licitaţii. Dovada achitării preţului de vânzare va fi prezentată la comp. ADPP din cadrul Primăriei oraşului Videle.

2.6. Garanţia de participare este obligatorie şi reprezintă 6% din preţul minim de vânzare, respectiv **..... lei** şi va fi depusă la casieria instituţiei.

2.7. Garanţia constituie obligaţie de plată anticipată a unei părţi din preţul de vânzare al imobilului de către cumpărător (pentru ofertantul câştigător) iar pentru ofertanţii necâştigători această sumă se restituie.

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

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

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

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

c) declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări (Formular 1);

d) acte doveditoare privind intrarea în posesia documentaţiei de atribuire (chitanţa de plată);

e) acte doveditoare privind achitarea garanţiei de participare (chitanţa de plată);

f) declarație pe proprie răspundere referitoare la faptul că în ultimii trei ani nu a fost desemnat câștigător al unei licitații publice privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale și a nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul din culpă proprie (Formular 4).

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

3.2. Documentele de calificare ce trebuie prezentate de fiecare ofertant persoana juridică pentru a fi admis la licitație:

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

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

c) certificat de înregistrare fiscală;

d) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (formularul 2 și formularul 2);

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

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

g) declarație pe proprie răspundere referitoare la faptul că în ultimii trei ani nu a fost desemnat câștigător al unei licitații publice privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul din culpă proprie (formularul 5).

PROPRIETAR,
ORAȘUL VIDELE
Reprezentat prin
PRIMAR,
Bădănoiu Nicolae

II. FIŞA DE DATE

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

2. INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ŞI PREZENTARE A OFERTEI

2.1. În cazul procedurii de licitaţie, autoritatea contractantă are obligaţia să publice anunţul de licitaţie în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicaţii electronice.

2.2. Reguli privind oferta:

(1) Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

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

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conţină documentele de calificare menţionate în caietul de sarcini la punctul 3.1 şi 3.2.

(5) Pe plicul interior, care conţine oferta propriu-zisă (Formular 3), se înscriu numele ofertantului, precum şi domiciliul acestuia.

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

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

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

(9) Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.

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

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

(12) Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

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

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

(15) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un Proces-Verbal Etapa II în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul-verbal Etapa II se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.

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

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

(18) În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.

(19) La nivelul Primăriei Oraşului Videle se organizează o comisie de evaluare a ofertelor, componenţa acesteia fiind stabilită prin Hotărârea Consilului Local Videle.

2.3. Reguli privind participanţii la licitaţia publică:

(1) Are dreptul de a participa la licitaţie orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare (pentru persoane juridice)

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

2.4. (1) Criteriul de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare: pentru terenul în suprafaţă de 4527 mp, este:

a) cel mai mare preţ ofertat;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanţilor;

c) protecţia mediului înconjurător;

d) condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat;

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabileşte în documentaţia de atribuire şi trebuie să fie proporţională cu importanţa acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raţionale şi eficiente economic a bunului cumpărat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depăşească 100% şi se stabileşte astfel:

a) cel mai mare preţ ofertat- 40 pct;

b)) capacitatea economico-financiară a ofertantului- ponderea acestui criteriu este de 30% (declaraţie pe proprie răspundere din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, pentru incheierea contractului de de vanzare-cumparare, respectiv achitarea preţului intreg al imobilului - 30 pct (formularul 7);

c) protecţia mediului înconjurător - ponderea acestui criteriu este de 10 % (declaraţie pe propria raspundere cu privire la folosirea materialelor de construcţie eficiente din punct de vedere energetic şi cu privire la încheierea unui contract de salubritate pentru transportul deşeurilor, cu o societate de salubrizare autorizată în acest sens. - 10 pct (formularul 6);

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

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

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

a) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. a): Punctajul P(n) se acordă astfel:
1. pentru cel mai mare preţ ofertat se acordă punctajul maxim;
2. pentru celelalte preţuri ofertate punctajul P(n) se calculează proporţional, astfel:
P(n) = (nivel n/nivel maxim ofertat) x 40 puncte;
b) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. b):
1. Pentru prezentarea dovezii privind capacitatea economico-financiară - se acordă maximum de puncte stabilit de autoritatea contractantă (declaraţia pe propria răspundere – Formularul 7).
2. Dacă ofertantul nu prezintă dovada privind capacitatea economico-financiară se acordă 0 puncte.
c) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. c):
1. Pentru prezentarea dovezii privind protecţia mediului se acordă maximum de puncte stabilit de autoritatea contractantă.
2. Dacă ofertantul nu prezintă dovada privind protecţia mediului se acordă 0 puncte.
d) Pentru criteriul prevăzut la ali. (1) lit d):
1. are sediul/domiciliul în oraşul Videle- 20 pct;
2-nu are sediul/domiciliul în oraşul Videle-0 pct

*** Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criterilor de atribuire. La punctaj egal va fi declarat câştigător, ofertantul cu oferta financiară cea mai mare. În situaţia în care oferta financiară este egală, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pe criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta, respectiv capacitatea economico-financiară.**

2.5. Determinarea ofertei câştigătoare:

(1) Autoritatea contractantă are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului de atribuire menţionat mai sus.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.

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

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

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

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

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţă publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă condiţiile de valabilitate menţionate în caietul de sarcini la punctul 3.1 şi 3.2.

(8) Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puţin două oferte să întrunească condiţiile de valabilitate menţionate în caietul de sarcini la punctul 3.1 şi 3.2. În caz contrar, se organizează o nouă licitaţie cu respectarea procedurii.

(9) După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte Procesul-Verbal Etapa I în care se va preciza rezultatul analizei.

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea Procesului-Verbal Etapa I de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi.

(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care prezintă în plicul exterior documentele de calificare obligatorii menţionate în Caietul de Sarcini la punctul 3.1 şi 3.2.

(12) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriului de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un Proces-Verbal Etapa II în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul-verbal Etapa II se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.

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

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

(15) Raportul comisiei de evaluare se depune la dosarul licitaţiei.

(16) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea Raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire ofertanţii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului. În cadrul comunicării autoritatea contractantă informează ofertantul câştigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate şi informează ofertanţii care au fost respinşi sau a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(17) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitaţie publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitaţie.

(18) Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie şi se va relua publicarea anunţului.

(19) Cea de-a doua licitaţie se organizează în aceleaşi condiţii ca şi prima licitaţie.

(20) În cazul organizării unei noi licitaţii, procedura este valabilă în situaţia în care a a fost depusă cel puţin o ofertă valabilă

3. INSTRUCŢIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

3.1. Procedura de vânzare: licitaţie publică

3.2. Anunţul publicitar a fost publicat în ziarul local ....., cotidianul naţional ....., în Monitorul Oficial al României, Partea a-VI-a nr..... din data de ..... precum şi pe site-ul instituţiei: www.primariavidele.ro

3.3. Adresa de unde se ridică documentaţia de atribuire: Primăria oraşului Videle, str. Republicii, nr.2, compartimentul A.D.P.P.

