

ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI VIDELE
HOTĂRÂRE

privind: aprobarea modificării HCL oraș Videle nr. 85 din 14.12.2005 privind “însușirea Raportului de Evaluare pentru terenul în suprafață de 498, 64 mp, situat în orașul Videle, cartier Cartoianca, str. Iazului, nr. 2A și aprobarea vânzării directe a terenului respectiv”.

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

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 22179 din 21.12.2022 a Primarului orașului Videle;
- Raportul de specialitate nr. 21178 din 21.12.2022 al Compartimentului ADPP;
- Avizul favorabil al Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local al orașului Videle .
- Prevederile HCL nr. 85 din 14.12.2005 privind “însușirea Raportului de Evaluare pentru terenul în suprafață de 498, 64 mp, situat în orașul Videle, cartier Cartoianca, str. Iazului, nr. 2A și aprobarea vânzării directe a terenului respectiv”;
- Prevederile art. 129, alin. (2), lit. c) din Ordonanța de Urgență nr.57/03.07.2019;
În temeiul art. 139 alin. (1) și art.196, alin (1), lit a) din Ordonanța de Urgență nr.57/03.07.2019,

HOTĂRĂȘTE:

Art.I. Se aprobă însușirea Raportului de evaluare pentru terenul în suprafață de 498, 64 mp, situat în orașul Videle, cartier Cartoianca, strada Iazului, nr. 2 A, întocmit de S.C. ABSOLUT QUALITY SRL, conform documentației anexă la prezenta hotărâre;

Art. II. Se aprobă vânzarea directă a terenului descris la art. I. Societății Comerciale Vilumadi Prodcom SRL, proprietara construcție amplasate pe terenul respectiv, cu prețul de 18.698 lei;

Art.III. Toate celelalte prevederi al HCL oraș Videle nr. 85 din 14.12.2005 privind “însușirea Raportului de Evaluare pentru terenul în suprafață de 498, 64 mp, situat în orașul Videle, cartier Cartoianca, str. Iazului, nr. 2A și aprobarea vânzării directe a terenului respectiv ”, rămân nemodificate.

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

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,
CIUPAGEANU ION

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ,
IVAN CORINA NICOLETA

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

VIDELE

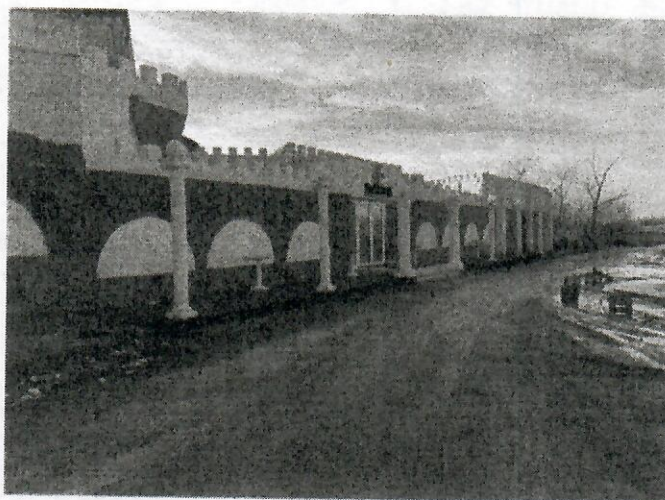
Nr. 140 din 29.12.2022

ANEXA la HCL oraș Videle

Nr. 140 / 29.12.2022

Nr. inregistrare la evaluator 298/16.12.2022

RAPORT DE EVALUARE



Destinatar : PRIMARIA ORASULUI VIDELE

Client:

PRIMARIA ORASULUI VIDELE

Proprietar:

CONSILIUL LOCAL VIDELE

Adresa proprietate:

**Orasul Videle, strada Iazului, numarul 2A,
judet Teleorman, nr. cad. 2064**

Evaluator:

