

PRIMĂRIA ORAȘULUI VIDELE

145300-ORAS VIDELE, STR.REPUBLICII, NR.2,

JUD.TELEORMAN

TEL : 0247/453 017; TEL/FAX : 0247/453015

E-mail: primariavidele@yahoo.com.

Nr. 3556 / 27 II 2023

Avizat,
Șef Serviciu Dezvoltare Urbană
Ivașcu Daniela

RAPORT DE SPECIALITATE

privind: însușirea rapoartelor de evaluare și aprobarea unui schimb de terenuri între Orașul Videle și Parohia "Buna Vestire și Sfânta Sofia" din orașul Videle

I. Necesitate și oportunitate

În orașul Videle, "zona sere", strada Fagului, nr. 29, există un teren intravilan în suprafață de 1804 mp., având numărul cadastral 20255, ce face parte din domeniul privat al orașului Videle.

Prin adresa înregistrată la Primăria orașului Videle sub numărul 2668 din 13.02.2023, Parohia "Buna Vestire și Sfânta Sofia", ne informează asupra faptului că dorește să construiască un lăcaș de cult în "zona sere", însă terenurile pe care le deține în proprietate parohia nu sunt alăturate, prin urmare edificarea lăcașului de cult pe terenurile aflate în proprietatea sa este imposibilă.

De asemenea prin adresa menționată mai sus solicită efectuarea unui schimb de terenuri între Parohia "Buna Vestire și Sfânta Sofia" și Orașul Videle, după cum urmează:

Parohia "Buna Vestire și Sfânta Sofia" oferă în schimbul terenului, ce aparține Orașului Videle, în suprafață de 1804 mp., situat în orașul Videle "zona sere", strada Fagului, nr. 29, două terenuri în suprafață de 450 mp fiecare, ambele situate în orașul Videle, "zona sere", unul pe strada Arțarului, nr. 25 și celălalt pe strada Pinului, nr. 55.

De asemenea parohia se obligă să achite diferența de valoare, rezultată în urma evaluării terenurilor.

Pentru ca acesat schimb să fie efectuat au fost întocmite de S.C ABSOLUT QUALITY S.R.L, la dată 24.02.2023, trei rapoarte de evaluare, rezultând următoarele valori de piață:

- pentru terenul în suprafață de 450,41 mp, situat în orașul Videle, strada Arțarului, nr. 25, nr. Cadastral 21396 - 19.155 lei;
- pentru terenul în suprafață de 450,51 mp, situat în orașul Videle, strada Pinului, nr. 55, nr. Cadastral 21167- 21.119 lei;

- pentru terenul în suprafață de 1804 mp, situat în orașul Videle, strada Fagului, nr. 29, nr. Cadastral 20255- 89.389 lei.

Prin urmare pentru efectuarea schimbului de terenuri Parohia "Buna Vestire și Sfânta Sofia" va achita o sultă de 49.115 lei.

Având în vedere cele menționate mai sus și faptul că bisericile sunt considerate instituții de utilitate publică, este necesară aprobarea schimbului de terenuri între Orașul Videle și Parohia "Buna Vestire și Sfânta Sofia" din orașul Videle.

II. Legalitatea

Potrivit art 129, alin. 2, lit. (c) din Ordonanța Guvernului nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ, Consiliul Local are atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului.

De asemenea potrivit prevederilor art 129, alin. 6, lit. (b) din Ordonanța Guvernului nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ, Consiliul Local hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

Față de considerentele de mai sus, în conformitate cu prevederile **art. 136 alin (8) din OUG 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ**, am întocmit prezentul raport de specialitate privind: însușirea rapoartelor de evaluare și aprobarea unui schimb de terenuri între Orașul Videle și Parohia "Buna Vestire și Sfânta Sofia" din orașul Videle

Compartiment **A.D.P.P.**,
Tudor Răzvan Adrian

PRIMARIA ORASULUI VIDELE

145300-ORAS VIDELE, STR.REPUBLICII, NR.2, JUD.TELEORMAN

TEL : 0247/453 017; TEL/FAX : 0247/453015

E-mail: primariavidele@yahoo.com.

Nr. 3557/27.11.2023

REFERAT DE APROBARE

privind: însușirea rapoartelor de evaluare și aprobarea unui schimb de terenuri între Orașul Videle și Parohia “Buna Vestire și Sfânta Sofia” din orașul Videle

În orașul Videle, “zona sere”, strada Fagului, nr. 29, există un teren intravilan în suprafață de 1804 mp., având numărul cadastral 20255, ce face parte din domeniul privat al orașului Videle.

Prin adresa înregistrată la Primăria orașului Videle sub numărul 2668 din 13.02.2023, Parohia “Buna Vestire și Sfânta Sofia”, ne informează asupra faptului că dorește să construiască un lăcaș de cult în “zona sere”, însă terenurile pe care îl deține în proprietate parohia nu sunt alăturate, prin urmare edificarea lăcașului de cult pe terenurile aflate în proprietatea sa este imposibilă.

De asemenea prin adresa menționată mai sus solicită efectuarea unui schimb de tereburi între Parohia “Buna Vestire și Sfânta Sofia” și Orașul Videle, după cum urmează:

- Parohia “Buna Vestire și Sfânta Sofia” oferă în schimbul terenului, ce aparține Orașului Videle, în suprafață de 1804 mp., situat în orașul Videle “zona sere”, strada Fagului, nr. 29, două terenuri în suprafață de 450 mp fiecare, ambele situate în orașul Videle, “zona sere”, unul pe strada Arțarului, nr. 25 și celălalt pe strada Pinului, nr. 55.

- de asemenea parohia va achita diferența de valoare, rezultată în urma evaluării terenurilor.

Pentru ca acesat schimb să fie efectuat au fost întocmite, la dată 24.02.2023, trei rapoarte de evaluare, rezultând următoarele valori de piață:

- pentru terenul în suprafață de 450,41 mp, situat în orașul Videle, strada Arțarului, nr. 25, nr. Cadastral 21396 - 19.155 lei;
- pentru terenul în suprafață de 450,51 mp, situat în orașul Videle, strada Pinului, nr. 55, nr. Cadastral 21167- 21.119 lei;
- pentru terenul în suprafață de 1804 mp, situat în orașul Videle, strada Fagului, nr. 29, nr. Cadastral 20255- 89.389 lei.

Prin urmare pentru efectuarea schimbului de terenuri Parohia “Buna Vestire și Sfânta Sofia” va achita o sultă de 49.115 lei.

Față de considerentele de mai sus, în conformitate cu prevederile **propun**, în conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. (c) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind *Codul Administrativ*, însușirea rapoartelor de evaluare și aprobarea schimbului de terenuri între Orașul Videle și Parohia “Buna Vestire și Sfânta Sofia” din orașul Videle

PRIMAR,
NICOLAE BĂDĂNOIU

ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
PROIECT

HOTĂRÂRE

Privind: însușirea rapoartelor de evaluare și aprobarea unui schimb de terenuri între Orașul Videle și Parohia “Buna Vestire și Sfânta Sofia” din orașul Videle

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

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. / al Primarului orașului Videle;
 - Avizul favorabil al Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local al orașului Videle;
 - Raportul de specialitate nr. / al Direcției Arhitectului Șef;
 - Adresa nr. 2668/13.02.2023 a Parohiei “Buna Vestire și Sfânta Sofia” din orașul Videle;
 - Extrasele de Carte Funciară nr. 2344/13.02.2022 și 2345/13.02.2023 ale Parohiei “Buna Vestire și Sfânta Sofia”
 - Art. 129, alin. 2, lit. (c) din Ordonanța Guvernului nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ;
 - Art. 129, alin. 6, lit. (b) din Ordonanța Guvernului nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ;
 - Art. 108, lit. (e) din Ordonanța Guvernului nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ
- În temeiul Art. 139, alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se însușesc rapoartele de evaluare ale proprietăților imobiliare, ce fac obiectul schimbului întocmite de către S.C ABSOLUT QUALITY S.R.L, rezultând următoarele valori de piață:

- pentru terenul în suprafață de 450,41 mp, situat în orașul Videle, strada Arțarului, nr. 25, nr. Cadastral 21396 - 19.155 lei;
- pentru terenul în suprafață de 450,51 mp, situat în orașul Videle, strada Pinului, nr. 55, nr. Cadastral 21167- 21.119 lei;
- pentru terenul în suprafață de 1804 mp, situat în orașul Videle, strada Fagului, nr. 29, nr. Cadastral 20255- 89.389 lei.

Art. 2. Se aprobă efectuarea schimbului de imobile între orașul Videle și Parohia “Buna Vestire și Sfânta Sofia”, orașul oferind terenul în suprafață de 1804 mp., identificat prin numărul cadastral 20255, situat în orașul Videle, strada Fagului, nr. 29, în valoare totală de 89.389 lei , conform raportului de evaluare, în schimbul terenului în suprafață de 450,41 mp., identificat prin numărul Cadastral 21.396, situat în orașul Videle, strada Arțarului, nr. 25 în valoare totală de 19.155 lei, conform raportului de evaluare și a terenului în suprafață de 450,51 mp., identificat prin numărul Cadastral 21.1676, situat în orașul Videle, strada Pinului, nr. 55 în valoare totală de 21.119 lei, conform raportului de evaluare. Suma de 49.115 lei reprezentând diferența de valoare dintre cele trei terenuri ce fac obiectul schimbului va fi achitată de Parohia “Buna Vestire și Sfânta Sofia”, până cel mai târziu la data încheierii Contractului de Schimb.

Art.3. Se împuternicește primarul orașului Videle pentru semnarea actului de schimb;

Art.4. Cu aducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează Direcția Arhitectului-Şef și Direcția Economic, Administrativ și Piață din cadrul aparatului de specialitate al Primarului oraşului Videle;

Art.5. Prin grija Secretarului oraşului Videle, prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Teleorman pentru verificarea legalității, și va fi făcută publică prin afișarea pe site-ul instituției publice www.primariavidele.ro;

INIȚIATOR PROIECT,
PRIMAR
NICOLAE BĂDĂNOIU

VIDELE
DATA:

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL,
IVAN CORINA NICOLETA

[Handwritten signature/initials]

Serv. Serv. Urban
[Handwritten signature]

ASPP Orasul

Județul Teleorman	
Consiliul Local Oras Videll	
INTRARE NO.	2668
IESIRE	
AN 2023	Luna II Ziua 13

Domnule Primar,

Parohia „ Buna Vestire ” Sf. Sofia ” din Orasul Vidule, reprezentata legal prin partul Nicolae Badia, prin prezenta va solicita aprobarea unui schimb de terenuri, dupa cum urmeaza:

- terenurile detinute de parohia „ Buna Vestire ” Sf. Sofia ” situate in Orasul Vidule, str. Pimului nr 55 in suprafata de 451 mp, identificat cu nr. cadastral 21167 si respectiv in str. Aratorului nr 25 in suprafata de 451 mp identificat cu nr. cadastral 21396 si:
- terenul proprietate a Orasului Vidule, in suprafata de 1804 mp identificat cu nr. cadastral 20255

Parohia solicita schimbul de teren in vederea edificarii unei biserici (locos de cult si constructii anexe), deoarece terenurile pe care parohia detine nu sunt atat de multe iar suprafata nu este suficienta, in vederea respectarii prevederilor urbanistice din zona.

Facem precizarea ca diferenta de valoare rezultata in urma evolutiei acestor terenuri va fi suportata de catre parohie prin reprezentantul legal.

Anexez prezentei ceruti Actul de donatie

13.02.2023

Priest paroh,

Domnului Primar al Orasului Vidule.