3.4. Costul documentaţiei de atribuire: 100,00 lei, sumă ce va fi achitată numerar la casieria Primăriei;

3.5. Data limită până când se poate obţine documentaţia de atribuire: ..... ora .....;

3.6.Adresa unde se depun ofertele: Primăria oraşului Videle, str. Republicii, nr.2;

3.7. Termenul limită de depunere a ofertelor:....., ora .....

3.8. Preţul minim de pornire al licitaţiei este de ..... **lei**;

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

3.10. Garanţia de participare la licitaţie este de ..... lei şi reprezintă 6% din preţul minim de vânzare, aceasta va fi depusă la casieria instituţiei, suma constituie obligaţie de plată anticipată a unei părţi din preţul de vânzare al imobilului de către cumpărător (pentru ofertantul câştigător) iar pentru ofertanţii necâştigători această sumă se restituie în termen de 15 zile de la comunicarea privind atribuirea contractului de vânzare-cumpărare.

Garanţia de participare la licitaţie va fi reţinută de către organizatorul licitaţiei în următoarele situaţii:

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

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

4. INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

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

Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a Tribunalului Teleorman.

Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secţia de contencios administrativ a Curţii de Apel Bucureşti.

5. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI VÂNZARE

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

PROPRIETAR,
ORAŞUL VIDELE
Reprezentat prin
PRIMAR
Bădănoiu Nicolae

III. FORMULARE

Formular 1

OFERTANTUL

_____

(denumirea/numele)

DECLARAŢIE DE PARTICIPARE

pentru cumpărarea terenului intravilan în teren intravilan în suprafaţă de 4527 mp, situat în oraşul Videle, Cvartal 24, P262, strada Şos. Giurgiului, nr. 47, jud. Teleorman, având numărul cadastral 27434;

Către,

_____

Urmare a anunţului publicitar apărut în publicaţia_____ din data de _____

Prin prezenta,

Noi, _____

(denumirea ofertantului)

Ne manifestăm intenţia fermă de participare la licitaţia publică deschisă organizată în data de _____, ora _____, în vederea cumpărării terenului intravilan în suprafaţă de 4527 mp, situat în oraşul Videle, Cvartal 24, P262, strada Şos. Giurgiului, nr. 47, jud. Teleorman, având numărul cadastral 27434;

Am luat la cunoştinţă despre condiţiile de participare la licitaţie, condiţiile pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare, condiţiile respingerii ofertei şi despre condiţiile de pierdere a garanţiei de participare prevăzute în documentaţia de atribuire şi ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condiţiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____

Data _____

Ofertant,

_____

(semnatura autorizata)

Formularul 2

OFERTANTUL

_____

(denumirea/numele)

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele:
2. Codul fiscal:
3. Adresa sediului central:
4. Telefon:
   Fax:
   E-mail:
5. Certificatul de inregistrare _____
   (numarul, data si locul de inmatriculare/inregistrare)
6. Obiectul de activitate, pe domenii: _____
   (in conformitate cu prevederile din statutul propriu)
7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul: _____
   (adrese complete, telefon/fax, certificate de inmatriculare/inregistrare)
8. Principala piață a afacerilor:
9. Cifra de afaceri pe ultimii 3 ani:

CIFRA DE AFACERI ANUALĂ			
Nr. Crt.	Anul	Cifra de afaceri anuală la 31 decembrie (mii lei)	Cifra de afaceri anuală la 31 decembrie (mii euro)
1			
2			
3			
4	Media anuală		

Ofertant,

_____

(semnătură autorizată)

Formular 3

OFERTA

Pentru vânzarea terenului intravilan în suprafaţă de 4527 mp, situat în oraşul Videle, Cvartal 24, P262, strada Şos. Giurgiului, nr. 47, jud. Teleorman, având numărul cadastral 27434;

Preţul de vânzare oferit .....lei.

Declar că am luat act că în cazul nerespectării preţului oferit al vânzării sunt de acord cu anularea rezultatului licitaţiei, urmând să suport consecinţele ce derivă din aceasta.

Valabilitatea ofertei financiare iniţiale dar şi a ofertei din şedinţa publică este de 60 zile.

OFERTANT
(denumirea/numele)

Semnatura

Formular 4

DECLARAŢIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE
PERSOANE FIZICE

Subsemnatul _____, cu domiciliul în _____, str._____, nr._____, bl.____, sc._____, et._____, ap._____, jud. _____, identificat prin ☐B.I./☐C.I./☐C.I.P./☐Paşaport seria _____, nr._____, C.N.P _____, declar pe propria răspundere că, în ultimii trei ani nu am fost declarat câştigător la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ teritoriale şi de asemenea nu am încheiat contractul ori nu am plătit preţul din culpă proprie.

Data:
_____

Semnătura:
_____

Formular 5

DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE
PERSOANE JURIDICE

Subscrisa _____, reprzentantă prin _____, în calitate de administrator, cu sediul social în _____, str._____, nr._____, bl.____, sc._____, et._____, ap._____, jud. _____, declar pe propria răspundere că, în ultimii trei ani nu am fost declarată câștigătorare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale și deasemenea nu am încheiat contractul ori nu am plătit prețul din culpă proprie.

Semnătura:

Data:

_____

_____

Formularul 6

OFERTANTUL.....
(denumire)

Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului

Subsemnatul....., cu domiciiul în ....., având CNP-ul....., declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicată faptei de fals în acte publice, că mă angajez să folosesc material de construcție eficiente din punct de vedere energetic și să închei un contract de salubritate pentru transportul deșeurilor, cu o societate de salubrizare autorizată în acest sens.

Data

Ofertant,
Nume și semnătură

Formularul 7

OFERTANTUL.....
(denumire)

Declarație privind capacitatea economico-financiară a ofertantului

Subsemnatul/Subscrisa....., cu domiciiul în ....., având CNP-ul....., declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicată faptei de fals în acte publice, că dispun de resurse financiare pentru incheierea contractului de de vanzare-cumparare, respectiv achitarea prețului intreg al imobilului.

Data

Ofertant,
Nume și semnătură

PRESEDINTE DE SEDINTA ,
TUDOSE ELENA COCA

JUDEȚUL TELEORMAN
CONSILIUL LOCAL ORAȘ VIDELE
INTRARE
IEȘIRE Nr. .....
ANUL ..... Luna ..... Ziua .....