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

Data Evaluarii (zz.II.aaaa): 16.12.2022

Valoarea de Piata TEREN	18.698	LEI	3.800	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	<input type="radio"/> Teren, S =498,64 mp din masuratori si din acte proprietate exclusiva	
2. Identificare AMPLASAMENT	<input type="radio"/> Dupa indicatiile reprezentantului proprietarului	
3. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE	Reteaua urbana:	
	Grad de echipare cu utilitati: Partial din care:	
	Retea electrica: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Generator energie electrica
	Retea de gaze: Nu exista	<input type="checkbox"/> Rezervor gaz
	Retea de apa: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Put forat apa
	Retea de canalizare: Nu exista	<input type="checkbox"/> Fosa septica
	Termoficare: Nu exista	<input type="checkbox"/> Centrala termica proprie
4. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	<input type="radio"/> Utilitatile care lipsesc si care este stadiul bransarii lor: nu este cazul;	
5. GEOMETRIA TERENULUI	<input type="radio"/> Acces direct la drum public pietruit;	
	<input type="radio"/> Forma terenului:regulata;	
	<input type="radio"/> Deschidere la strada: da	

Capitolul III – Analiza preliminară a pieței imobiliare

Piata terenurilor

Definirea pieței

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

Analiza cererii solvabile

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

La nivel de localitate, cererea pentru terenuri este scazuta.

Oferta la vanzare

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

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

Minim: 9 euro/mp

Maxim: 15 euro/mp

Echilibrul pieței

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pieței se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.

La data evaluarii, piata imobiliara specifica proprietatii analizate este in dezechilibru, oferta fiind ceva mai mare decât cererea.

Concluzie: Piata cumparatorului (Oferta>Cererea)

Cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii:

- 1.Sa fie permisa legal;
- 2.Sa fie posibila fizic;
- 3.Sa fie fezabila financiar;
- 4.Sa fie maxim profitabila.

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale raportului. CMBU este definită ca fiind:

“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare, ca o etapă esențială a evaluării, s-a identificat contextul în care participanții de pe piață, dar și evaluatorul, selectează informațiile comparabile de piață. Pentru proprietatea subiect au fost luate în calcul datele și concluziile rezultate în etapa analizei de piață. Astfel, ținând cont de caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietății, valabile la data evaluării, amplasamentul, permisiunile și restricțiile legale identificate, au fost testate și comparate utilizările alternative. A rezultat că utilizarea comercială nu este fezabilă financiar iar utilizarea industrială nu este permisă legal.

Deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că ar exista o altă utilizare care ar maximiza valoarea proprietății subiect, s-a concluzionat că utilizarea curentă este cea mai bună.

EVALUAREA TERENULUI

Metodologie:

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele² de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

Comparația directă³

Metode alternative⁴

Particularități de definire teren

Terenul are caracteristici favorabile prezentate anterior.

Dimensiunea și forma, precum și vecinătățile sunt atribute favorabile.

² Recomandate și de GEV 630

³ Este cea mai utilizată și cea mai adecvată metodă

○ atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile

⁴ Se pot utiliza atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă,

- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-sere-videle-IDgr597.html>

Postat 05 noiembrie 2022

Teren sere Videle

4 500 €

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 465 mp

DESCRIERE

Vand doua loturi teren - sere Videle, cu iesire la str. Fagului si la str. Pinului. Loturile sunt unii in continuarea celuilalt, 465 mp x 2. Ambiele au toate actele necesare, se pot vinde impreuna sau separat.

Suprafata utila lot: 465 mp
Suprafata totala: 500 mp
Dimensiuni aprox.lot = 14/34m.

Pretul pe lot = 4500 Euro

sau 4.000 daca sunt vandute impreuna.