DUPLICAT

timbru sec:

ACT DE DONAȚIE

Între subsemnații:

NICOLAE BADEA, cetățean român, domiciliat în orașul Videle, Ale. Pieței nr. 12, bl. 1, județul Teleorman, având doi descendenți și

și

NICOLAE ROXANA-CLAUDIA,

ambii în calitate de **DONATORI**, pe de-o parte, ambii părinți în viață, soți, căsătoriți sub regimul comunității legale de bunuri, conform Certificatului de căsătorie seria CE nr. 123456789, eliberat de Primăria Crevenicu, județul Teleorman,

și

ambii în calitate de **DONATORI**, pe de-o parte,

PAROHIA BUNA VESTIRE și SF. SOFIA, cu sediul în orașul Videle, județul Teleorman, având C.I.F.: 26066742 din data de 05.10.2000,

comunității **NICOLAE BADEA**, cetățean român, domiciliat în orașul Videle, Ale. Pieței nr. 12, bl. 1, județul Teleorman,

soț a

5, în baza delegației nr. 815/18.09.2006

de la Biroul individual notarial Vior Ioan-Alexandru din orașul Videle, județul Teleorman,

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

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

Noi, **NICOLAE BADEA și NICOLAE ROXANA-CLAUDIA**, donăm către **PAROHIA BUNA VESTIRE și SF. SOFIA** prin reprezentant **NICOLAE BADEA**, dreptul de proprietate asupra următoarelor imobile:

- teren în suprafață măsurată de 451 mp., având categoria de folosință arabil, situat în intravilanul orașului Videle, str. Pinului nr. 55, tarla 15, parcela 356, (zona sere) identificat cu numărul cadastral 21167.

- teren în suprafață măsurată de 450 mp, având categoria de folosință arabil, situat în intravilanul orașului Videle, str. Arțarului nr. 25, tarla 15, parcela 356, (zona sere), județul Teleorman, identificat cu numărul cadastral 21396.

Noi, **NICOLAE BADEA și NICOLAE ROXANA-CLAUDIA**, donatorii, declarăm că am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilelor descrise mai sus, care fac obiectul acestei donații, după cum urmează: terenul în suprafață măsurată de 451 mp., identificat cu numărul cadastral 21167, prin cumpărare, căsătoriți fiind, de la Duminică-Păun Maria, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 72/03.02.2020 de Biroul individual notarial Vior Ioan-Alexandru din orașul Videle, județul Teleorman, iar terenul în suprafață măsurată de 450 mp., identificat cu numărul cadastral 21396, tot prin cumpărare, căsătoriți fiind, de la soții Popa Petrică și Popa Cătălina-Alina, în baza contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 824/05.10.2022 tot de Biroul individual notarial Vior Ioan-Alexandru din orașul Videle, județul Teleorman.

Dreptul nostru de proprietate a fost înscris în Cartea Funciară nr. 21167 și nr. 21396 a orașului Videle, în baza încheierilor nr. 2190/04.02.2020 și nr. 16219/07.10.2022, eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Teleorman – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Videle.

Noi **NICOLAE BADEA și NICOLAE ROXANA-CLAUDIA**, donatorii, declarăm, că am luat cunoștință de prevederile articolului 12 Cod civil referitor la "Libertatea de a dispune", conform căruia: *„(1) Oricine poate dispune liber de bunurile sale, dacă legea nu prevede în mod expres altfel; (2) Nimeni nu poate dispune cu titlu gratuit, dacă este insolubil.”*

Pe cale de consecință, noi, **NICOLAE BADEA și NICOLAE ROXANA-CLAUDIA**, donatorii, **declarăm pe proprie răspundere**, cunoscând prevederile articolului 326 Cod penal privind falsul în declarații, **că nu ne aflăm în stare de insolabilitate, declarată de vreo instanță judecătorească.**

Noi, **NICOLAE BADEA și NICOLAE ROXANA-CLAUDIA**, donatorii, declarăm și garantăm că imobilele ce fac obiectul prezentului contract nu au făcut și nu fac obiectul niciunei măsuri de expropriere în favoarea niciunei autorități, nu sunt cuprinse în nici un proiect de protecție a zonei, precum și faptul că acestea nu au regim juridic de imobile clasate monument istoric și nu se află în perimetru sau zona de protecție a unui schit arheologic, clasat monument istoric.

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

De asemenea, noi, **NICOLAE BADEA și NICOLAE ROXANA-CLAUDIA**, donatorii, declarăm că imobilele ce fac obiectul prezentului act de donație sunt în circuitul civil, nu au fost naționalizate, nu sunt grevate de sarcini sau servituți, așa cum rezultă din Extrasele de carte funciară pentru autentificare nr. 2305/13.02.2023 și nr. 2304/13.02.2023, eliberate de **Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Teleorman – Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Videle.**

Impozitele și taxele sunt achitate la zi, așa cum rezultă din Certificatele de atestare fiscală nr. 1764 și 1765 din 31.01.2023, eliberate de Primăria orașului Videle, județul Teleorman, iar de la această dată ele trec în sarcina donatarei.

Noi, **NICOLAE BADEA și NICOLAE ROXANA-CLAUDIA**, donatorii, declarăm că **înțelegem ca, în conformitate cu prevederile articolului 1.018 Cod civil, să o garantăm pe donatară contra evicțiunii.**

Noi, **NICOLAE BADEA și NICOLAE ROXANA-CLAUDIA**, donatorii, *pe de-o parte și subscrisa PAROHIA BUNA VESTIRE și SF. SOFIA prin reprezentant NICOLAE BADEA, donatară, pe de altă parte, declarăm că ne-au fost puse în vedere și am luat cunoștință de prevederile articolului 1.019 Cod civil, privind garanția contra viciilor ascunse, în sensul că: „(1) Donatorul nu răspunde pentru viciile ascunse ale bunului donat; (2) Totuși, dacă a cunoscut viciile ascunse și nu le-a adus la cunoștință donatarului la încheierea contractului, donatorul este ținut să repare prejudiciul cauzat donatarului prin aceste vicii.”*

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

Predarea imobilelor se face în starea în care acestea se găsesc azi, data autentificării prezentului act de donație. Predarea se va face prin punerea acestora la dispoziția donatarei, libere de orice bunuri ale donatorilor.

Totodată, noi, **NICOLAE BADEA și NICOLAE ROXANA-CLAUDIA**, donatorii, am predat donatarei toate titlurile și documentele privitoare la proprietatea și folosința bunurilor, astfel cum acestea au fost enunțate în cuprinsul prezentului înscris.

Noi, **NICOLAE BADEA având doi descendenți și ambii părinți în viață și NICOLAE ROXANA-CLAUDIA, având doi descendenți și ambii părinți în viață**, donatorii, declarăm că ne-au fost puse în vedere prevederile articolelor 1.086, 1.087 și 1.088 Cod Civil, privind rezerva

succesorală, categoria moștenitorilor rezervatari și întinderea rezervei succesorale a descendenților.

Subscrisa PAROHIA BUNA VESTIRE și SF. SOFIA prin reprezentant NICOLAE BADEA, în calitate de donatară, primesc cu recunoștință donația ce mi se face de către NICOLAE BADEA și NICOLAE ROXANA-CLAUDIA, cu privire la dreptul de proprietate asupra următoarelor imobile:

- teren în suprafață măsurată de 451 mp., având categoria de folosință arabil, situat în intravilanul orașului Videle, str. Pinului nr. 55, tarla 15, parcela 356, (zona sere) identificat cu numărul cadastral 21167.

- teren în suprafață măsurată de 450 mp, având categoria de folosință arabil, situat în intravilanul orașului Videle, str. Arțarului nr. 25, tarla 15, parcela 356, (zona sere), județul Teleorman, identificat cu numărul cadastral 21396, în condițiile expuse în cuprinsul prezentului act.

Noi, NICOLAE BADEA și NICOLAE ROXANA-CLAUDIA, donatorii, pe de-o parte și subscrisa PAROHIA BUNA VESTIRE și SF. SOFIA prin reprezentant NICOLAE BADEA, donatara, pe de altă parte, declarăm că ne-au fost puse în vedere prevederile articolului 1.023 Cod civil privind cazurile de revocare a donației pentru ingraturdine.

Subscrisa PAROHIA BUNA VESTIRE și SF. SOFIA prin reprezentant NICOLAE BADEA, în calitate de donatară, mă oblig ca în termen de 30 de zile de la autentificarea prezentului act să mă prezint la Administrația Financiară competentă, în vederea preschimbării rolului fiscal pe numele meu, respectând prevederile legale.

Subsemnații NICOLAE BADEA și NICOLAE ROXANA-CLAUDIA, donatorii, ne declarăm de acord cu intabularea dreptului de proprietate asupra imobilelor ce fac obiectul prezentului act în favoarea donatarii PAROHIA BUNA VESTIRE și SF. SOFIA.

Valoarea dreptului de proprietate asupra imobilelor situate în intravilanul orașului Videle, județul Teleorman, ce fac obiectul prezentului contract, a fost stabilită la suma de 22.909 RON, conform Expertizei Camerei Notarilor Publici București, valabilă pe anul 2023.

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

Noi, NICOLAE BADEA și NICOLAE ROXANA-CLAUDIA, donatorii și PAROHIA BUNA VESTIRE și SF. SOFIA prin reprezentant NICOLAE BADEA, donatara, declarăm că am citit actul, i-am înțeles întregul conținut, împreună cu toate consecințele sale juridice și declarăm, sub sancțiunea legii penale privind falsul în declarații, că cele consemnate în cuprinsul prezentului înscris sunt adevărate, că cele cuprinse în act reprezintă voința noastră, drept pentru care ne exprimăm consimțământul la autentificarea lui prin semnarea unicului său exemplar original.

Redactat la cererea expresă a părților și autentificat la sediul Biroului individual notarial VIOR IOAN-ALEXANDRU din orașul Videle, județul Teleorman, azi, data autentificării, într-un unic exemplar original, care a fost păstrat în arhiva notariatului și 6 (șase) duplicate din care 3 (trei) duplicate s-au eliberat părților, 2 (două) duplicate pentru OCPI Teleorman – BCPI Videle și 1 (un) duplicat pentru arhiva biroului, în conformitate cu prevederile art. 98 din Legea nr. 36/1995 privind notarii publici și activitatea notarială, republicată.

DONATORI,
NICOLAE BADEA
ss indescifrabil

NICOLAE ROXANA-CLAUDIA
ss indescifrabil

DONATARĂ,
PAROHIA BUNA VESTIRE și Sf. SOFIA
prin reprezentant,
NICOLAE BADEA
ss indescifrabil



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA
CAMERA NOTARILOR PUBLICI BUCUREȘTI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL VIOR IOAN-ALEXANDRU
Sediul: Orașul Videle, str. Republicii nr. 5, bl. 24, sc. A, parter, ap. 2, județul Teleorman
Tel./Fax: 0347.415.721; Mobil: 0722. 363. 564
Licență de funcționare nr. 265/1714/03.08.2013
E-mail: alexandru.notariat@gmail.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 65 Anul 2023, luna februarie, ziua 13

În fața mea, **VIOR IOAN-ALEXANDRU** notar public,
la sediul biroului s-au prezentat:

NICOLAE ROXANA-CLAUDIA, cetățean român, domiciliată în orașul Videle,
Ale. Pieței nr. 13, în CI seria
....., în nume

propriu și

NICOLAE BADEA, cetățean român, domiciliat în orașul Videle, Ale. Pieței nr.
13, CI seria TR nr.