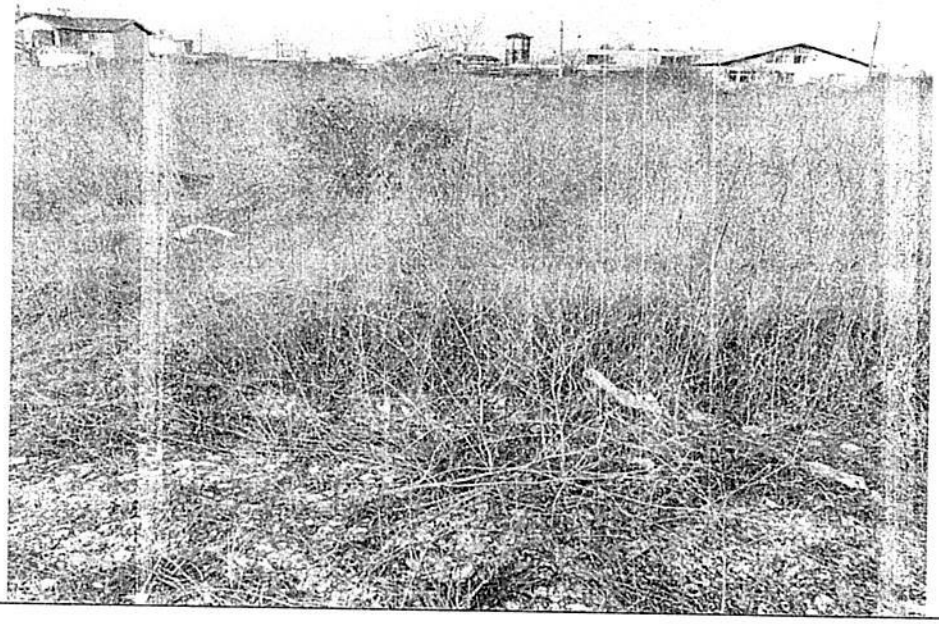
Anexa la HCL oraș Videle
Nr. 16 / 31.01.2024

Evaluator autorizat **ANEVAR** (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) 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, Cvartal 24, parcela 262, Șoseaua Giurgiului, nr.47, Județ Teleorman

Proprietar : ORAȘUL VIDELE

Data raportului : 25.01.2024

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

25.01.2024

Către,
Orașul Videle,
Domnule Primar,

La solicitarea dumneavostra am efectuat o evaluare a proprietătii imobiliare mai jos definite. Scopul studiului a fost de a estima **valoarea de piată** a proprietătii.

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

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

Analizând informațiile disponibile din mai multe surse verificabile, calitatea și credibilitatea acestora, după aplicarea metodelor de estimare a valorii de piață, considerăm că valoarea de piață estimată este cea rezultată prin abordarea pe bază de comparații de piața 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-dercembrie 2023.

Valoarea de piață a întregii proprietăți este:

- **Teren intravilan 4 527 mp <=> 34 405 euro <=> 168 640 lei,**

Valoarea estimată obtinută prin analiza comparabilelor de piata și prin costuri a proprietătii 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

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

Evaluarile se utilizeaza pe larg, iar pietele financiare si alte piete se bazeaza pe acestea, pentru includerea in situatiile financiare, pentru conformarea la reglementari sau pentru sprijimirea activitatii de garantarea creditarii sau de tranzactionare ori pentru impozitare.

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

Prezenta lucrare a fost întocmită respectând prevederile:

- "Standarde Internationale de evaluare – editia 2022, traduse si editate de ANEVAR;
- Suport Curs "Evaluarea proprietatilor imobiliare" editat de ANEVAR;
- "Evaluarea Proprietății Imobiliare" editată de APPRAISAL INSTITUTE și tradusă în limba romana 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 (in 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

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

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 şi 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 proprietăţii de evaluat 7
Identificarea drepturilor asupra proprietăţii imobiliare de evaluat 7
Tipul valorii şi definiţia acesteia 7
Data efectivă a opiniei asupra valorii 9
Natura şi sursa informaţiilor utilizate; 10
Ipoteze extraordinare şi condiţii ipotetice 10
Ipoteze generale şi condiţii limitative 13
Identificarea şi competenţa evaluatorului 14
Amploarea investigaţiei 14
Restricţii de utilizare, distribuire sau publicare. 15
Confirmarea conformităţii evaluării cu SEV. 15
Verificarea raportului de evaluare 15
Partea a treia – PREZENTAREA DATELOR 15
Proprietăţile evaluată, ampasare, vecinătăţi, acces 16
Date despre piaţa imobiliară 17
Considerente generale privind piaţa imobiliară Și caracteristicile sale 17
PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ PROPRIETĂȚII EVALUATE 18
Analiza ofertei şi a cererii din piaţă pentru teren liber 18
Evoluţia pieţei. 19
Descrierea terenului 19
Partea a patra – ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE 20
Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber 20
Cea mai bună utilizare a proprietăţii considerată ca fiind teren liber 20
Valoarea terenului 20
Abordarea prin comparaţia directă pentru teren 21
Elementele de comparatie de baza sunt reprezentate de: 21
Reconcilierea şi opinia finală asupra valorii 27
Estimarea perioadei de expunere pe piaţă 27
Calificările evaluatorului 27
EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR, SPECIALITATEA EPI 28
ANEXE 28

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

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

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate in acest raport ;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem partinitori fata de vreuna din partile implicate;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare ;
- Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzactiei;
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Proprietatea supusa evaluarii a fost inspectata;
- In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua;
- Prin prezenta certific faptul ca sunt competentă să efectuez acest raport de evaluare.

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

In elaborarea prezentului „Raport de evaluare " nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte personane .

25.01.2024

Evaluator autorizat EPI,

STUPARU FLOAREA

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

[illegible] JZ [illegible] ANTE

Prezentul Raport de evaluare a fost eleborat la solicitarea clientului, pentru estimarea valorii de piată a proprietătii imobiliare de tipul imobil, care este oferită spre vânzare.

Proprietatea imobiliara evaluată apartine Orașului Videle. Proprietatea compusă din un lot de teren în suprafață de totală de 4 527 mp, proprietatea situată în Orașul Videle Cvartal 24, Parcela 262, Șos. Giurgiului, nr. 47. Proprietatea este liberă de sarcini și în administrarea Consiliului Local al Orașului Videle, judetul Teleorman. Prin raportul de evaluare, evaluatorul trebuie să estimeze valoarea de piată a întregii proprietăti, la data raportarii, respectiv data de 25.01.2024 .

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

Pentru evaluarea proprietătii imobiliare am abordat două metode de evaluare: prin comparatia directă pentru teren cu următoarele mentiuni:

Abordarea prin piată. La abordarea prin piată am avut în vedere numai proprietăti ofertate pentru vânzare, la data elaborării acestui raport, deoarece tranzactiile cu proprietăti de acest gen sunt rare.

Valoarea de piață a întregii proprietăți este:
- Teren intravilan 4 527 mp <=> 34 405 euro <=> 168 640 lei,

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

[illegible] IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

IDENTIFICAREA TIPULUI DE EVALUARE ȘI A TIPULUI DE RAPORT

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

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

IDENTIFICAREA [illegible] ENTULUI

Proprietatea subiect care face obiectul prezentului raport de evaluarea este compusă din un lot de teren în suprafață de totală de 4 527 mp, proprietate situată în Orașul Videle, Cvartal 24, Parcela 262, Șos. Giurgiului, nr. 47, județul Teleorman, apartinând Orașului Videle și în administrarea Consiliului Local al Orașului Videle. Proprietatea este liberă de sarcini.

