

ROMANIA
JUDETUL TELEORMAN
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI VIDELE
HOTĂRÂRE

privind: însușirea raportului de evaluare, aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 450, 51 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Principală, nr. 49, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/245, aprobarea prețului minim de pornire a licitației, aprobarea Documentației de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea vânzării terenului intravilan în suprafață de 450,51 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Principală, nr. 49, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/245 și aprobarea componenței comisiei de evaluare a ofertelor.

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

Având în vedere:

- Referat de aprobare nr.22121 din 20.12. 2022 al Primarului orașului Videle;
- Raportul de specialitate nr.22120 din 20.12 2022 al Compartimentului A.D.P.P. din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului orașului Videle;
- Avizul favorabil al Comisiilor de Specailiate ale Consiliului Local al orasului Videle
- Raportul de evaluare întocmit de S.C ABSOLUT QUALITY SRL;
- Prevederile art. 129, alin. (6), lit. b), coroborat cu art. 363. alin.4 din Ordonanța de Urgență nr.57/03.07.2019;
- Prevedrile art. 363. alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019;
- În temeiul art. 137 alin. (1) și art.196, alin (1), lit b) din Ordonanța de Urgență nr.57/03.07.2019,

H O T Ă R Ă Ș T E:

ART.1. Se aprobă însușirea raportului de evaluare, întocmit de către S.C. ABSOLUT QUALITY din care rezultă o valoare de piață a imobilului de 18.698 lei;

ART.2. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan, situat în orașul Videle,T15, P356, str. Principală, nr. 49, județul Teleorman, având numărul cadastral 2093/245 cu prețul minim de pornire a licitației de 18.698 lei lei

ART.3. Se aprobă documentația de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea vânzării terenului intravilan în suprafață de 450,51 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Principală, nr. 49, județul Teleorman, având numărul cadastral 2093/245.

ART. 4. Se aprobă desemnarea reprezentanților consiliului local în comisia de evaluare constituită în vederea atribuirii contractului de închiriere a imobilului menționat la art.2, după cum urmează:

Domnul Ciupageanu Ion
Doamna Tudose Elena – Coca
Domnul Neagoe Gheorghe
Doamna Seferovici Georgeta
Un reprezentant ANAF

ART.5. Se aprobă desemnarea membrilor supleanți în comisia de evaluare constituită în vederea atribuirii contractului de închiriere a imobilului menționat la art.2., după cum urmează:

Domnul Grosu Sergiu
Doamna Dorobantu Cristina
Domnul Becheanu Georgel

ART.6. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Compartimentul A.D.P.P. din cadrul Direcției Arhitectului-Şef și Serviciul Financiar-Contabilitate din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului oraşului Videle;

ART.7. Se împuterniceşte Primarul Oraşului cu semnarea actului notarial de vânzare-cumpărare;

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

PRESEDINTE DE SEDINTA ,
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. 150 din 29.12.2022

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

I. CAIET DE SARCINI

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Denumirea și descrierea obiectului vânzării: Obiectul prezentei licitații îl constituie vânzarea unui teren intravilan în suprafață de 450,51 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Principală, nr. 49, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/245;

1.2. **Destinația obiectului vânzării:** Destinația terenului conform PUZ, aprobat prin HCL nr. 74/14.12.2005 este de teren pentru construirea de locuințe, cu regim de înălțime minim P+M, maxim P+2;

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

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

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

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

2. CONDIȚII GENERALE ALE VÂNZĂRII

2.1. Responsabilitățile privind protecția mediului și responsabilitățile privind aplicarea și respectarea prevederilor legale pentru asigurarea apărării împotriva incendiilor revin în totalitate cumpărătorului;

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

2.3. Cumpărătorul este obligat să respecte destinația imobilului prevăzută în extrasul din PUZ-ul, aprobat prin HCL nr. 74/14.12.2005 și să nu execute lucrări de construire fără avizele și autorizațiile prevăzute de lege.