....., personal și în
cuvântul de reprezentant al PAROHIEI BUNA VESTIRE și SF. SOFIA, cu sediul în
orașul Videle, str. Fagului nr. 29, județul Teleorman, având C.I.F.: 26066742 din data de
05.10.2009, care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele
cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului
înscriș și au semnat unicul exemplar.

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

S-a încasat impozit în sumă de 458 RON (115 RON + 343 RON) cu chitanța nr. 814/13.02.2023.
Onorariul în sumă de 1.428 RON, din care TVA în sumă de 228 RON, s-a achitat cu bon fiscal nr.
0003/13.02.2023.

S-a perceput taxa de înscriere a actului la ANCPÎ în cuantum de 60+60 RON cu chitanța nr.
0145083/13.02.2023 și nr. 0145084/13.02.2023.

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

Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 (șase) exemplare, de către notarul public
VIOR IOAN-ALEXANDRU, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță
probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
VIOR IOAN-ALEXANDRU



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

Nr. cerere	2344
Ziua	13
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100127876599



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 21396 Videle

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:1927
Nr. cadastral vechi:2093/457

Adresa: Loc. Videle, Jud. Teleorman, T15; P356 (zona sere)

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	21396		450	450,41 MP. MAS.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2344 / 13/02/2023		
Act Notarial nr. Act de donatie 65, din 13/02/2023 emis de NP Vior IOAN - ALEXANDRU;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
1) PAROHIA BUNA VESTIRE SI SF. SOFIA, CIF:26066742		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

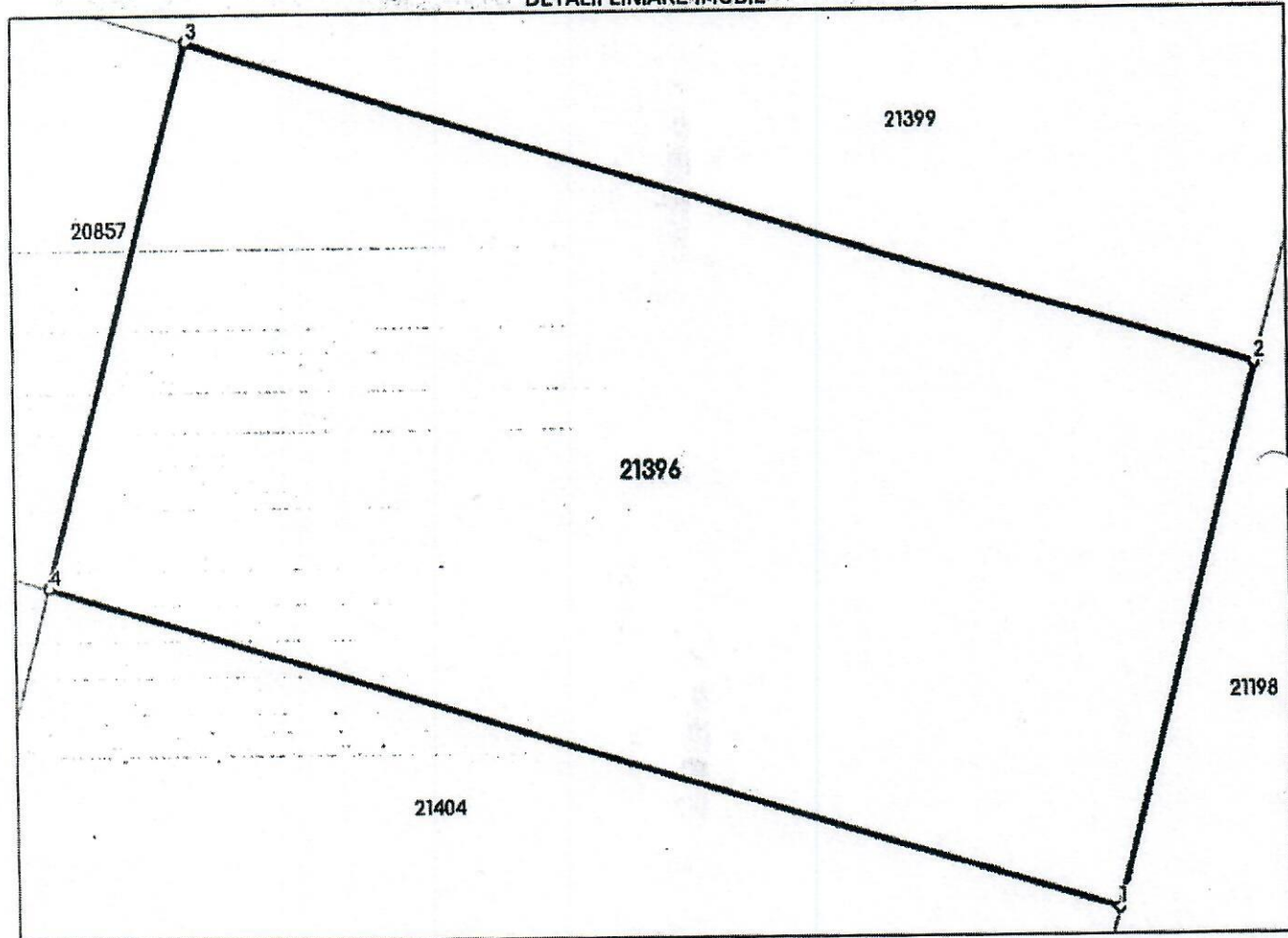
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
21396	450	450,41 MP. MAS.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	450	15	356	-	450,41 MP. MAS.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	15.014
2	3	30.028
3	4	15.014
4	1	30.028

** 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 în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanta externa nr.145084/13-02-2023 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,

22-02-2023

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

IULIAN CIOFALCĂ

Referent,

Iulian
Ciofalca

Digitally signed by

Iulian Ciofalca

Date: 2023.02.22

08:32:39 +02'00'

(parafa și semnătura)



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

Nr. cerere	2345
Ziua	13
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100127876725



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 21167 Videle

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi:1606
Nr. cadastral vechi:2093/214

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Videle, Jud. Teleorman, T15; P356 (zona sere)

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	21167		451	450,51 MP. MAS.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2345 / 13/02/2023		
Act Notarial nr. Act de donatie aut.nr.65, din 13/02/2023 emis de NP Vlor IOAN - ALEXANDRU;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PAROHIA BUNA VESTIRE SI SF. SOFIA, CIF:26066742	A1

C. Partea III. SARCINI .

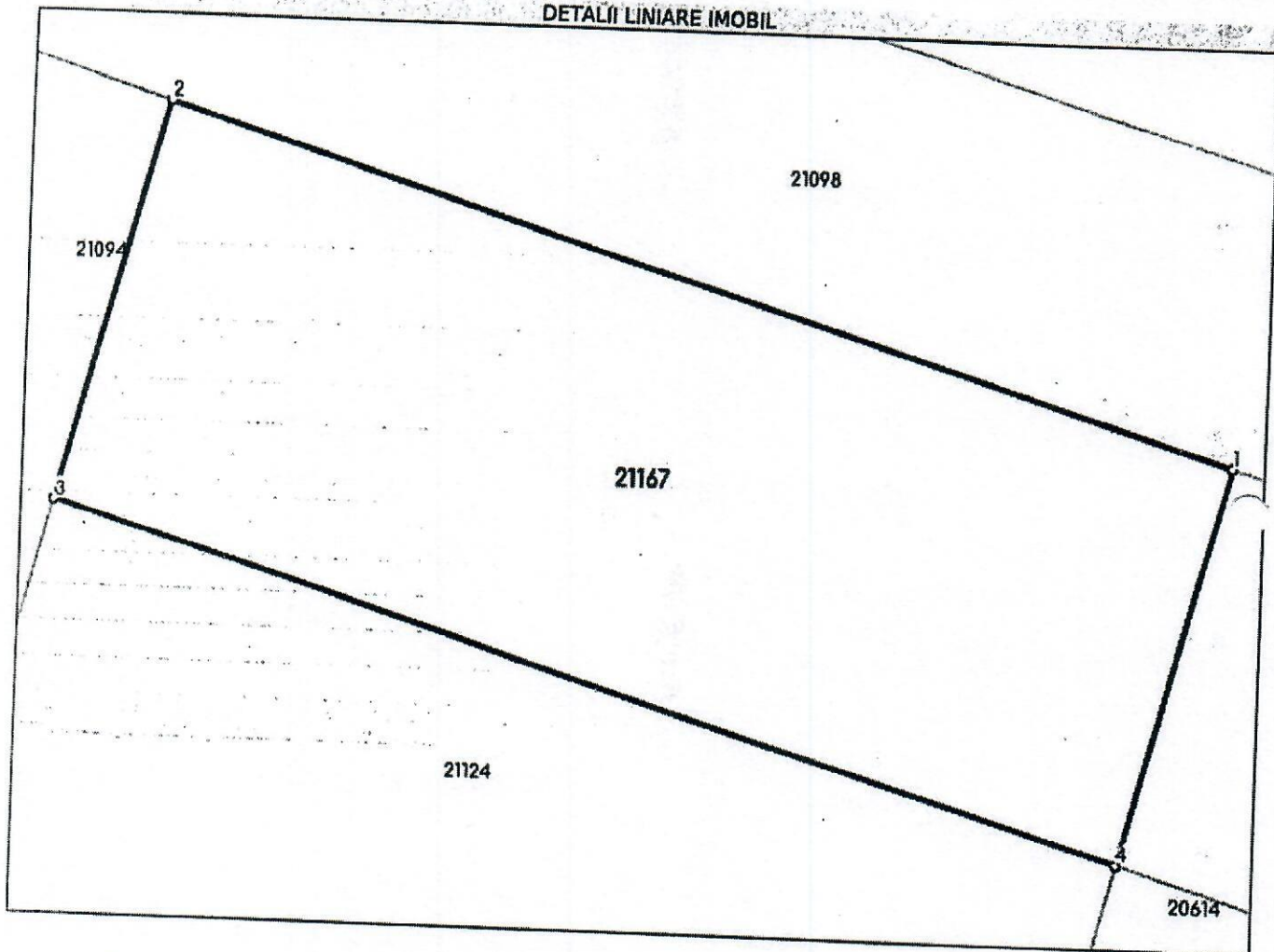
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
21167	451	450,51 MP. MAS.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	451	15	356	-	450,51 MP. MAS.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	35.032
2	3	12.872
3	4	35.032
4	1	12.872

** 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 în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 60 RON, -Chitanta externa nr.145084/13-02-2023 în suma de 60, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,
22-02-2023

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
IULIAN CIOFALCĂ

Referent,

Iulian
Ciofalca

Digitally signed by

Iulian Ciofalca

Date: 2023.02.22

08:32:39 +02'00'

(parafa și semnătura)

FISA CORPULUI DE PROPRIETATE

oras Videle, Tar. 15, Parc. 356-ZONA SERE-

Jud TELEORMAN

udetul : Teleorman

initatea-administrativ teritoriala : Videle

od SIRUTA : 151914

od intravilan 2

Sectiune plan / nom-encelatura----L-35-136-A

Numar sector cadastral.....

Numar cadastral al bunului imobil.....

Nr. Carte funciara.....