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

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, achizitia a fost efectuată prin SICAP.

IDENTIFICAREA BENEFICIARULUI UTILIZATOR DESEMNAT, IN AFARĂ DE CLIENT

În conformitate cu solicitarea beneficiarului și cu întelegerea prealabilă din faza preliminară și cea de inspectie a proprietătii, utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este clientul mai sus mentionat care este beneficiarul raportului, respectiv Orașul Videle.

[illegible] BENEFICIARI DESEMNAȚI

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

Utilizarea acestui raport de către benefiar, 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 piată.

SCOPUL EVALUĂRII, CARE DETERMINĂ TIPUL VALORII.

Scopul acestei evaluării este acela de a estima valoarea de piată a proprietătii subiect, la data prezentului raport.

Acest „Raport de evaluare" este un rationament si are menirea de a furniza Orașului Videle, informatiile necesare pentru aprecierea valorii mai sus mentionate, în conditiile Standardelor Internationale Evaluare, ale Codului de etică al ANEVAR.

DESCRIEREA PROPRIETĂȚII DE EVALUAT

Proprietatea care este supusă procesului de evaluatare, este formată din un lot de teren în suprafață de totală de 4 527 mp, situată în Orașul Videle, Cvartal 24, Parcela 262, Șos. Giurgiului, nr. 47 și în administrarea Consiliului Local al Orașul ui Videle. Proprietatea este liberă de sarcini .

IDENTIFICAREA DREPTURILOR ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE EVALUAT

Proprietatea de evaluat se declara ca bun apartinand domeniului privat de interes local. drepturile de proprietate sunt cuprinse în actele de proprietate: Hotărârea Guvernului nr.116/20.09.2022, Adresa nr.12328/16 din 11.01.2024, emisă de Instituția Prefectului Județului Teleorman.

TIPUL VALORII ȘI DEFINIȚIA ACESTEIA

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

Pentru diferite scopuri ale analizei si 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 definitie 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 întelegerea evaluărilor, de o importanță deosebită este ca tipul și definiția acelui tip de valoare să fie clar enuntate și să fie adecvate cu scopul evaluării. O modificare în definiția valorii poate avea efect semnificativ asupra valorilor estimate .

Fiecare element al definitiei 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 obtenabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obtenabil 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 concesii speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al *valorii speciale;*

Valoarea de piata este inteleasa ca fiind valoarea unui activ, estimata fara luarea in considerare a costurilor de vanzare sau de cumparare si fara includerea nici unui/unei impozit/taxe asociat(e).

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

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

„*intre un cumparator hotărât* " se refera la un cumparator motivat, dar nu constrans si nerabdator sa cumpere la orice pret. Acest cumparator nu va plati un pret mai mare decat pretul cerut pe piata. Proprietarul curent al proprietatii este inclus intre cei care formeaza „piata".

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

„*într-o tranzacție nepărtinitoare*" înseamnă o tranzacție încheiată de părți între care nu există o relație particulară sau specială (de exemplu, compania mama cu filiala sa, proprietarul cu chiriașul, care ar face ca prețurile tranzacțiilor să nu fie caracteristice pieței sau să fie mari prin includerea unui element de

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

valoare specială. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți distincte, fiecare acționând în mod independent.

„după 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 numar adecvat de cumpărători potențiali. Se presupune că perioada de expunere pe piață trebuie să înceapă înainte de data evaluarii.

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

„ și fără constrangere" 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 cumparare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxe asociat(e).

Concluzii la definitia valorii de piata:

- valoarea de piata este o reprezentare a valorii de schimb, adica a sumei de bani pe care o proprietate ar aduce-o daca ar fi oferita spre vanzare pe o piata libera, la data evaluarii, conform cerintelor care corespund definitiei valorii de piata;
- valoarea de piata este inteleasa ca fiind valoarea estimata fara luarea in considerare a costurilor de vanzare sau de cumparare si fara includerea nici unui impozit/taxe asociat(e);
- valoarea de piata este tipul de valoare cel mai des solicitat unui evaluator;
- o eroare care trebuie evitata este prezentarea, in rapoartele de evaluare, a altor tipuri de valoare ca fiind valori de piata;
- in orice raport de evaluare trebuie data definitia valorii de piata, daca scopul evaluarii 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 investitie,*
- *Valoarea specială,*
- *Valoarea sinergiei*
- *Valoarea justă.*

DATA PREZENTARII OPINIEI ASUPRA VALORII

O evaluare poate cere una din următoarele:

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

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

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

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 inspectiei proprietatii este 16.01.2024
Data emiterii raportului de evaluare este 25.01.2024 .
Data efectivă a opiniei asupra valorii este 25.01.2024 .

[illegible] FORMAȚIILOR 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 informatii cu caracter general, privind evolutiile economico sociale preluate de la Institutul National de Statistică, de pe site-ul www.insse.ro;
- Date și informatii 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/analizesi- prognoze
- Analize privind pieta imobiliară, de pe site-urile acestora. Mentionăm următoarele site-uri:
  - http://www.cbre.ro/ro_en/research
  - http://www.cushwake.com/cwglobal/
  - http://www.joneslanglasalleromania.com/romania/engb/Pages/Research.aspx
  - http://www.darian.ro/comunicate.html
  - http://www.dtz.com/Global/Research
  - http://www.tuca.ro/briefings/
- Date și informații culese și primite direct de la client, cu ocazia inspectiei proprietătii,
- Informații de la firmele specializate si de pe internet (site-uri specializate) privind datele comparabilelor și datele tehnice utilizate în raport;
- Informatii 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.

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

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

- Nu s-a facut nici o investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor .

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

- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea și adecvarea sistemelor precum incalzirea, canalizarea, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca activul evaluat este utilizat in concordanta cu toate autorizatiile, neexistind nici o disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala .

- Evaluatorul a presupus ca activele evaluate se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.

- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru neconcordante generate de informatii eronate oferite de client.

- Daca nu este precizat, se presupune ca nu exista abuzuri sau incalcari ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.

- Se presupune ca proprietatea este in deplina conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licentele sau reglementarile relevante la nivel national, orasenesc, local sau privat, si ca toate autorizatiile, permisele, certificatele, francisele si asa mai departe, pot fi reinoite si/sau trensferate catre un eventual comparator sau ocupant.

- Evaluatorii, prin reglementarile profesionale carora se supun, nu au calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici dreptul deplin de proprietate asupra bunului mobil evaluat, considerat existent in prezenta lucrare, ca ipoteza de lucru.

- Evaluatorul ANEVAR a considerat proprietatea asupra activelor ca libera de sarcini, fiind evaluate in acesta ipoteza.

- Nu s-a efectuat nici o investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, nici un fel de substante poluante, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.

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

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

- 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 vânzare 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 considerateca find 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.

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

- 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 și a informațiilo 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.