2.4. Prețul minim de pornire este de lei;

2.5. Prețul obținut prin vânzare se constituie venit la bugetul local și va fi achitat integral înainte de încheierea contactului de vânzare-cumpărare, în termen de maxim 20 de zile de la data comunicării adjudecării licitației. În cazul nerespectării termenului menționat, rezultatul licitației va fi anulat și se va proceda la organizarea unei noi licitații. Dovada achitării prețului de vânzare va fi prezentată la comp. ADPP din cadrul Primăriei orașului Videle.

2.6. Garanția de participare este obligatorie și reprezintă 6% din prețul minim de vânzare, respectiv lei și va fi depusă la casieria instituției.

2.7. Garanția constituie obligație de plată anticipată a unei părți din prețul de vânzare al imobilului de către cumpărător (pentru ofertantul câștigător) iar pentru ofertanții necâștigători această sumă se restituie.

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

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

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

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

c) declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări

(Formular 1);

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

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

f) declarație pe proprie răspundere referitoare la faptul că în ultimii trei ani nu a fost desemnat câștigător al unei licitații publice privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale și a nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul din culpă proprie (Formular 3).

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

**PROPRIETAR,
ORAȘUL VIDELE
Reprezentat prin
PRIMAR,
Bădănoiu Nicolae**

II. FIȘA DE DATE

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

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTEI

2.1. În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

2.2. Reguli privind oferta:

- (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- (2) Ofertele se redactează în limba română.
- (3) Ofertele se depun la sediul Primăriei orașului Videle, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul de corespondență, precizându-se data și ora.
- (4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină documentele de calificare menționate în caietul de sarcini la punctul 3.1.
- (5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă (Formular 2), se înscriu numele ofertantului, precum și domiciliul acestuia.
- (6) Oferta va fi depusă într-un exemplar original semnat de către ofertant.
- (7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- (8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate respectiv 60 zile calendaristice.
- (9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- (10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- (11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- (12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
- (13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți a Procesului-Verbal Etapa I întocmit în urma analizării ofertelor pe baza criteriilor de valabilitate.
- (14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
- (15) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un Proces-Verbal Etapa II în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal Etapa II se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- (16) În baza Procesului-Verbal Etapa II, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un Raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

(18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

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

2.3. Reguli privind participării la licitația publică:

(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare (pentru persoane juridice)

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

2.4. (1) Criteriul de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare: pentru terenul în suprafață de 450 mp, este:

- a) cel mai mare preț ofertat;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat;

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului cumpărat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin.

(1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100% și se stabilește astfel:

- a) **cel mai mare preț ofertat- 40 pct;**
- b) **capacitatea economico-financiară a ofertantului- ponderea acestui criteriu este de 30% (declarație pe proprie răspundere din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului de vânzare cumpărare dispune de resurse financiare pentru obținerea autorizației de construire și începerea lucrărilor de construire a locuințe în cel mult 3 ani de la achiziționarea terenului- 30 pct (formularul 5);**
- c) **protecția mediului înconjurător - ponderea acestui criteriu este de 10 % (declarație pe propria răspundere că va folosi la construirea locuinței materiale de construcție eficiente din punct de vedere energetic și va încheia contract de salubritate pentru transportul deșeurilor rezultate în urma construirii locuințe cu o societate de salubritate autorizată în acest sens. - 10 pct (formularul 4);**
- d) **condiții specifice de natura bunului vândut- ponderea acestui criteriu este de 20%**
 - are domiciliul în orașul Videle- 20 pct;
 - nu are domiciliul în orașul Videle-0 pct;

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

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

a) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. a): Punctajul P(n) se acordă astfel:

1. pentru cel mai mare preț ofertat se acordă punctajul maxim;
2. pentru celelalte prețuri ofertate punctajul P(n) se calculează proporțional, astfel:

$$P(n) = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ puncte};$$

b) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. b):

1. Pentru prezentarea dovezii privind capacitatea economico-financiară **(declarație pe proprie răspundere din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului de vânzare cumpărare dispune de resurse financiare, pentru obținerea autorizației de construire și începerea lucrărilor de construire a unei locuințe în cel mult 3 ani de la achiziționarea terenului-;** se acordă maximum de puncte stabilit de autoritatea contractantă.