2693/458

SCHITA CORPULUI DE PROPRIETATE:

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categorii de Folosinta	Cod grupa Destinatie	Suprafata din Masuratori (mp.)	Clasa de calitate	Zona in cadrul localitati	Metriuni
1	2	3	4	5	6	7
1457 A		TDI	450.41		centrala	
Total			450.41			

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Nr. Corp Cladire. constructie	Denumire	Suprafata construita la sol (mp.)	Cod grupa Destinatie	Mentiiuni
1	2	3	4	5

C. DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR:

Nume proprietar	Domiciliul/ Sediul proprietar	Codul numeric personal/ Cod SIRUES	Tipul actului de proprietate, nr. si data inregistrarii / eliberarii	Codul grupa proprietar	Suprafata din act (ha sau mp.)		Modul de detinere		
					Teren	C-tie	Teren / constructie	Exclusiv	Indiviziune
2	3	4	5	6	7	8	9	10	
CONSILIUL LOCAL IDELE	oras. Videle str. Republici, nr. 1 jud. Teleorman		Hotarirea Consiliului Local Videle nr. 75 din 14.12.2005 HOTARIREA DE GUVERN Nr. 180 Din 9.03.2005	P.J.	72500				
locmit: ANDREI CONSTANTIN					250000				

Data: 14.06.2006

Ve.....



ad strada 151914
ad intravilan 2

ADRESA CORPULUI
DE PROPRIETATE:

strada VIDELE-ZONA SERE-
L. TELEORMAN
lata nr. 15, parc. 356

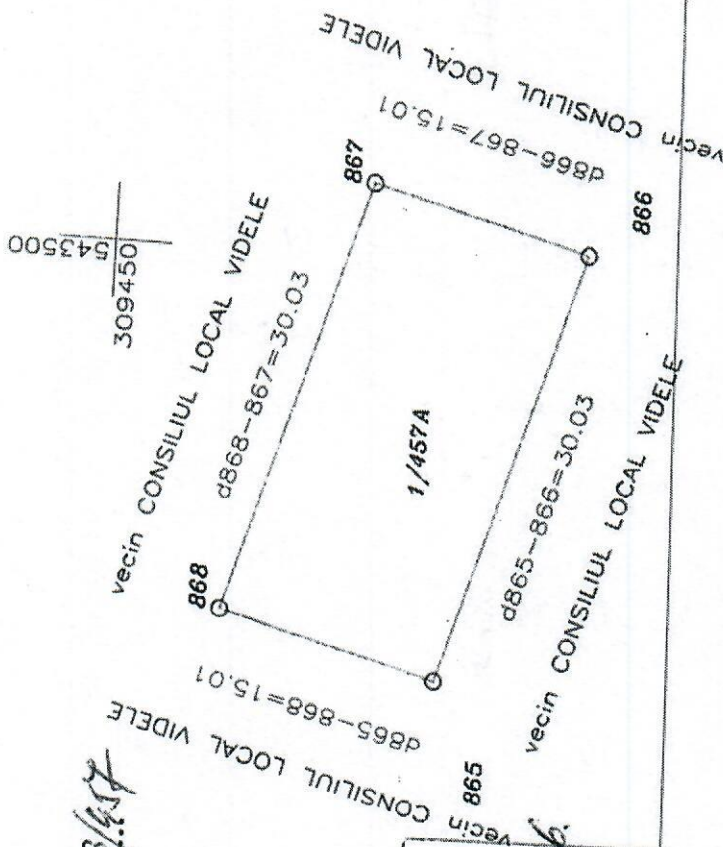
nr cadastral 309450
corpului de proprietate. *2093/457*



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
A CORPULUI DE PROPRIETATE
(intravilan)
Sc. 1:500

Teritoriul Videle

Proprietar:
CONSILIUL LOCAL VIDELE
Adresa pror.:
Orasul VIDELE
str. REPUBLICII, Nr. 1
Jud. TELEORMAN



543550
309450

543500
309400

ANCP
OFICIUL DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOB L ARĂ
TELEORMAN
Nr. înreg. *3574* data *29.06.2006*
VERIFICAT SI RECEPTIONAT:
1

543450
309400

CUTANT: ANDREI CONSTANTIN
a: 14.06.2006

PUNCTE CONTUR

Pct.	X.	Y.
866	309418.431	543501.146
865	309427.212	543472.431
868	309441.743	543476.207
867	309432.962	543504.922
S =		450.41 mp.

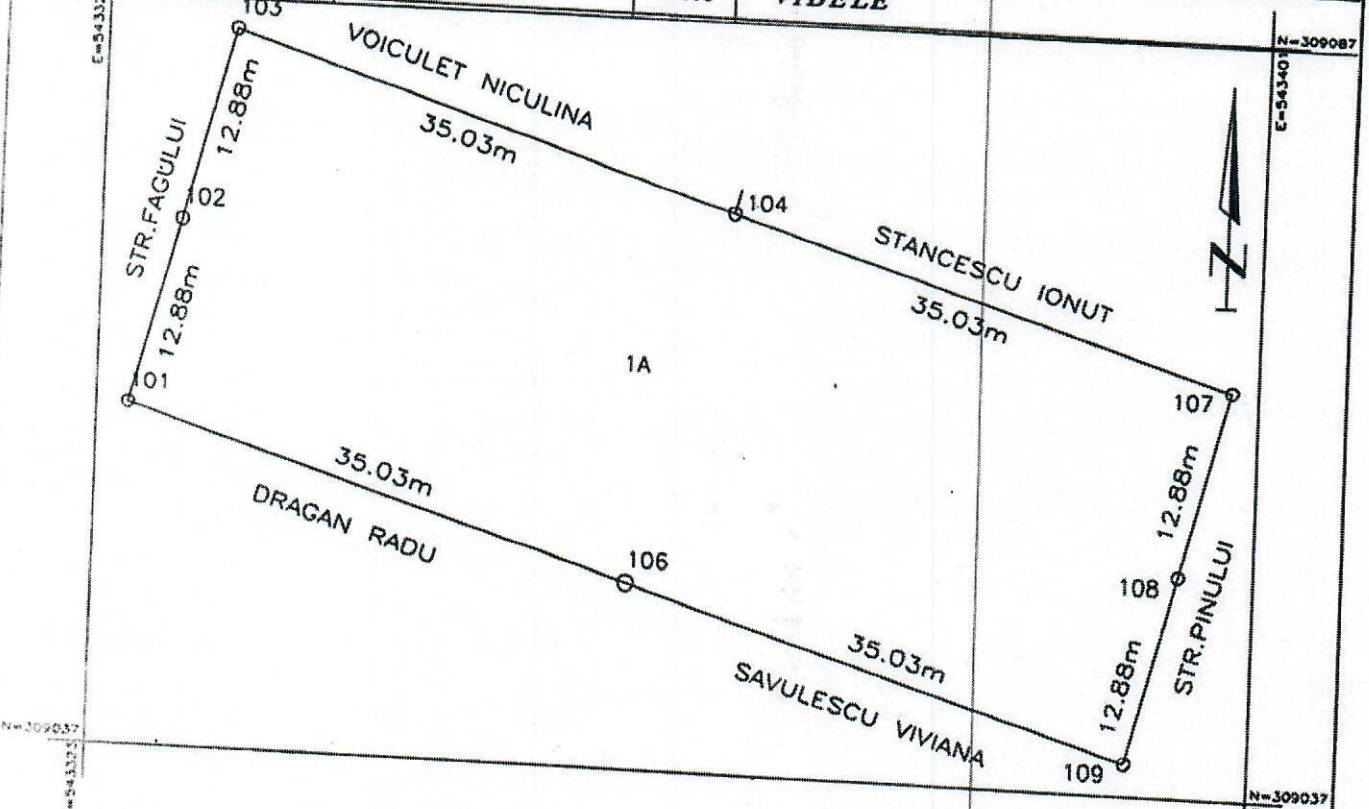
Sistem de proiectie
STEREO 1970

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
1804	1804mp.	Videle, str. Fagului, nr. 29, Jud. Teleorman Intravilan, T15, Parcela 356

Cartea Funciara nr.	UAT	VIDELE
---------------------	-----	--------



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
1	A	1804		
Total		1804	15153	Teren arabil intravilan neanprejmuat (Materializat in teren punctele pe contur)

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita	Valoare de impozitare (lei)	Mentiuni
Total			

Pct.	E(m)	N(m)
101	543325.277	309059.439
102	543328.517	309071.907
103	543331.756	309084.374
104	543365.256	309074.129
107	543398.757	309063.884
108	543395.517	309051.417
109	543392.277	309038.949
106	543358.766	309049.168

Suprafata totala masurata - 1804mp

Executant,
ANDREI CONSTANTIN
Semnatura si stampila

21.12.2009

Se confirma suprafata din masuratori si
introducerea imobilului in baza de date

Parafa

201.2010





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

Nr. cerere	3567
Ziua	16
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100128000505



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 20255 Videle

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Videle, Cvartal 15, Parcela 356, Str Fagului, Nr. 29, Jud. Teleorman

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	20255		1.804	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
1148 / 02/03/2010			
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 1739, din 11/07/2006 emis de BNP MIRELA EFRIM - VIDELE (HCL NR. 75 DIN 14.12.2005; HGR NR. 180 DIN 2005);			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE bun domeniu privat, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL VIDELE <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20207/Videle, incheierea nr. 1591 din 12-JUL-06 pozitie transcrisa din CF 20207/Videle, incheierea nr. 1591 din 12-JUL-06</i>		A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE bun domeniu privat, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL VIDELE <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20208/Videle, incheierea nr. 1592 din 12-JUL-06 pozitie transcrisa din CF 20208/Videle, incheierea nr. 1592 din 12-JUL-06</i>		A1
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 1739, din 11/05/2006 emis de BNP MIRELA EFRIM - VIDELE (HCL NR. 75 DIN 14.12.2005; HGR NR. 180 DIN 2005);			
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE bun domeniu privat, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL VIDELE <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20209/Videle, incheierea nr. 1621 din 12-JUL-06 pozitie transcrisa din CF 20209/Videle, incheierea nr. 1621 din 12-JUL-06</i>		A1
Act De Dezmembrare Parcelare nr. 1739, din 11/07/2006 emis de BNP MIRELA EFRIM - VIDELE (HCL NR. 75 DIN 14.12.2005; HGR NR. 180 DIN 2005);			
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE bun domeniu privat, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL VIDELE <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 20210/Videle, incheierea nr. 1622 din 12-JUL-06 pozitie transcrisa din CF 20210/Videle, incheierea nr. 1622 din 12-JUL-06</i>		A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	35.032
8	1	12.881

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/02/2023, 11:11

Nr. inregistrare la evaluator 44/24.02.2023

RAPORT DE EVALUARE



Destinatar : PRIMARIA ORASULUI VIDELE

Client:

PRIMARIA ORASULUI VIDELE

Proprietar:

CONSILIUL LOCAL VIDELE

Adresa proprietate:

**Orasul Videle, strada Fagului, numarul 29,
Cvartal 15, Parcela 356, judet Teleorman, nr.
cad. 20255**

Evaluator:

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

Data Evaluarii (zz.ll.aaaa): 24.02.2023

Intabulare_Constructie	Nu este cazul			
Valoarea de Piata TEREN	89.389	LEI	18.200	EUR
Intocmit:				
Societate de evaluare:	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.			
Evaluator elaborator raport evaluare:	Nume:	Prenume:	Semnatura si stampila Evaluator elaborator raport evaluare:	
	MITROI	AURELIAN DUMITRU		
Evaluator care a efectuat inspectia:	Nume:	Prenume:		
	MITROI	AURELIAN DUMITRU		

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

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

Baza de evaluare

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

Nu au existat devieri de la standarde.