SI CONDITII 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 şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi sau pe componente exact cum sunt prezentate în raport şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută şi menţionată în prezentul raport.

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

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

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în conditiile econumice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii. Aceasta a fost determinată la conditiile piată de la data mentionată în prezentul raport. Intrucât piaţa şi condiţiile de piaţă se pot schimba într-un interval de timp mai scurt sau mai lung, în functie de dinamica economică şi a pietei imobiliare, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

Evaluatorul nu a examinat hărtile de inundatii disponibile, şi nu a mentionat 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 şi dezastralor naturale, el nu face nici previziuni şi nu acordă garantii explicite sau implicite cu privire la această determinare.

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

[illegible] DOMENIUL EVALUATORULUI.

Raportul de evaluare a fost realizat integral de:

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

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

- Membru 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

APRECIEREA INVESTIGAȚIEI

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzi, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea, designul si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creeat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole,

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

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

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 referitor 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 economiei 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 Internationale de Evaluare in vigoare de la data de 25 ianuarie 2024:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadru general);
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) ;
- SEV102 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

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

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

Orașul Videle, se află situat, din punct de vedere fizico-geografic, în partea central-sudica 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.

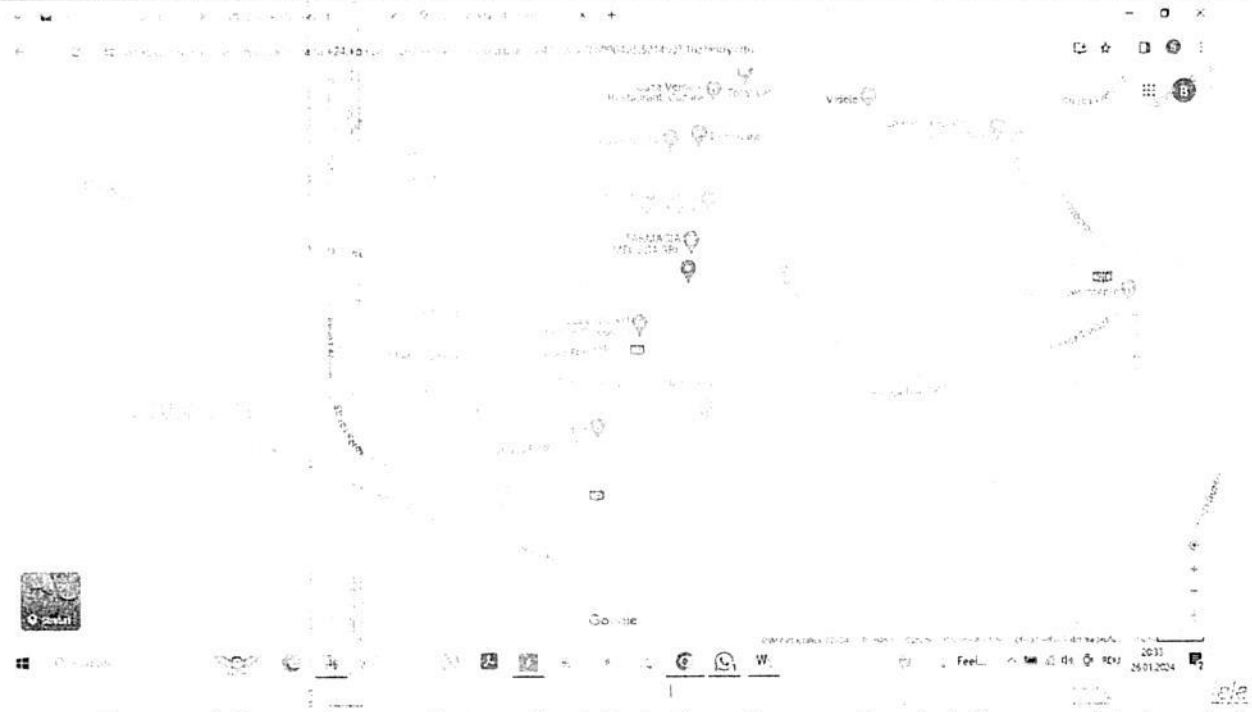
Potrivit datelor oficiale, din punct de vedere al riscurilor asociate poziționării geografice, orașul Videle se afla în zona A de risc seismic, grad de intensitate seismica 8.

Cvartalul 24, Parcela 262, strada Giurgiului nr.47 unde este ampasată proprietatea care se supune procesului de evaluare este amplasată în zonă relativ periferică a Orașului Videle.

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

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea subiect de tip un lot de teren în suprafață de totală de 4 527 mp, situată în Orașul Videle, Cvartal 24, Parcela 262, Șos. Giurgiului, nr. 47 și în administrarea Consiliului Local al Orașul ui Videle, județul Teleorman.

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



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

CONSIDERAȚII 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 schimba drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

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

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

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

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

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale si locale. Cererea si 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 si ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru;

PIAȚA IMOBILIARĂ ÎN ZONA PROPRIETĂȚII EVALUATE

Nivelul mediu al preturilor la proprietăți imobiliare similare proprietății de evaluat, in județul Teleorman, incubă ca pondere și valoarea terenului. Fața de inceputul crizei, preturile terenurilor libere şi al construcţiilor, sunt in 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 creştere în următorii ani.

Pe termen scurt şi mediu, în conjunctura economică actuală, se prefigurează o evoluţie uşor crescătoare, în special după redresarea activităţii industriale şi agricole cu fonduri externe.

Pe termen lung perspectivele sunt în acest moment incerte. Se intrevede o creştere a activităţii economice şi o relansare a consumului, dar numai în ipoteza ca noii proprietari vor investi în diverse obiective aducându-le la parametrii optimi de funcţionare. Totodată, pentru o bună funcţionare a pieţii imobiliare, este necesar ca şi în judeţul Teleorman, activităţile economice să se dezvolte progresiv şi să se creeze locuri de muncă, iar în agricultură să crească producţia şi calitatea acesteia.

Cererea reflectă nevoile, cerinţele materiale, puterea de cumpărare şi preferinţele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potenţialilor utilizatori ai proprietăţii evaluate. În cazul fiecărui tip specific de proprietate, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care proprietatea imobiliară îl oferă.

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

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.

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 ramâne 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 pezentul 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, agentiile imobiliare și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală.