2. Dacă ofertantul nu prezintă dovada privind capacitatea economico-financiară se acordă 0 puncte.

c) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. c):

1. Pentru prezentarea dovezii privind protecția mediului se acordă maximum de puncte stabilit de autoritatea contractantă.

2. Dacă ofertantul nu prezintă dovada privind protecția mediului se acordă 0 puncte.

*** Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. La punctaj egal va fi declarat câștigător, ofertantul cu oferta financiară cea mai mare. În situația în care oferta financiară este egală, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pe criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.**

2.5. Determinarea ofertei câștigătoare:

(1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire menționat mai sus.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

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

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

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

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

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă condițiile de valabilitate menționate în caietul de sarcini la punctul 3.1.

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile de valabilitate menționate în caietul de sarcini la punctul 3.1. În caz contrar, se organizează o nouă licitație cu respectarea procedurii.

- (9) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește Procesul-Verbal Etapa I în care se va preciza rezultatul analizei.
- (10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea Procesului-Verbal Etapa I de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- (11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care prezintă în plicul exterior documentele de calificare obligatorii menționate în Caietul de Sarcini la punctul 3.1.
- (12) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriului de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un Proces-Verbal Etapa II în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal Etapa II se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- (13) În baza Procesului-Verbal Etapa II, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un Raport pe care îl transmite autorității contractante.
- (14) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea Raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- (15) Raportul comisiei de evaluare se depune la dosarul licitației.
- (16) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea Raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului. În cadrul comunicării autoritatea contractantă informează ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate și informează ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.
- (17) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
- (18) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație și se va relua publicarea anunțului.
- (19) Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca și prima licitație.
- (20) În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă

3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

- 3.1. Procedura de vânzare: licitație publică
- 3.2. Anunțul publicitar a fost publicat în ziarul local, cotidianul național, în Monitorul Oficial al României, Partea a-VI-a nr..... din data de precum și pe site-ul instituției: www.primariavidele.ro
- 3.3. Adresa de unde se ridică documentația de atribuire: Primăria orașului Videle, str. Republicii, nr.2, compartimentul A.D.P.P.
- 3.4. Costul documentației de atribuire: 50,00 lei, sumă ce va fi achitată numerar la casieria Primăriei;
- 3.5. Data limită până când se poate obține documentația de atribuire: ora
- 3.6. Adresa unde se depun ofertele: Primăria orașului Videle, str. Republicii, nr.2;
- 3.7. Termenul limită de depunere a ofertelor:....., ora
- 3.8. Prețul minim de pornire al licitației este de lei;
- 3.9. Data deschiderii ofertelor:..... ora
- 3.10. Garanția de participare la licitație este de lei și reprezintă 6% din prețul minim de vânzare, aceasta va fi depusă la casieria instituției, suma constituie obligație de plată anticipată a unei părți din prețul de vânzare al imobilului de către cumpărător (pentru ofertantul câștigător) iar pentru

oferanții necâștigători această sumă se restituie în termen de 15 zile de la comunicarea privind atribuirea contractului de vânzare-cumpărare.

Garanția de participare la licitație va fi reținută de către organizatorul licitației în următoarele situații:

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

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

4. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

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

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului Teleorman.

Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de Apel București.

5. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI VÂNZARE

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

**PROPRIETAR,
ORAȘUL VIDELE
Reprezentat prin
PRIMAR
Bădănoiu Nicolae**

EXTRAS PUZ

L2- Zonă de locuințe cu regim de înălțime P+M, P+1, P+2

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă este de locuințe cu regim mic de înălțime.

II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări Permise:

- 1.1. Se admit locuințe individuale (P+M, P+1, P+2)
- 1.2. Se admite construirea de echipamente publice aferente locuințelor;
- 1.3. Nu se admite amenajarea în clădiri a unor spații pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- 1.4. Nu se admite amplasarea unor ateliere manufacturiere.