Menționare standarde particulare utilizate

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



Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii

SEV 105 Abordări și metode de evaluare

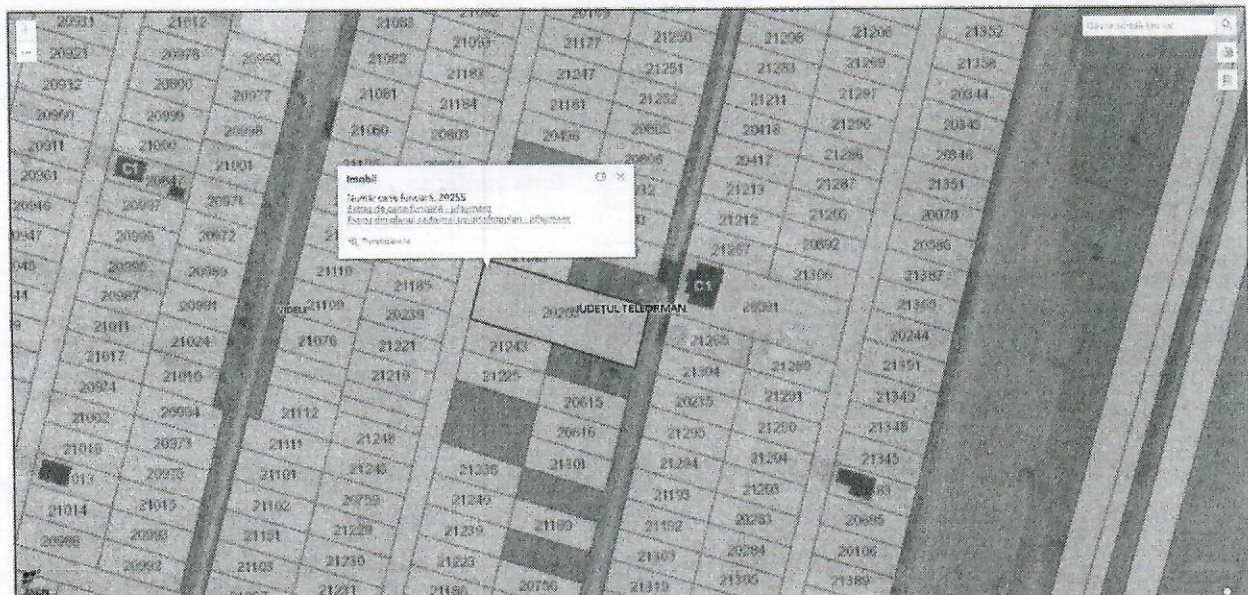
Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

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



Istoricul și utilizare

Utilizări (construite) anterioare a terenului: teren liber.

Dotare utilitară este nesistematizată.

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

Fisa tehnica teren

PARAMETRU	DESCRIERE
1. SUPRAFATA	o Teren, S =1.804 mp din masuratori si din acte proprietate exclusiva
2. Identificare AMPLASAMENT	o Dupa indicatiile reprezentantului proprietarului

Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)

Terenul este amplasat in zona periferica a Orasului Videle, strada Fagului, numarul 29, Cvartal 15, Parcela 356, judet Teleorman;

Tip Localitate: Urban

Zona Localitate: Periferie

Tip zona: Rezidential

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

Mijloace de transport in comun: autobuze, microbuze;

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

Capitolul III – Analiza preliminara a pietei imobiliare

Piata terenurilor

Definirea pietei

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

Analiza cererii solvabile

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

La nivel de localitate, cererea pentru terenuri este scazuta.

Oferta la vanzare

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

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

Minim: 9 euro/mp

Maxim: 15 euro/mp

Echilibrul pietei

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

Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare

Procedura de evaluare

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

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

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

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

Surse de informatii:

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

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

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

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

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

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

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

În cazul de față:

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

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

Particularități metodologie aplicată

În speța de față s-a aplicat:

Comparația directă.

Comparația directă

Aspecte teoretice

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

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

De menționat influența puținelor tranzacții de terenuri libere din zonă;

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

- drepturile de proprietate transmise⁵, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea⁶.

Criteriul de comparație adecvat

A fost ales prețul unitar, preț/mp teren.

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

Particularități selectare date piață

Pentru astfel de terenuri cu suprafețe medii, ca cel subiect, cu potențial de dezvoltare nerestrictiv; situate în zona periferică a Orasului Videle,

putem defini:

astfel de terenuri libere sunt rare pe piață,

Astfel, în cadrul analizei de piață și a selecție comparabilelor:

principalul criteriu de selecție a comparabilelor a fost CMBU asimilabil

s-a realizat o extindere a ariei de piață analizate la alte zone similare ale județului TELEORMAN

au fost eliminate din analiza de piață date legate de oferte la limitele inferioare și superioare ale intervalului de piață

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

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

⁵Inclusiv restricții legale

⁶Inclusiv CMBU, prin diferențele legate de optimizarea utilizării

Comparabila 3

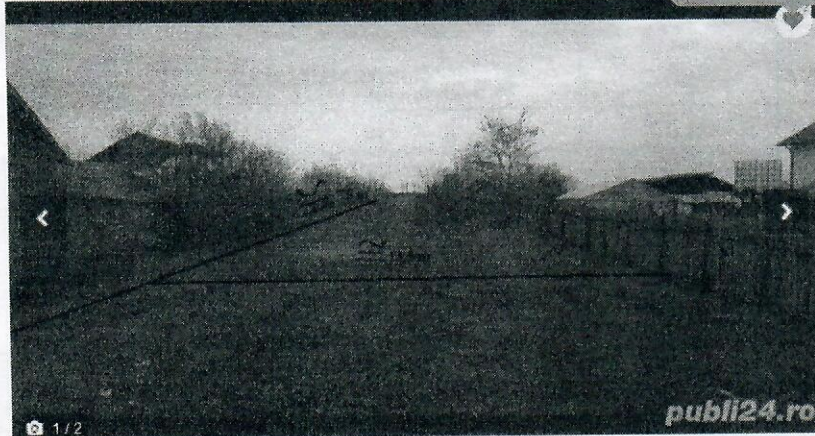
<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/loc-de-casa-de-vanzare/h97191219fd77e5he05dg0fdg7f55d03.html>

Loc de casa de vanzare

10 000 EUR

Telescran, Videle Vezi pe harta

Publicat din 16 11 2022 14:03:29



0764457179

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 118

Raporteaza



Stefan Andrei Grigore

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Descriere

Vand loc de casa in Orasul Videle, Str. Pompei.

-Suprafata - 1000 mp;

Utilitati: Curent

Apa

Canalizare

Gaze

Vezi detalii pe www.ramimo.ro

0764457179

Teren intravilan in suprafata de 1.000 mp, o deschidere, curent, apa, canalizare si gaze, strada Pompei.

	(EUR/mp)				
	Valoare ajustata (EUR/mp)		9,19	10,11	9,50
	Justificare ajustare	Condițiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele, nu se impun ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		9,19	10,11	9,50
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	24.02.2023	oferta curenta	oferta curenta	oferta curenta
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		9,19	10,11	9,50
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind ofertate pe piata in aceeasi perioada a evaluarii si au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	Orasul Videle, strada Fagului, nr. 29, Cvartal 15, P356, zona Sere, judet Teleorman	Orasul Videle, zona Sere, strada Pinului si strada Fagului, judet Teleorman	Orasul Videle, strada Frasinului, nr. 21, zona Sere, judet Teleorman	Orasul Videle, strada Pompei, judet Teleorman
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	-3,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	-0,29
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru comparabila 3 intrucat drumul de acces este asfaltat, ceea ce reprezinta un avantaj.			
9	Suprafata	1.804,00	465,00	450,00	1.000,00

	(EUR/mp)				
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
12, 2	CUT	0,30	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
14	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
	Ajustare NETA		0,9	0,9	0,1
	Ajustare NETA (%)		10,0%	8,5%	0,9%
	Ajustare BRUTA		0,9	1,2	1,8
	Ajustare BRUTA (%)		10,0%	11,5%	19,1%
	Numar ajustari (diferite de zero)		1	2	3
	Valoare ajustata (EUR/mp)		10,11	10,97	9,59
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	1	1		
	Valoare (EUR/mp)	10	10		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	10			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	18.244	rounjit	18.200	10,09

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

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

Ipozeze speciale semnificative: nu este cazul.

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

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

A.3. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

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

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

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

Ipoteze semnificative

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

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ✓ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele⁷ avute la dispoziție (înaintate și agreeate de finanțator), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentat comentariile necesare). Nu am efectuat măsurători suplimentare, în fapt, în calitate de evaluator autorizat neavând competențe în acest sens. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale construcțiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională – a se vedea mențiuni în cadrul „Ipotezelor speciale”, precum și capitolul „Dimensiuni de calcul”;
 - ✓ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către finanțator și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică „luată în calcul” (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport;
Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport.

Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol în cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;
- ✓ **TRANSFERUL IPOTETIC** Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se

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

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării; S-au avut în vedere și instrucțiunile.

- ALTE DATE Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință a căror influență poate să fie importantă;
 - CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
-
- In lipsa tranzacțiilor consumate pot fi utilizate și oferte de vânzări/inchirieri în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor 2022, ghidul metodologic GEV 630 etc.
 - Activul a fost evaluat pe premiza dreptului integral de proprietate.
 - Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele menționate în cadrul raportului și a anexelor la raport. Evaluatorul nu are cunoștința de existența altor documente care ar putea afecta material valorile estimate. În privința actelor evaluatorul nu poate obține mai multe decât i se oferă de către părțile interesate în cadrul procesului de evaluare practic nu poate forța părțile să i se ofere mai multe documente astfel ca, dacă părțile evita cu intenție predarea tuturor actelor și informațiilor relevante cu impact pe valoare exonerează de drept evaluatorul, care trebuie să arbitreze independent.
 - Valoarea nu este un pret cert obținabil ci un indicator de valoare de la care se pot lua decizii iar menținerea condițiilor valorii de piață poate conduce la atingerea targetului de valoare estimat în lucrarea de față. Chiar dacă se mențin condițiile valorii de piață finalizarea vânzării se poate face la o valoare diferită fiind influențată la momentul respectiv de motivația vânzării, element ce nu poate fi controlat de evaluator în afara subiecților activi ai tranzacției adică vânzătorul și cumpărătorul.
 - Raportul de evaluare este confidențial, posesia acestuia nu da dreptul utilizării de către terțe părți în afara utilizatorului care are dreptul de utilizare în scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de către terțe părți fără acordul evaluatorului se pedepsește conform legislației române în vigoare.
 - Valoarea recomandată este condiționată de ofertele de vânzare ale unor proprietăți similare preluate din spațiul public disponibil oricărui alt utilizator sau potențial utilizator. Practic cererea este cea care influențează atât pretul cât și tranzacțiile în sine. În prezent nu se poate spune că există o cerere activă.
 - Analiza de față estimează nivelul tranzacționabil la nivelul pieței.
 - **Analiza deciziei în vânzare – cumpărare ține cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piață rezultând o valoare de tranzacționare bazată pe un raționament logic. Nu s-a ținut cont că în luarea unor decizii pe fundament emoțional pot genera chiar vânzări la nivele peste pretul pieței sau sub nivelul pieței.**
 - **Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate; au fost luate ca atare din documentele prezentate. În temeiul**

- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.

Ipozeze speciale semnificative și particulare:

Nu este cazul.