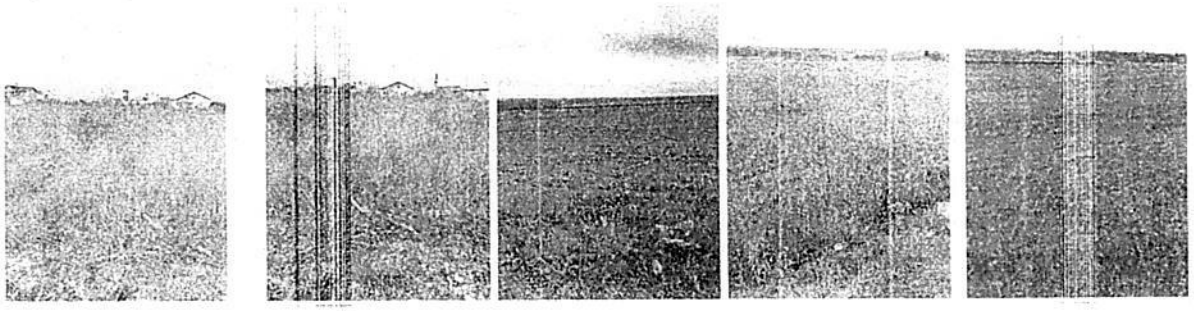
DESCRIEREA TERENULUI

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

- este situat în intravilanul Orașului Videle, Cvartal 24, Parcela 262, Șos. Giurgiului, nr. 47

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

- categoria de folosintă a terenului: teren intravilan;
- forma terenului: neregulată;
- front stradal: drum proprietar Orașul Videle;
- calitatea drumului de acces la proprietate: drum asfaltat;
- înclinatia terenului: fără înclinatii;
- gradul de poluare a zonei: fără poluare rezultata din documente;
- utilități existente în zonă: toate;
- restrictii de construire: fără restrictii;
- aspectul urbanistic si estetic al zonei: placut;
- perspective sociale si urbanistice în zonă: dezvoltări rezidentiale ale proprietarilor actuali sau altori proprietari potentiali, 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 proprietăti 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 piată a proprietătilor evaluate s-a făcut tinând cont de utilizarea actuală dată de beneficiar, în conditiile în care tipul de valoare solicitat este necesar pentru stabilirea valorii de piață. Aceasta nu limitează posibilitătile de obtinere a unor valori superioare în conditiile în care utilizarea tereneului sau a clădirilor, ar fi în concordantă cu cererile mai mari pentru anumite proprietăti.

VALOAREA TERENULUI

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

- comparatia vânzarilor;
- tehnica parcelarii si dezvoltarii;
- repartizarea (alocarea);
- extractia (prin scadere 0 numita si abstractia;
- tehnica reziduala a terenului (capitalizarea venitului residual alocat terenului);

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

- capitalizarea rentei funciare (chiriei).

Toate cele sase metode (numite si tehnici) de evaluare a terenului nu sunt alceva decât derivari ale celor trei abordari traditionale ale valorii oricarui tip de proprietate, respectiv abordarea prin date comparative, abordarea prin venit si abordarea prin cost.

Pentru determinarea valorii de piată 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 piată folosește preturi și alte informatii relevante care au fost generate de ofertele de pe piată ale unor proprietăti 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 proprietătilor imobiliare, abordarea prin piată este cea mai utilizată, mai ales atunci când piata oferă suficiente informatii disponibile care să permită aplicarea acestei metode pentru estimarea valorii de piată.

Desigur că sunt și situatii în care aplicarea acestei metode de evaluare nu este posibilă, sau este nesigură, pentru că infomatiile de pe piată sunt minime, nu pot fi verificate, sau se referă la tranzactii care au avut loc la intervale mari de timp, sau la proprietăti 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 corectie totală brută mare.

Abordarea prin comparatia vanzarilor considera ca preturile proprietatii sunt stabilite de piata. Valoarea de piata poate fi deci calculata in urma studierii preturilor de pe piata ale proprietatilor competitive pe segmentul respectiv de piata. Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare.

Abordarea prin comparatia vanzarilor este aplicabila pentru estimarea valorii de piata a bunurilor tranzactionate in mod curent pe piata. Premisa principala a abordarii prin comparatia vanzarilor este ca intre valoarea de piata a unui bun si valoarea de vanzare a unor bunuri comparabile exista o relatie directa.

Limitele aplicabilitatii metodei sunt generate de schimbari ale mediului economic si legislativ. Schimbarile mediului economic sau ale legislatiei ce influenteaza numarul de vanzari 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 intre 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:

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

- Drepturile de proprietate transmise și corectia se face pentru a reflecta diferentele intre proprietatile inchiriate cu chiria pietei si cele inchiriate cu o chirie sub sau peste chiria pietei.

- Conditiile de finantare și corectiile sunt facute pentru situatii in care cumparatorul obtine din partea vanzatorului o finantare si trebuiesc folosite calcule de echivalenta cash;

- Conditii de vanzare și corectiile pentru conditiile speciale reflecta motivatia cumparatorului si a vanzatorului;

- Conditiile pietei și corectiile se refera la modificarile pietei ce au aparut intre momentele diferite in timp la care au fost realizate tranzactiile;

- Localizarea și ajustarile 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 ajustarile se refera la atribute ale proprietatii imobiliare care afecteaza profitul net: cheltuieli de exploatare, calitatea managementului, structura chiriasilor, nivelul chiriilor, conditiile de inchiriere, data expirarii contractului de inchiriere, optiunile de reinnoire si clauzele de inchiriere;

- Utilizarea și trebuie evidentiate orice diferenta intre 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 proprietătilor similare utilizând o metodă unitară de comparatie, care presupune următoarele etape:

1. Cercetarea pietei, pentru a obtine informatii despre tranzactii de proprietăăti 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 referă atât la elemente care se referă la tranzactia efectivă cât și la tipul proprietătii (dimensiuni, localizare, data vânzării, zonare ș.a.).

În cazul în care informatiile din piată nu sunt suficiente, poate fi analizată și oferta de proprietăti comparabile disponibile la data vânzării. In această situatie evaluatorul trebuie să efectueze ajustările necesare pentru corectia preturilor de ofertă, știind că, în general acestea sunt superioare preturilor la care sunt tranzactionate priprietătile pe piată;

2. Verificarea informatiilor, care are ca scop obtinerea confirmării și surse secundare, că datele obtinute referitoare la tranzactiile efectuate sunt reale și corecte, că tranzactiile au fost obiective iar în cazul utilizăruii de date din oferte, că acestea există, sunt reale și obiective;

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

3. Alegerea unor unităti/criterii de comparatie, relevante și reprezentative pentru toate tranzactiile și pentru prorprietatea de evaluat.

4. Compararea atributelor fiecarei proprietati comparabile cu cele ale proprietătii evaluate și aprecierea diferentelor pentru fiecare element de comparatie (cantitativ și calitativ), cuprins în grila de comparatie și ajustarea corespunzătoare (în plus sau în minus) a preturilor de vânzare al fiecărei proprietăti comparabile, în functie de deosebirile dintre proprietăti care determină aceste diferente de valoare. Obtinerea corectiei nete pentru fiecare tranzactie comparabilă și aplicarea ei asupra pretului (sau chiriei).

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

5. Analiza rezultatelor evaluării, efectuarea unei comparatii globale a proprietătilor comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată. Alegerea unei indicatii asura valorii definite sau asupra unui interval de valori, în functie de metoda de comparatie utilizată de evaluator

Corectiile obtinute prin tehnici cantitative se aplică tranzactiilor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absoluta. Corectia procentuală este utilizată pentru a reflecta modificările în conditiile pietei și diferentele de localizare. Corectia se face asupra pretului tranzactiei comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietătii evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut. Corectia absolută se calculează în unităti monetare ce se adună sau se scade la/din pretul tranzactiilor comparabile.