Art. 2. Utilizări permise cu condiții:

- 2.1. Regimul de construire poate fi izolat sau cuplat în funcție de caracterul zonei și dimensiunile parcelei;

Art. 3. Utilizări interzise:

- 3.1. Nu se va accepta în zona de locuit amplasarea unor unități poluante care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice (incendii, explozii).

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4. Indici admisibili:

- 4.1. Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) minim admisibil va fi de 15%;
- 4.2. Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) minim admisibil va fi de 0.3.

Art. 5. Înălțimea construcțiilor-valori minime și maxime

- 5.1 Se admit clădiri parter cu mansardă sau maxim 2 etaje.

Art. 6. Condiții de însorire:

- 6.1. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Art. 7. Aspectul exterior al construcțiilor:

- 7.1. Noile clădiri se vor amortiza cu construcțiile imediat învecinate (dacă este cazul), respectând (principiile de compoziții pentru fațade, conformarea golurilor, detaliile de arhitectură, învelitori, finisaje exterioare admise) specificul general al zonei și materialele preponderat locale.

Art.8. Retrageri, aliniamente

8.1. Toate construcțiile se vor amplasa având o rețagere de 3m de la limita de proprietate dinspre strada de acces, iar retragerile laterale vor respecta prevederile Codului civil.

Art. 9. Împrejmuiri:

9.1. Împrejmuirile dinspre stradă vor fi de tip transparent, executate din beton, metal sau piatră naturală. Împrejmuirile spre vecini vor fi de tip opac, din lemn, beton sau piatră naturală.

Înălțimea maximă, indiferent de orientare va fi de max. 2, 2m.

III. FORMULARE

Formular 1

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru cumpărarea terenului intravilan în suprafață de 450,51 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Principală, nr. 49, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/245;

Către,

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data de _____

Prin prezenta,

Noi, _____
(denumirea ofertantului)

Ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică deschisă organizată în data de _____, ora _____, în vederea cumpărării terenului intravilan în suprafață de 450, 51 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Principală, nr. 49, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/245;

Am luat la cunoștință despre condițiile de participare la licitație, condițiile pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare, condițiile respingerii ofertei și despre condițiile de pierdere a garanției de participare prevăzute în documentația de atribuire și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____

Data _____

Ofertant,

(semnatura autorizata)

OFERTA

Formular 2

Pentru vânzarea terenului intravilan în suprafață de 450, 51 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Principală, nr. 49, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/245;

Prețul de vânzare oferit.....lei.

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

Valabilitatea ofertei financiare inițiale dar și a ofertei din ședința publică este de 60 zile.

OFERTANT
(denumirea/numele)

Semnatura

**DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE
PERSOANE FIZICE**

Subsemnatul _____, cu domiciliul în _____,
str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, jud. _____,
identificat prin B.I./C.I./C.I.P./Pașaport seria _____, nr. _____, C.N.P. _____, declar pe
propria răspundere că, în ultimii trei ani nu am fost declarat câștigător la o licitație publică anterioară
privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale și deasemenea nu am încheiat
contractul ori nu am plătit prețul din culpă proprie.

Data:

Semnătura:

OFERTANTUL.....
(denumire)

Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului

Subsemnatul....., cu domiciliul în, având CNP-ul....., declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicată faptei de fals în acte publice, că mă angajez să folosesc la construirea locuinței materiale de construcție eficiente din punct de vedere energetic și să închei contract de salubritate pentru transportul deșeurilor rezultate în urma construirii locuințe, cu o societate de salubritate autorizată în acest sens..

Data

**Ofertant,
Nume și semnătură**

OFERTANTUL.....
(denumire)

Declarație privind capacitatea economico-financiară a ofertantului

Subsemnatul....., cu domiciliul în, având CNP-ul....., declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicată faptei de fals în acte publice, că dispun de resurse financiare pentru obținerea autorizației de construire și începerea lucrărilor de construire a locuințe în cel mult 3 ani de la achiziționarea terenului.