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

AUTORIZAȚII OPTENABILE (Dezvoltarea preconizată)

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

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

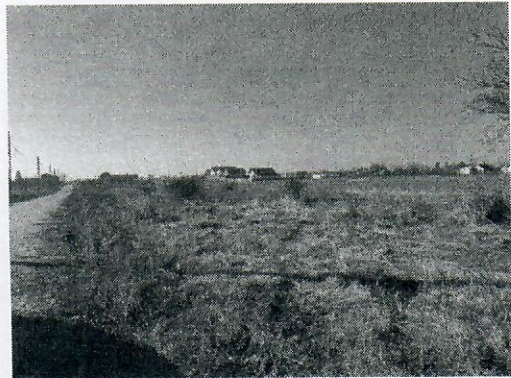
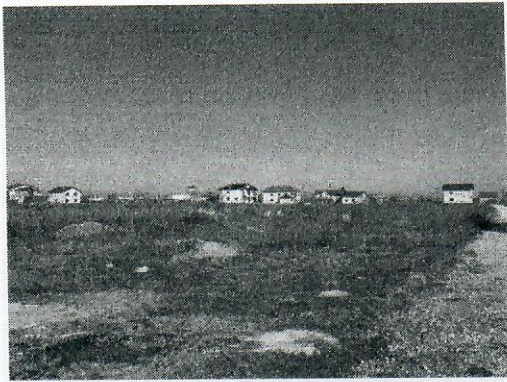
Totodată se consideră că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare;

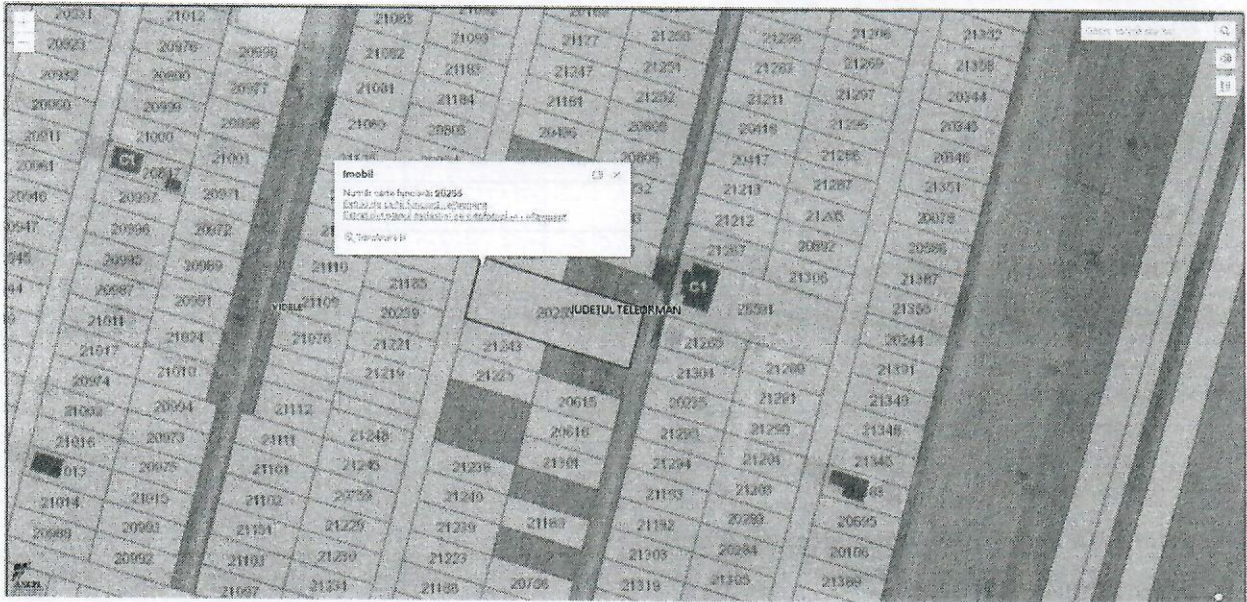
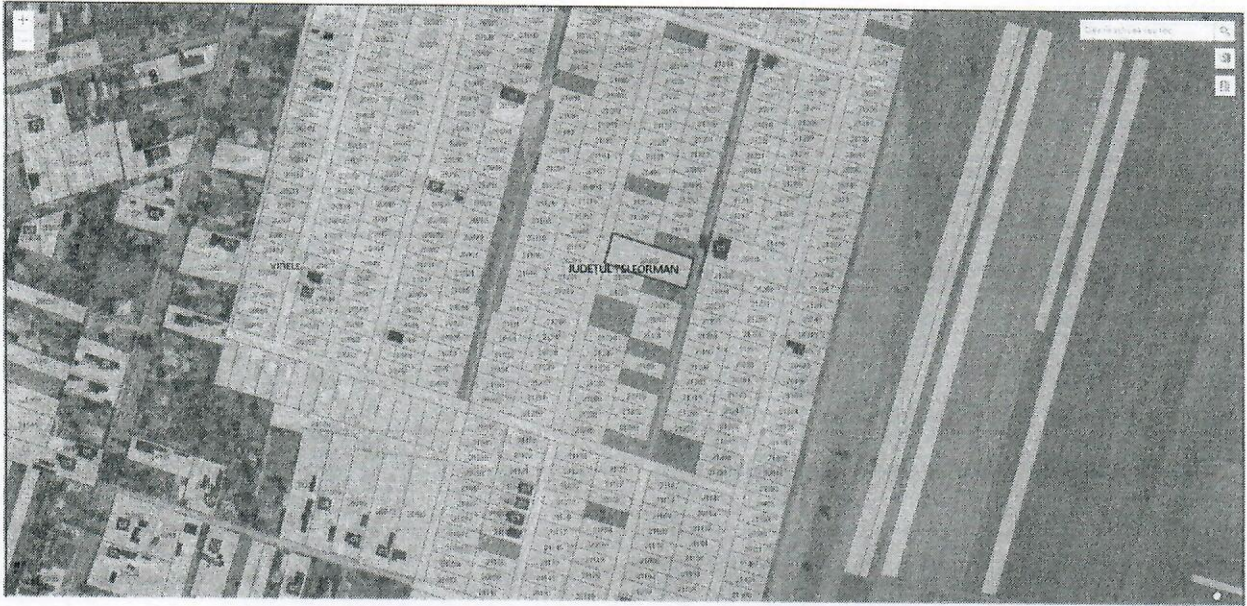
B. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Date de piata

4. Documentar foto
5. Localizarea proprietatii.

C. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente

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





Nr. inregistrare la evaluator 45/24.02.2023

RAPORT DE EVALUARE



Destinatar : PRIMARIA ORASULUI VIDELE

Client:	PRIMARIA ORASULUI VIDELE
Proprietar:	PAROHIA BUNA VESTIRE SI SF. SOFIA
Adresa proprietate:	Orasul Videle, strada Pinului, numarul 55, Tarlaua 15, Parcela 356, zona Sere, judet Teleorman, nr. cad. 21167
Evaluator:	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.

Data Evaluarii (zz.ll.aaaa): **24.02.2023**

Valoarea de Piata TEREN	21.119	LEI	4.300	EUR
Intocmit:				
Societate de evaluare:	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.			
Evaluator elaborator raport evaluare:	Nume: MITROI	Prenume: AURELIAN DUMITRU	Semnatura si stampila Evaluator elaborator raport evaluare:	
Evaluator care a efectuat inspectia:	Nume: MITROI	Prenume: AURELIAN DUMITRU		

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

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

Baza de evaluare

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

Nu au existat devieri de la standarde.

Menționare standarde particulare utilizate

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



Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii

SEV 105 Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

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



Istoricul și utilizare

Utilizări (construite) anterioare a terenului: teren liber.

Dotare utilitară este nesistematizată.

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

Fisa tehnica teren

PARAMETRU	DESCRIERE
1. SUPRAFATA	o Teren, S =450,51 mp din masuratori si din acte proprietate exclusiva

Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)

Terenul este amplasat in zona periferica a Orasului Videle, strada Pinului, numarul 55, Tarlaua 15, Parcela 356, judet Teleorman;

Tip Localitate: Urban

Zona Localitate: Periferie

Tip zona: Rezidential

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

Mijloace de transport in comun: autobuze, microbuze;

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

Capitolul III – Analiza preliminara a pietei imobiliare

Piata terenurilor

Definirea pietei

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

Analiza cererii solvabile

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

La nivel de localitate, cererea pentru terenuri este scazuta.

Oferta la vanzare

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

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

Minim: 9 euro/mp

Maxim: 15 euro/mp

Echilibrul pietei

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

Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare

Procedura de evaluare

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

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

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

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

Surse de informatii:

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

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

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

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

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

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

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

În cazul de față:

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

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

Particularități metodologie aplicată

În speța de față s-a aplicat:

Comparația directă.

Comparația directă

Aspecte teoretice

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

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

De menționat influența puținelor tranzacții de terenuri libere din zonă;

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

- drepturile de proprietate transmise⁵, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea⁶.

Criteriul de comparație adecvat

A fost ales prețul unitar, preț/mp teren.

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

Particularități selectare date piață

Pentru astfel de terenuri cu suprafețe medii, ca cel subiect, cu potențial de dezvoltare nerestrictiv; situate în zona periferică a Orasului Videle,

putem defini:

astfel de terenuri libere sunt rare pe piață,

Astfel, în cadrul analizei de piață și a selecției comparabilelor:

principalul criteriu de selecție a comparabilelor a fost CMBU asimilabil

s-a realizat o extindere a ariei de piață analizate la alte zone similare ale județului TELEORMAN

au fost eliminate din analiza de piață date legate de oferte la limitele inferioare și superioare ale intervalului de piață

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

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

⁵Inclusiv restricții legale

⁶Inclusiv CMBU, prin diferențele legate de optimizarea utilizării

Comparabila 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/loc-de-casa-de-vanzare/h97191219fd77e5he05dg0fdg7f55d03.html>

Loc de casa de vanzare

10 000 EUR

Telescrier, Videle Vezi pe harta

Validat din 16.11.2012 14:05:00



Ofertă specială de azi!

1 / 2

publi24.ro

0764457179

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga lista

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizat: 116

Raporteaza

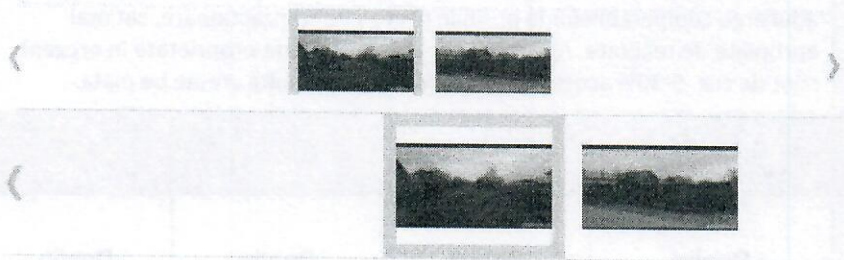
S Stefan Andrei Grigore

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Facebook Twitter LinkedIn



Descriere

Vand loc de casa in Orasul Videte, Str. Pompei.
-Suprafata - 1000 mp;
Utilitati: Curent
Apa
Canalizare
Gaze

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0764457179

Teren intravilan in suprafata de 1.000 mp, o deschidere, curent, apa, canalizare si gaze, strada Pompei.

	(EUR/mp)				
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8,67	10,11	9,50
	Justificare ajustare	Conditile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele, nu se impun ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8,67	10,11	9,50
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	24.02.2023	oferta curenta	oferta curenta	oferta curenta
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8,67	10,11	9,50
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind ofertate pe piata in aceeasi perioada a evaluarii si au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	Orasul Videle, strada Pinului, nr. 55, Tarlaua 15, P356, zona Sere, judet Teleorman	Orasul Videle, zona Sere, strada Pinului si strada Fagului, judet Teleorman	Orasul Videle, strada Frasinului, nr. 21, zona Sere, judet Teleorman	Orasul Videle, strada Pompei, judet Teleorman
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	-3,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	-0,29
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru comparabila 3 intrucat drumul de acces este asfaltat, ceea ce reprezinta un avantaj.			
9	Suprafata	450,51	465,00	450,00	1.000,00

	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
12, 2	CUT	0,15	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
14	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
	Ajustare NETA		0,9	0,9	0,1
	Ajustare NETA (%)		10,0%	8,5%	0,9%
	Ajustare BRUTA		0,9	1,2	1,8
	Ajustare BRUTA (%)		10,0%	11,5%	19,1%
	Numar ajustari (diferite de zero)		1	2	3
	Valoare ajustata (EUR/mp)		9,54	10,97	9,59
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	1	1		
	Valoare (EUR/mp)	10	10		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	10			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	4.297	rounjit	4.300	9,54
	Valoare teren (LEI)			21.119	46,88

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

Ipozeze speciale semnificative: nu este cazul.