O atentie deosebită trebuie acordată în această fază de desfășurare a evaluării, **alegerii unitătilor de comparatie**, în functie de caracteristicile functionale ale prorpietătii de evaluat.

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

In alegerea unitătii de comparatie poate fi folosit pretul per metru pătrat, suprafată construită, sau pretul per metru pătrat, suprafată utilă, pretul per cameră, pretul per metru pătrat teren. Dar, așa cum am mentionat mai sus, este foarte important să avem și pentru proprităte comparabile suficiente informatii de acest fel, pentru a utiliza aceeași unitate de comparatie.

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.

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

Continuarea procesului de evaluare, în etapa de definitivare a setului de date culese de pe piață, presupune așezarea informatiilor cele mai relevante, în grila datelor de piată, pentru efectuarea corectiilor în functie de elementele care privesc tranzactia și cele care se referă la proprietatea.

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

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)		5000	2 084	16 000
Suprafata - mp	4 527	465	1609	2000
Deschidere	0	0	0	0
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)		10,75	11	8
Discount negociere 10 %		-1,07	-1,10	-,80
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		9,68	9,90	7,20

Ajustari specifice tranzactiei

Element de comparatie				
	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		9,68	9,90	7,20
Conditii de imbatare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		9,68	9,90	7,20
	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		9,68	9,90	7,20
	unie	unie	unie	unie
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat				

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

	9,68	9,90	7,20

Ajustari specifice proprietatii

	Str.Fagului	Str.Tamasesti	Str.Prunilor
Corectie (%)			
Corectie			
Pret corectat	9,68	9,90	7,20

	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Corectie (%)	0%	0%	0%
Corectie	0	0	0
Pret corectat	9,68	9,90	7,20

	4 527	465	1609	2000
Corectie (%)		8,97%	6,45%	5,58 %
Corectie		+0,87	+0,64	+0,40
Pret corectat		10,55	10,54	7,60

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		10,55	10,54	7,60

	Date	Date	Date	Date
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		10,55	10,54	7,60

		rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		3,51	5,81	2,94

Alte ajustari			
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	10,55	10,54	7,60

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

Corectie totala neta	0,87	0,64	0,40
Corectie totala neta (%)	8,97%	6,45%	5,58 %
Corectie totala bruta	0,87	0,64	0,40
Corectie totala bruta (%)	8,97%	6,45%	5,58 %
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	7,60 euro aprox 7,60 euro/mp

Valoare de piata estimata a proprietatii: 4 527 mp x 7,60 euro/mp	34 405 euro

Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita 2 decimals	
curs EUR 25/01/2024 1EUR= 4,9016	168 640 lei

Au fost alese trei oferte de pe piața imobiliară din aria de piată determinată, repectiv, str. Fagului, Tămășești, str. Prunilor 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 conditiile 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 difențele 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:

$$\text{Procent} = \frac{\text{supr. Comparabila 1 - supr. Proprietății subiect}}{\text{supr. Proprietății subiect}} \times 100 = \frac{465 - 4\,527}{4\,527} \times 100 = +8{,}97\ \%$$

Acest procent a fost aplicat asupra prețului de vânzare /mp, obținând astfel ajustările pentru suprafață pentru comparabila 1 adică 9,67 euro/mp x +8,97% = +0,87 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 fată de caracteristicile proprietății subiect.

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

A fost ales în urma ajustărilor prețul Comparabilei nr. 1 deoarece valoarea justărilor brute este cea mai mică (0,40), iar valoarea ajustărilor nete asemenea cea mai mică(0,40), 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 piată estimată prin această abordare pentru suprafața de teren intravilan situat în localitatea Videle, Cvartal 24, Parcela 262, Șos. Giurgiului, nr. 47 este conform Grilei datelor de piață este estimată la 7,60 euro/mp, la un curs EURO de 4,9016 curs BNR din data de 25 ianuarie 2024, data evaluării, pentru suprafață de 4527 mp x 7,60 euro/mp = 34 405 euro echivalent a 168 640 lei.

Raționamentul aplicat de evaluator în selectarea valorii a condus spre comparabila cu elemente comune cât mai multe, caracteristici fizice apropiate, elemente similare cele mai multe cu proprietatea subiect, aceeași zonă de amplasament, influiența ajustărilor fiind cea mai mică, corecția totală netă fiind cea mai mică, respectiv comparabila 3, prețul final fiind de 7,60 euro/mp.

RECONCILIEREA ȘI OPINIA FINALĂ ASUPRA VALORII

Reconcilierea evalorii unei proprietăti reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate, care conduc la estimarea valorii finale a proprietătii. 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 in vedere increderea pe care o are evaluatorul in metoda comparatiei de piata si costuri, precum și acuratetea metodei, recomandam valoarea rezultată prin aceste metode.

ESTIMAREA PERIOADEI DE EXPUNERE PE PIAȚĂ

Multe din definițiile valorii de piață se referă la perioada de timp pentru expunerea pe piață.

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

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

CALIFICĂRILE EVALUATORULUI

Raportul de evaluare a fost realizat integral de:

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

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

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	**- Teren intravilan 4 527 mp 34 405 euro, 168 640 lei <=>**
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	**COMPARATIEI DE PIATA COSTURI**
VALOAREA NU CUPRINDE T.V.A.	
EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR, SPECIALITATEA EPI Stuparu Floarea	**ȘTAMPILA DE EVALUATOR**

ANEXE

Anexa nr. 1 – ***Fotografii, documente de proprietate;***
Anexa nr. 2 – Oferte

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

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TELEORMAN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Videle

ANCPI

Nr. cerere
Ziua
Luna
Anul
Cod verif
100163136

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 27434 Videle

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Videle, Cvartal 24;Parcela 262, Sos Giurgiului , Nr. 47, Jud. Teleorman

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	27434	4.527	Teren imprejmuit; Teren intravilan imprejmuit pe latura 101-103

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
36656 / 19/09/2023		
Act Notarial nr. Act de dezmembrare aut.nr.936, din 18/09/2023 emis de BIN Efrim Mirela;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 27434 a imobilului cu numarul cadastral 27434 / UAT Videle, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 27276 inscris in cartea funciara 27276;	A1
694 / 12/01/2024		
Act Administrativ nr. Hotarare nr.116, din 20/09/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORAŞULUI VID Administrativ nr. Adresa nr.12328/16, din 11/01/2024 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI - TELEORMAN;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE bun domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **ORAŞUL VIDELE**, CIF:6853155	A1
B6	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) **CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI VIDELE**	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