Data

Ofertant,
Nume și semnătură

PRESEDINTE DE SEDINTA ,
CIUPAGENUION

ANEXA la HCL oraș Videle
Nr. 150 / 29.12.2022

Nr. inregistrare la evaluator 297/16.12.2022

RAPORT DE EVALUARE



Destinatar : PRIMARIA ORASULUI VIDELE

Client:

**PRIMARIA ORASULUI VIDELE
CONSILIUL LOCAL VIDELE**

Proprietar:

Adresa proprietate:

**Orasul Videle, strada Principala, numarul 49,
Tarlaua 15, Parcela 356, LOT 245, zona Sere,
judet Teleorman, nr. cad. 2093/245
S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.**

Evaluator:

Data Evaluarii (zz.ll.aaaa): 16.12.2022

Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile

SINTEZA RAPORT DE EVALUARE PENTRU BUNURI IMOBILE				
	Denumire	CUI	Curs Leu/Euro BNR la data evaluării	Data evaluării (zz.ll.aaaa)
Raport de evaluare elaborat de firma	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.	RO 32912846	4,9206	16.12.2022
Client (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	PRIMARIA ORASULUI VIDELE			
CUI/CNP CLIENT	6853155			
Proprietar bun imobil (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	CONSILIUL LOCAL VIDELE-DOMENIUL PRIVAT			
Componenta/suprafete	Teren S (mp)	450,87 mp din acte si din masuratori		
Tip proprietate	Teren intravilan		Tip imobil	rezidential
Adresa proprietatii	Strada/Sos./Bd./Aleea	Principala	Numar	49 (Tarlaua 15, Parcela 356, lot 245)
	Cod postal	145300		
	Localitate	VIDELE	Judet/Sector	TELEORMAN
Coordonate geografice	pe axa orizontala		pe axa verticala	
Carte Funciara nr.	1637 N			
Numar cadastral	2093/245			
Tip act de proprietate	Act de dezmembrare aut. nr. 1739/11.07.2006 emis de BNP Mirele Efrim			
Numarul actului de proprietate	1739	Data incheierii	11.07.2006	
Localizare	Urban			
Zona localitate	periferica			
Tip zona	Rezidentiala			
Acces teren	Drum pietruit			
Front_stradal (Deschidere) (m)	O deschidere			
Aprobari teren	-	Data document	-	
Grad echipare utilitati	Partial			
Intabulare_Constructie	Nu este cazul			

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		

Capitolul I – Prezentare Generala

Obiectul evaluării

Obiectul evaluat îl constituie proprietatea tip teren intravilan în suprafața de 450,87 mp din acte și din măsuratori, situat în **Orasul Videle, strada Principala, numărul 49, Tarlaua 15, Parcela 356, LOT 245, zona Sere, județ Teleorman, nr. cad. 2093/245**

Scopul și utilizarea evaluării

Scopul acestui raport este evaluarea pentru informarea proprietarului în vederea vânzării.

Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **16.12.2022** data la care se consideră valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspecției (zz.ll.aaaa): 16.12.2022

Tip inspecție: Cu inspecție exterioară și interioară

Inspecția a fost realizată de evaluator MITROI AURELIAN DUMITRU în prezența reprezentantului clientului.

Data elaborării lucrării (zz.ll.aaaa): 16.12.2022

Moneda raportului

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în LEI și în euro (EUR) la cursul de schimb al Băncii Naționale a României din data la care se estimează valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluării:

1EUR=4,9206 LEI

Beneficiarul și destinatarul raportului

Beneficiarul și destinatarul prezentului raport este PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE.

Tipul valorii estimate - Definiția valorii

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 104 "Tipuri ale valorii", având următoarea definiție:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul de "valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

De menționat că:

Astfel de terenuri libere se tranzacționează foarte rar;

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

Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat

Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.

Imobil de tip teren intravilan in suprafata de 450,87 mp din acte si din masuratori, identificat cu numarul cadastral 2093/245, apartinand CONSILIULUI LOCAL VIDELE-Domeniul Privat.

Accesul la proprietate

Accesul la proprietate se poate realiza din drum public pietruit.

Utilizare existenta la data evaluarii: teren liber.

Diferente identificare intre situatia existenta si documente : nu.