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

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

A.3. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

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

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

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

Ipoteze semnificative

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

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ✓ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele⁷ avute la dispoziție (înaintate și agreeate de finanțator), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentat comentariile necesare). Nu am efectuat măsurători suplimentare, în fapt, în calitate de evaluator autorizat neavând competențe în acest sens. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale construcțiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională – a se vedea mențiuni în cadrul „Ipotezelor speciale”, precum și capitolul „Dimensiuni de calcul”;
 - ✓ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către finanțator și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică „luată în calcul” (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport;
Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport.

Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol în cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;
 - ✓ **TRANSFERUL IPOTETIC** Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se

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

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării; S-au avut în vedere și instrucțiunile.

- ALTE DATE Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință a căror influență poate să fie importantă;
 - CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
-
- In lipsa tranzacțiilor consumate pot fi utilizate și oferte de vânzări/inchirieri în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor 2022, ghidul metodologic GEV 630 etc.
 - Activul a fost evaluat pe premiza dreptului integral de proprietate.
 - Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele menționate în cadrul raportului și a anexelor la raport. Evaluatorul nu are cunoștința de existența altor documente care ar putea afecta material valorile estimate. În privința actelor evaluatorul nu poate obține mai multe decât i se oferă de către părțile interesate în cadrul procesului de evaluare practic nu poate forța părțile să i se ofere mai multe documente astfel ca, dacă părțile evita cu intenție predarea tuturor actelor și informațiilor relevante cu impact pe valoare exonerează de drept evaluatorul, care trebuie să arbitreze independent.
 - Valoarea nu este un pret cert obținabil ci un indicator de valoare de la care se pot lua decizii iar menținerea condițiilor valorii de piață poate conduce la atingerea targetului de valoare estimat în lucrarea de față. Chiar dacă se mențin condițiile valorii de piață finalizarea vânzării se poate face la o valoare diferită fiind influențată la momentul respectiv de motivația vânzării, element ce nu poate fi controlat de evaluator în afara subiecților activi ai tranzacției adică vânzătorul și cumpărătorul.
 - Raportul de evaluare este confidențial, posesia acestuia nu da dreptul utilizării de către terțe parti în afara utilizatorului care are dreptul de utilizare în scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de către terțe parti fără acordul evaluatorului se pedepsește conform legislației române în vigoare.
 - Valoarea recomandată este condiționată de ofertele de vânzare ale unor proprietăți similare preluate din spațiul public disponibil oricărui alt utilizator sau potențial utilizator. Practic cererea este cea care influențează atât pretul cât și tranzacțiile în sine. În prezent nu se poate spune că există o cerere activă.
 - Analiza de față estimează nivelul tranzacționabil la nivelul pieței.
 - **Analiza deciziei în vânzare – cumpărare ține cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piață rezultând o valoare de tranzacționare bazată pe un raționament logic. Nu s-a ținut cont că în luarea unor decizii pe fundament emoțional pot genera chiar vânzări la nivele peste pretul pieței sau sub nivelul pieței.**
 - **Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate; au fost luate ca atare din documentele prezentate. În temeiul**

- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.

Ipoteze speciale semnificative și particulare:

Nu este cazul.

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

AUTORIZAȚII OPTENABILE (Dezvoltarea preconizată)

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

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

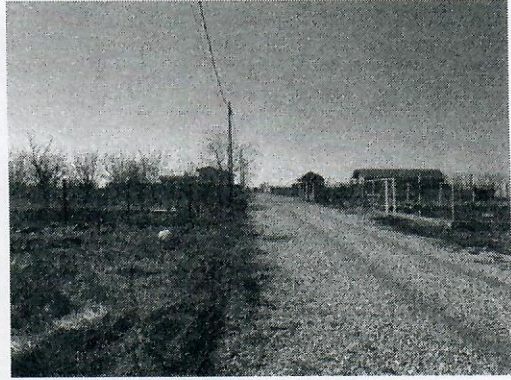
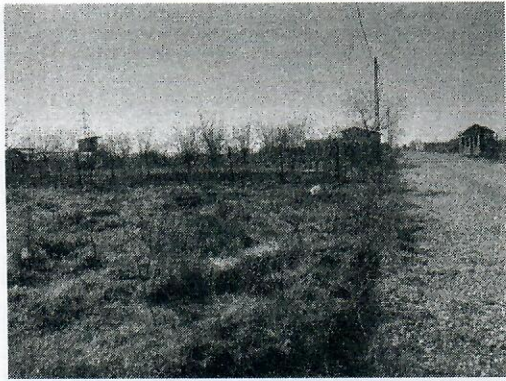
Totodată se consideră că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare;

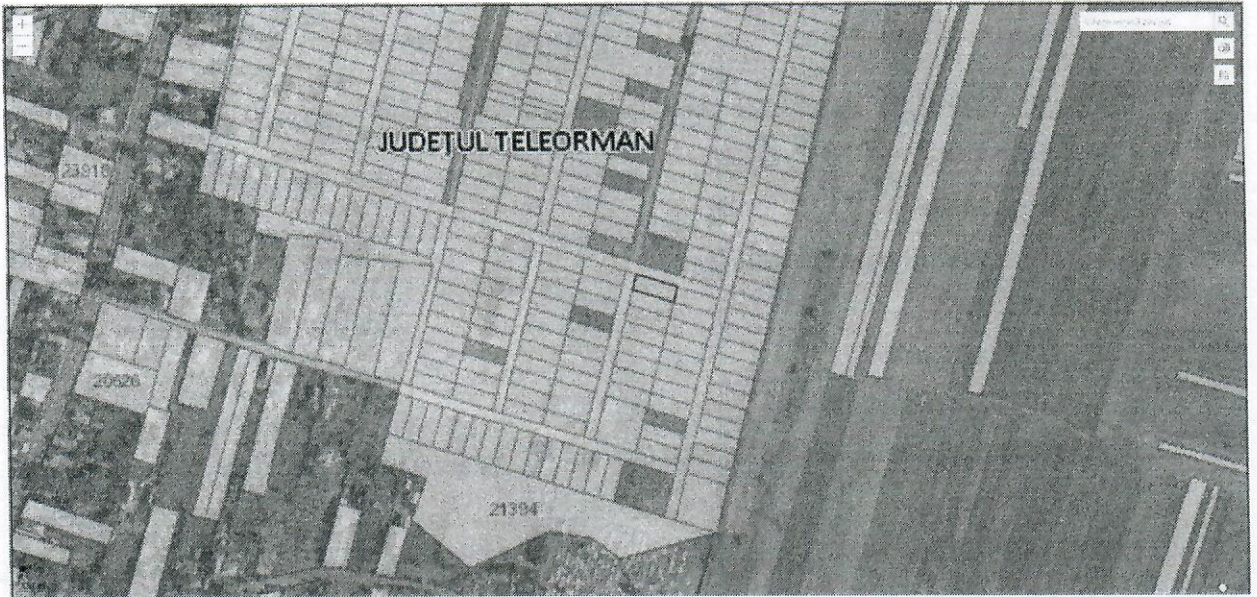
B. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Date de piata

4. Documentar foto
5. Localizarea proprietatii.

C. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente

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





Nr. inregistrare la evaluator 46/24.02.2023

RAPORT DE EVALUARE



Destinatar : PRIMARIA ORASULUI VIDELE

Client:

PRIMARIA ORASULUI VIDELE

Proprietar:

PAROHIA BUNA VESTIRE SI SF. SOFIA

Adresa proprietate:

**Orasul Videle, strada Artarului, numarul 25,
Tarlaua 15, Parcela 356, zona Sere, judet
Teleorman, nr. cad. 21396**

Evaluator:

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

Data Evaluarii (zz.II.aaaa): 24.02.2023

Valoarea de Piata TEREN	19.155	LEI	3.900	EUR
Intocmit:				
Societate de evaluare:	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.			
Evaluator elaborator raport evaluare:	Nume:	Prenume:	Semnatura si stampila Evaluator elaborator raport evaluare:	
	MITROI	AURELIAN DUMITRU		
Evaluator care a efectuat inspectia:	Nume:	Prenume:		
	MITROI	AURELIAN DUMITRU		

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

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

Baza de evaluare

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

Nu au existat devieri de la standarde.

Menționare standarde particulare utilizate

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



Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii

SEV 105 Abordări și metode de evaluare

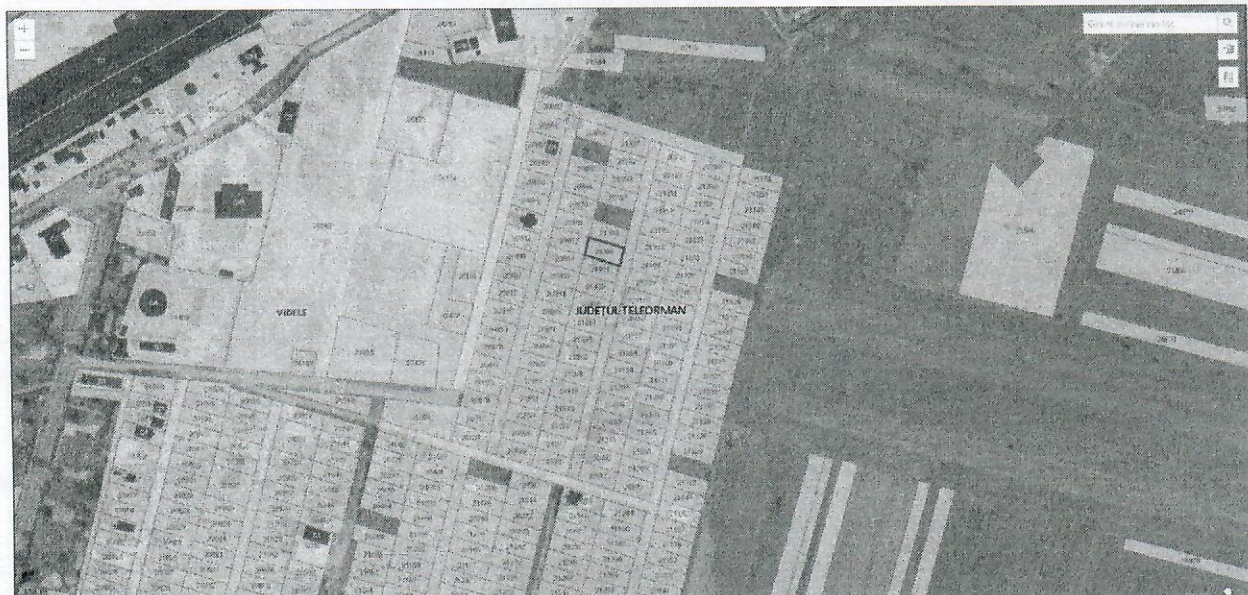
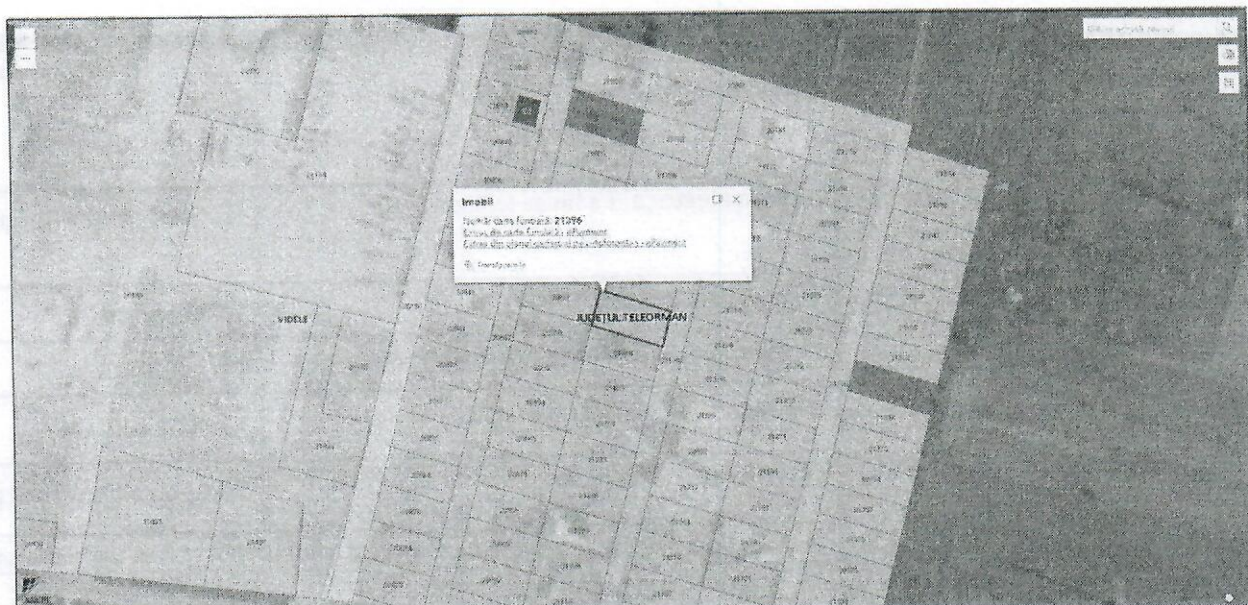
Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