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

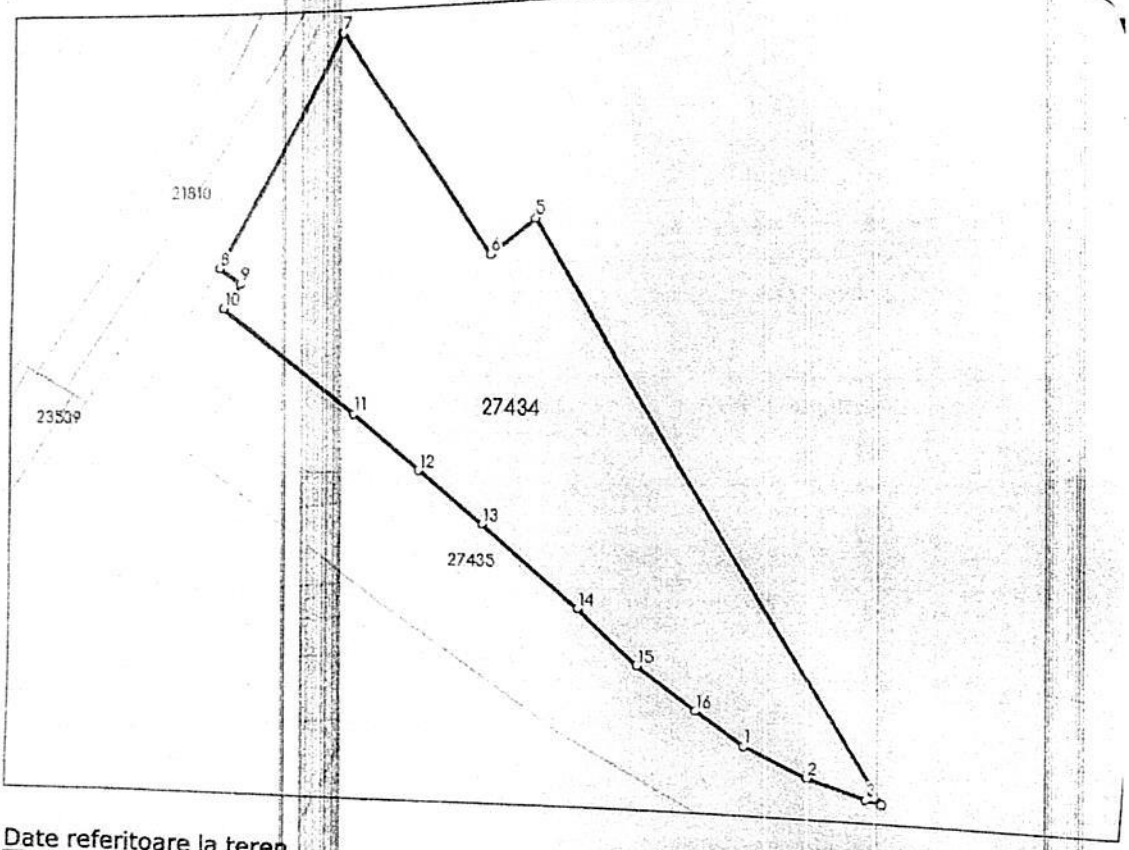
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
27434	4.527	Teren intravilan imprejmuit pe latura 101-103

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	4.527	24	262	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ~ (m)
1	2	11.656
2	3	10.225
3	4	2.634
4	5	114.796
5	6	9.637
6	7	44.931

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

Carte Funciară Nr. 27434 Comuna/Oraș/Municipiu: Vid

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	45.097
8	9	4.497
9	10	5.258
10	11	28.767
11	12	14.755
12	13	14.609
13	14	22.199
14	15	14.341
15	16	12.63
16	1	9.897

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de ace birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice pr care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate su susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării,
15-01-2024
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
IULIAN CIOFALCĂ
(parafa și semnătura)

Referent,
(parafa și semnătura)

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

Anexa nr.2 - Oferte;

OFERTA NR.1

Teren intravilan Videle

5 000 €

Preţul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTIVIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Suprafata utila: 500 m²
- Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand doua loturi teren intravilan - zona sere Videle, cu iesire la str. Fagului si la str. Pinului.
Loturile sunt unul in continuarea celuilalt. 465 mp x 2.
Ambele au toate actele necesare, se pot vinde impreuna sau separa..
Suprafata utila lot: 465 mp
Suprafata totala: 500 mp.
Dimensiuni aprox.lot = 14/34m.
Preturi pe lot 5000 Euro
sau 9.500 daca sunt vandute impreuna.

Raportează
TELEFON:0764737477

OFERTA NR.2

Teren intravilan, 1609 mp, in orasul videle (tamasesti), jud. teleorman), 8 euro mp

8 EUR negociabil TELEFON: 0722234813

Teleorman, Videle Vezi pe hartă

Descriere

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

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

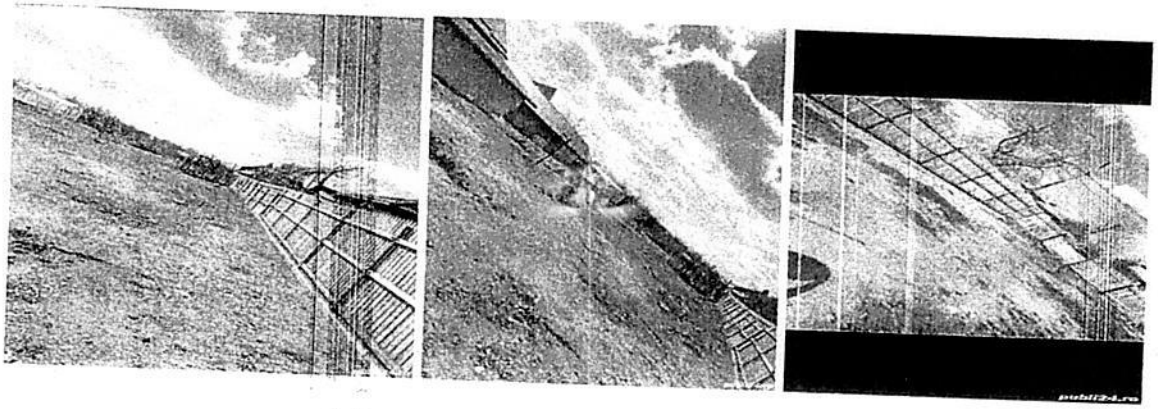
Alte caracteristici:
- Acces auto,
- Teren imprejmuit,
- Liber de orice sarcini si servituti
- Impozitele catre stat achitate la zi
- Teren plat si ferit de inundatii
- Vita de vie (700 mp) + pomi fructiferi

COMPARABILA nr.3

Videle, Teleorman

11 EUR Telefon:0786216660

Teleorman, Videle Vezi pe hartă



Specificații

Suprafata terenului2000,0 m^2
Front stradal15

Descriere

Teren de vânzare în Videle.
2000mp. 8 euro/mp
Preț negociabil!! Publi24_1690578558
Vezi detalii pe www.romimo.ro

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

PRESEDINTE ȘEDINȚA
TUDOSE FLORIN