PRIVAT ⓘ



Doru

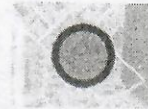
Pe OLX din decembrie 2021
Activ pe 14 decembrie 2022

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE



Videle,
Teleorman



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Teren intravilan in suprafata de 465 mp, strada Pinului si strada Fagului, zona Sere, partial utilitati.

Comparabila 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-loc-de-casa-in-videle-sere-450mp-IDgHkJQ.html>

Postat 05 noiembrie 2022

[Teren] Loc de casa in Videle, sere 450mp

6 500 € Pretul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZA

REACTUALIZEAZA

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 450 mp

DESCRIERE

Loc de casa in orașul Videle, str. Frasinului, nr. 21 (in sere, in spatele fabricii de termopane. Posibilitate de racordare la apa, energie electrică, gaze. Mai multe detalii la telefon

ID: 246740162

Vizualizări: 142

Raporteaza



PRIVAT ⓘ



aswd

Pe OLX din aprilie 2015
Activ pe 18 09:05

☎ 078 465 2544

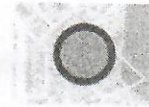
Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE



Videle,
Teleorman



Teren intravilan in suprafata de 450 mp, o deschidere, curent, apa si gaze, strada Frasinului, nr. 21, zona Sere.

ANEXA DE CALCUL

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN

Nr. Crt	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		4.500	6.500	10.000
	Suprafata (mp)	498,64	465,0	450,0	1.000,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		9,68	14,44	10,00
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-10%	-30%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,97	-4,33	-1,00
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate in prezent sunt de cca. 10-30% aceste comparabile fiind de multa vreme pe piata.			
Valoare ajustata (EUR/mp)		8,71	10,11	9,00	
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8,71	10,11	9,00
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8,71	10,11	9,00
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare		0,0	0,0	0,0

9	Suprafata	498,64	465,00	450,00	1.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		33,6	48,6	-501,4
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	15,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	1,35
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 3 intrucat pretul este invers proportional cu suprafata, s-a luat in considerare o ajustare de 7,5% la o diferenta de 250-300 mp.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	o deschidere	dubla deschidere	o deschidere	o deschidere
	Ajustare (%)		-3,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,3	0,0	0,0
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru comparabila 1 intrucat are dubla deschidere, ceea ce reprezinta un avantaj pe piata.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	-3,8%	-13,3%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	-0,4	-1,2
	Justificare ajustare	Pentru existenta utilitatilor s-au aplicat ajustari negative pentru comparabilele 2 si 3: cost de cca. 2000-2500 euro pentru reseaua de gaze si 1000 euro pentru canalizare.			
11, 1	Retea de gaze	Nu exista	Nu exista	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,4	-0,2
11, 2	Retea de apa	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11, 3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11, 4	Retea de canalizare	Nu exista	Nu exista	Nu exista	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	-1,0
12	Indicatori urbanistici				
12, 1	POT	nespecificat, lipsa CU	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0

Data evaluării (zz.ll.aaaa):	16.12.2022
1 EUR=	4,9206
Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)	3.800
Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)	18.698

Valorile estimate nu sunt influențate de TVA

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

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

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

Riscul evaluării

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

activitatea curentă și tendințele pieței relevante:

- în prezent, piața imobiliară specifică este ușor activă ;
- tendințele pieței sunt de reducere a trendului descendent al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor este condiționat de existența acordării de fonduri din partea instituțiilor financiare;

cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității:

- cererea curentă este scăzută pe fondul disponibilității medii ale finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
- se preconizează continuarea creșterii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de creștere este încet.

cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative:

- pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.

vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia:

- având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este mediu și se poate menține pe termen scurt.

orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii garanției:

- posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor.