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



Istoricul și utilizare

Utilizări (construite) anterioare a terenului: teren liber.

Dotare utilitară este nesistematizată.

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

Fisa tehnica teren

PARAMETRU	DESCRIERE
1. SUPRAFATA	o Teren, S =450,41 mp din masuratori si din acte proprietate exclusiva
2. Identificare AMPLASAMENT	o Dupa indicatiile reprezentantului proprietarului

Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)

Terenul este amplasat in zona periferica a Orasului Videle, strada Artarului, numarul 25, Tarlaua 15, Parcela 356, judet Teleorman;

Tip Localitate: Urban

Zona Localitate: Periferie

Tip zona: Rezidential

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

Mijloace de transport in comun: autobuze, microbuze;

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

Capitolul III – Analiza preliminara a pietei imobiliare

Piata terenurilor

Definirea pietei

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

Analiza cererii solvabile

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

La nivel de localitate, cererea pentru terenuri este scazuta.

Oferta la vanzare

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

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

Minim: 9 euro/mp

Maxim: 15 euro/mp

Echilibrul pietei

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

Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare

Procedura de evaluare

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

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

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

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

Surse de informatii:

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

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

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

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

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

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

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

În cazul de față:

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

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

Particularități metodologie aplicată

În speța de față s-a aplicat:

Comparația directă.

Comparația directă

Aspecte teoretice

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

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

De menționat influența puținelor tranzacții de terenuri libere din zonă;

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

- drepturile de proprietate transmise⁵, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zona⁶.

Criteriul de comparație adecvat

A fost ales prețul unitar, preț/mp teren.

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

Particularități selectare date piață

Pentru astfel de terenuri cu suprafețe medii, ca cel subiect, cu potențial de dezvoltare nerestrictiv; situate în zona periferică a Orasului Videle,

putem defini:

astfel de terenuri libere sunt rare pe piață,

Astfel, în cadrul analizei de piață și a selecției comparabilelor:

principalul criteriu de selecție a comparabilelor a fost CMBU asimilabil

s-a realizat o extindere a ariei de piață analizate la alte zone similare ale județului TELEORMAN

au fost eliminate din analiza de piață date legate de oferte la limitele inferioare și superioare ale intervalului de piață

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

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

⁵Inclusiv restricții legale

⁶Inclusiv CMBU, prin diferențele legate de optimizarea utilizării

Comparabila 3

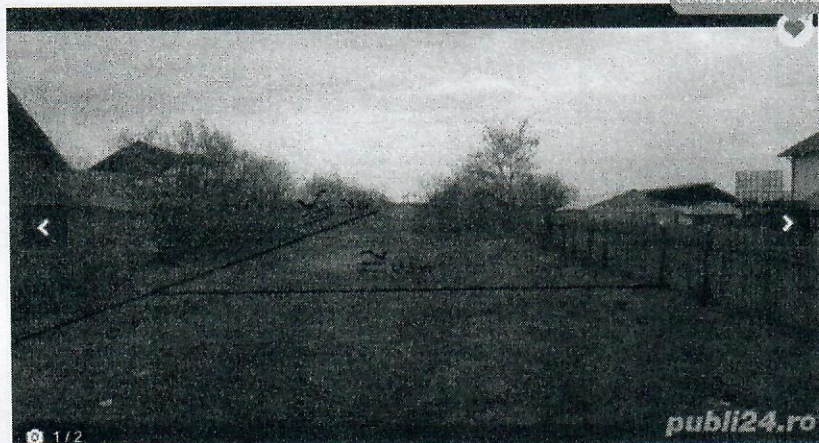
<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/loc-de-casa-de-vanzare/h97191219fd77e5he05dg0fdg7f55d03.html>

Loc de casa de vanzare

10 000 EUR

☑ Telefonan, Videle ☑ Vezi pe harta

Validat ieri la 11:29:22 14.02.20



0764457179

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

☑ Adauga fisler ?

Contactează vânzătorul

☑ Fa oferta

👁 Vizualizari: 118

⚠ Raporteaza



Stefan Andrei Grigore

Vezi toate anunturile

👤 Urmareste

Distribuie anuntul pe

Descriere

Vand loc de casa in Orasul Videla, Str. Pompei:

-Suprafata - 1000 mp;

Utilitati: Curent

Apa

Canalizare

Gaze

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0764457179

Teren intravilan in suprafata de 1.000 mp, o deschidere, curent, apa, canalizare si gaze, strada Pompei.

	(EUR/mp)				
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8,67	10,11	9,50
	Justificare ajustare	Condițiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele, nu se impun ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8,67	10,11	9,50
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	24.02.2023	oferta curenta	oferta curenta	oferta curenta
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8,67	10,11	9,50
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind oferate pe piata in aceeasi perioada a evaluarii si au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	Orasul Videle, strada Artarului, nr. 25, Tarlaua 15, P356, zona Sere, judet Teleorman	Orasul Videle, zona Sere, strada Pinului si strada Fagului, judet Teleorman	Orasul Videle, strada Frasinului, nr. 21, zona Sere, judet Teleorman	Orasul Videle, strada Pompei, judet Teleorman
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	-3,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	-0,29
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru comparabila 3 intrucat drumul de acces este asfaltat, ceea ce reprezinta un avantaj.			
9	Suprafata	450,41	465,00	450,00	1.000,00

12, 2	CUT	0,15	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
14	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
	Ajustare NETA		0,0	-0,2	-0,9
	Ajustare NETA (%)		0,0%	-1,5%	-9,1%
	Ajustare BRUTA		0,0	0,2	0,9
	Ajustare BRUTA (%)		0,0%	1,5%	9,1%
	Numar ajustari (diferite de zero)		0	1	2
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8,67	9,96	8,64
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	0	0		
	Valoare (EUR/mp)	9	9		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	9			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	3.905	rounjit	3.900	8,66
	Valoare teren (LEI)			19.155	42,53
	Data evaluarii (zz.II.aaaa):	24.02.2023			

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

Ipozeze speciale semnificative: nu este cazul.

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

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

A.3. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

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

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

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

Ipoteze semnificative

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

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ✓ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele⁷ avute la dispoziție (înaintate și agreeate de finanțator), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentate comentariile necesare). Nu am efectuat măsurători suplimentare, în fapt, în calitate de evaluator autorizat neavând competențe în acest sens. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale construcțiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională – a se vedea mențiuni în cadrul „Ipotezelor speciale”, precum și capitolul „Dimensiuni de calcul”;
 - ✓ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către finanțator și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică „luată în calcul” (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport;
Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport.

Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol în cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;
- ✓ **TRANSFERUL IPOTETIC** Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se

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

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării; S-au avut în vedere și instrucțiunile.

- ALTE DATE Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință a căror influență poate să fie importantă;
 - CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
-
- In lipsa tranzacțiilor consumate pot fi utilizate și oferte de vânzări/inchirieri în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor 2022, ghidul metodologic GEV 630 etc.
 - Activul a fost evaluat pe premiza dreptului integral de proprietate.
 - Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele menționate în cadrul raportului și a anexelor la raport. Evaluatorul nu are cunoștința de existența altor documente care ar putea afecta material valorile estimate. În privința actelor evaluatorul nu poate obține mai multe decât i se oferă de către părțile interesate în cadrul procesului de evaluare practic nu poate forța părțile să i se ofere mai multe documente astfel ca, dacă părțile evita cu intenție predarea tuturor actelor și informațiilor relevante cu impact pe valoare exonerează de drept evaluatorul, care trebuie să arbitreze independent.
 - Valoarea nu este un pret cert obținabil ci un indicator de valoare de la care se pot lua decizii iar menținerea condițiilor valorii de piață poate conduce la atingerea targetului de valoare estimat în lucrarea de față. Chiar dacă se mențin condițiile valorii de piață finalizarea vânzării se poate face la o valoare diferită fiind influențată la momentul respectiv de motivația vânzării, element ce nu poate fi controlat de evaluator în afara subiecților activi ai tranzacției adică vânzătorul și cumpărătorul.
 - Raportul de evaluare este confidențial, posesia acestuia nu da dreptul utilizării de către terțe părți în afara utilizatorului care are dreptul de utilizare în scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de către terțe părți fără acordul evaluatorului se pedepsește conform legislației române în vigoare.
 - Valoarea recomandată este condiționată de ofertele de vânzare ale unor proprietăți similare preluate din spațiul public disponibil oricărui alt utilizator sau potențial utilizator. Practic cererea este cea care influențează atât prețul cât și tranzacțiile în sine. În prezent nu se poate spune că există o cerere activă.
 - Analiza de față estimează nivelul tranzacționabil la nivelul pieței.
 - **Analiza deciziei în vânzare – cumpărare ține cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piață rezultând o valoare de tranzacționare bazată pe un raționament logic. Nu s-a ținut cont că în luarea unor decizii pe fundament emoțional pot genera chiar vânzări la nivele peste prețul pieței sau sub nivelul pieței.**
 - **Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate; au fost luate ca atare din documentele prezentate. În temeiul**

- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.

Ipoteze speciale semnificative și particulare:

Nu este cazul.

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

AUTORIZAȚII OPTENABILE (Dezvoltarea preconizată)

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

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

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

B. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Date de piata

4. Documentar foto
5. Localizarea proprietatii.

C. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente

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