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

A.1. Declararea conformitatii evaluarii

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

- datele prezente in cadrul raportului sunt reale si corecte;
- am efectuat personal inspectia proprietatii care face obiectul lucrarii;
- nu am niciun interes financiar, direct sau indirect, de pe urma clientului;
- nu am obtinut niciun imprumut si nicio garantie din partea clientului;
- nu exista posibilitati de angajare imediata de catre client a vreunei persoane din cadrul societatii de evaluare;
- nu exista relatii de afaceri intre evaluator si client (nu m-am aflat si nu ma aflu intr-o relatie contractuala / de parteneriat cu clientul);
- nu sunt ruda sau afin pana la gradul al patrulea (inclusiv) cu clientul sau cu persoane care fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare al clientului;
- nu fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare/auditare al clientului;
- nu mi s-au oferit servicii / cadouri de catre client;
- remunerarea mea nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-mi confere mie sau unei persoane afiliate sau implicate in Societatea la care sunt angajat/pe care o reprezint un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
- nu exista alte motive care mi-ar putea afecta imparialitatea;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele semnificative si ipotezele semnificative speciale incluse in continutul raportului si reprezinta un punct de vedere nepartinitor;
- indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, am indeplinit programul de pregatire profesionala continua si am experienta in categoria de proprietate ce este evaluata;
- am incheiat asigurarea de raspundere profesionala pe anul 2022 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC

Declar pe proprie raspundere ca nu ma aflu in conflict de interese in raport cu utilizatorul desemnat, nefiind incidente niciunul din cazurile de conflict de interese enumerate mai sus sau alte motive care mi-ar putea afecta imparialitatea. Prezenta declaratie este data atat in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul Raport de evaluare, cat si in numele S
S.R.L.

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

A.2. Prezentarea evaluatorului

Evaluarea a fost efectuata de catre **ABSOLUT QUALITY S.R.L. membru corporativ ANEVAR nr. 0622**

Tel. Contact: 0767.857.916

Calificarile evaluatorului: EPI, EBM, E

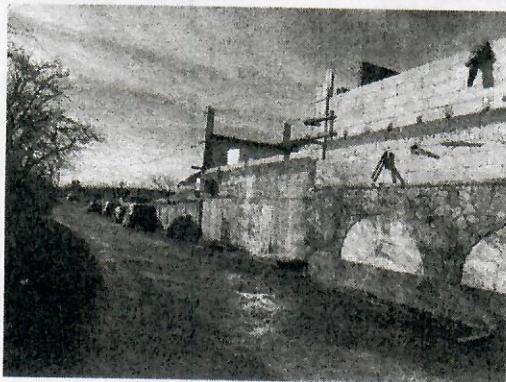
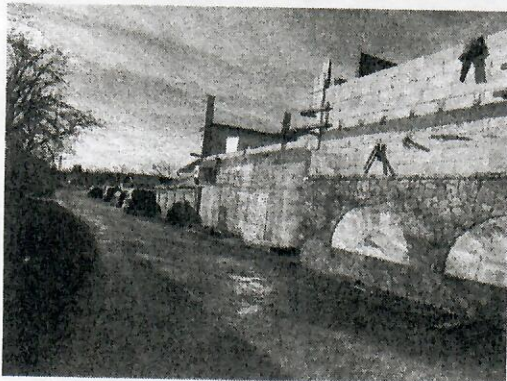
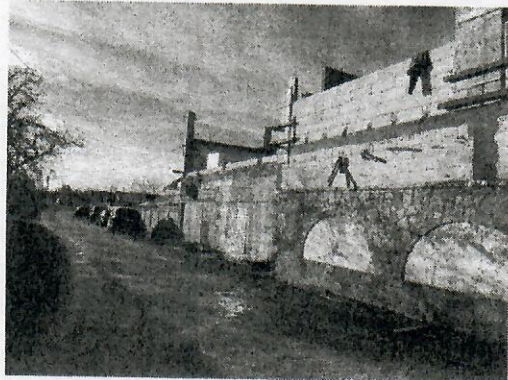
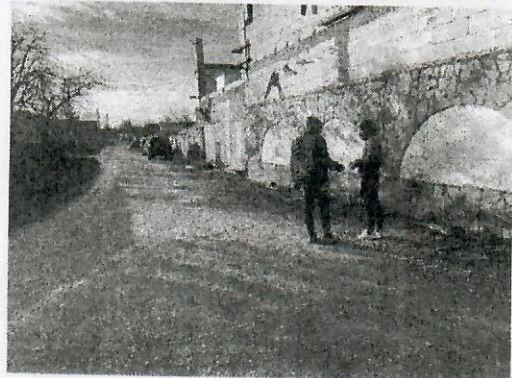
tranzacționează ca fiind neocupată și că, împreună cu terenul subiect, se atașează și documentația & avizele prealabile de dezvoltare;

- **URBANISM** Se presupune că terenul de dezvoltare se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- **STUDII GEO** Se presupune că terenul de dezvoltare are condiții normale de fundare, iar studiul necesar în edificarea de construcții noi este existent și cuprinse informații despre consistența și structura solului, nivelul pânzei de apă freatică și recomandări pentru proiectul tehnic.
Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de inexistența unor situații atipice ce ar îngreuna lucrările comparativ cu cerințele normale pentru zonă;
- **UTILITĂȚI** Nu am realizat o expertizare tehnică sau o analiză capacitivă a utilităților la care am făcut referire că ar avea acces/racorduri/branșamente proprietatea și nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată conform informațiilor primite de la solicitantul de credit, sau asimilată celor constatate ansamblului accesibil;
Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de suficiența calitativă și cantitativă a acestora, dispuse pe amplasament.
- **Clasa ENERGETICĂ** Nu am realizat nici un fel de investigații, nu există proiect de dezvoltare pus la dispoziția evaluatorului;
- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența (sau suspiciune de a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **DEZVOLTARE** Nu am avut la dispoziție detaliile de intenția efectivă de dezvoltare
- **VECINĂȚĂȚI IMEDIATE** Nu am considerat o redezvoltarea viitoare a vecinătăților imediate, care preponderent sunt construite și considerăm o respectare unanimă a urbanismului local și legislației, astfel încât să nu existe dezvoltări/construiri externe penalizatoare ale amplasamentului subiect;
- **SUBTRAVERSĂRI** Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, iar din informațiile culese nu rezultă că există subtraversări ce să influențeze negativ (să limiteze) dezvoltarea amplasamentului, sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
În acest sens, orice informație contrară va trebui adusă la cunoștința evaluatorului anterior fructificării raportului;
- **SUPRATRAVERSĂRI** Nu am regăsit supratraversări ale amplasamentului care să limiteze dezvoltarea normală a amplasamentului sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
- **METODOLOGIE** Situația actuală a TERENULUI de dezvoltare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor/tehnichilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;

Standardelor de evaluare a bunurilor 2022 , GEV 520, .. 'verificarea situatiei juridice nu este de competenta evaluatorului si nu ii va angaja raspunderea.'

- **Negocierea poate fi mai mare functie de motivatia vanzarii. Pretul de oferta nu este egal cu cel de tranzactionare decat in cazuri distincte. Sunt excluse tranzactiile subiective bazate pe motivatii diferite ale vanzarii si cumpararii.** In general proprietarii solicita preturi ce depasesc limita fezabilitatii astfel ca o negociere adecvata poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzactie a proprietatii. Motivatia cumparatorului se bazeaza pe fezabilitatea investitiei in cazul unui utilizator intermediar dar si a unui utilizator final, care ar putea plati o suma ce motiveaza dorintele si satisfactiile personale.
- **Sursele de informatii au fost considerate credibile reprezentand intentiile de vanzare din zona studiata pentru a obtine o indicatie reala asupra nivelului pietei; acestea reprezinta cotationea cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cotatione ce se va supune negocierii.**
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.
- Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

Anexa B.4. - Documentar foto



Anexa B.5 Localizarea proprietatii