Situația juridică

✍ Teren identificat prin:

Numar Cadastral 2093/245 450,87 mp din acte si din masuratori

Elemente suplimentare de identificare:





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	<ul style="list-style-type: none"> ○ Teren, S = 450,87 mp din masuratori si din acte proprietate exclusiva 	
2. Identificare AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ○ 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	Sursa proprie:
	Retea de gaze: Nu exista	<input type="checkbox"/> Generator energie electrica
	Retea de apa: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Rezervor gaz
	Retea de canalizare: Nu exista	<input type="checkbox"/> Put forat apa
Termoficare: Nu exista	<input type="checkbox"/> Fosa septica	
	<input type="checkbox"/> Centrala termica proprie	
4. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	<ul style="list-style-type: none"> ○ Utilitatile care lipsesc si care este stadiul bransarii lor: nu este cazul; ○ Acces direct la drum public pietruit; 	
5. GEOMETRIA TERENULUI	<ul style="list-style-type: none"> ○ Forma terenului: regulata; ○ Deschidere la strada: da 	

6. RESTRICTII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC	<input type="radio"/> Terenul este neimprejmuit; <input type="radio"/> Nu este cazul;
7. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari etc)	<input type="radio"/> Zona periferica a Orasului Videle, zona Sere
8. INDICATORI URBANISTICI	<input type="radio"/> Aprobări teren: No Info
9. INCLINARE	<input type="radio"/> Plan;
10. DATE DIN CERTIFICATUL DE URBANISM	<input type="radio"/> Regim juridic: teren proprietate privata <input type="radio"/> Regim economic: intravilan <input type="radio"/> Suprafata teren: 450,87 mp din acte si din masuratori;

Situatia juridica

La data evaluării, proprietatea imobiliară, se afla în posesia **CONSILIUL LOCAL VIDELE. –Domeniul Privat.**

Carte Funciara nr. : 1637 N UAT VIDELE

Numar cadastral : 2093/245;

Dreptul de proprietate : Deplin

Documente care au stat la baza raportului de evaluare:

	Tip Document, Nr.____, Data
1.	Extras de Carte Funciara nr. 1527 din 31.07.2006;
2.	Incheiere nr. 1527 din 31.07.2006;

Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)

Terenul este amplasat în zona periferică a Oraşului Videle, strada Principală, numărul 49, Tarlaua 15, Parcela 356, lot 245, judeţ Teleorman;

Tip Localitate: Urban

Zona Localitate: Periferie

Tip zona: Rezidential

Denumire cartier/ansamblu rezidential/ Zona: zona periferică a Oraşului Videle, zona Sere, judeţ Teleorman;

Mijloace de transport în comun: autobuze, microbuze;

Puncte de interes în imediată vecinătate: Primaria Videle, Penny Market, Parc Videle, Piaţa Videle, Liceul Teoretic Videle.

Capitolul III – Analiza preliminară a pieței imobiliare

Piata terenurilor

Definirea pieței

Piata specifică proprietății evaluate este reprezentată de piața terenurilor cu destinație rezidențială de pe raza localității Videle, județul Teleorman și zonele similare.

Analiza cererii solvabile

În accepțiunea SEV, participanții de pe piața reprezintă ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entități care sunt implicate în tranzacțiile curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa și orice puncte de vedere atribuite participanților de pe piața sunt cele specifice vânzătorilor potențiali, activi pe o piață la data evaluării și nu cele specifice unor anumite persoane sau entități. Cadrul conceptual cere excluderea oricărui element al valorii speciale sau a oricărui element al valorii care nu ar fi disponibil majorității participanților de pe piață.

La nivel de localitate, cererea pentru terenuri este scăzută.

Oferta la vânzare

Oferta de vânzare este extrem de limitată și este constituită din terenuri în general ocupate de construcții vechi rezidențiale.

În urma analizei pieței imobiliare în zona au fost identificate proprietăți comparabile, rezultând un interval de valori cuprins între:

Minim: 9 euro/mp

Maxim: 15 euro/mp

Echilibrul pieței

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și oferta și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruste ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață, trebuie să reflecte condițiile de pe piață relevantă, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

La data evaluării, piața imobiliară specifică proprietății analizate este în dezechilibru, oferta fiind ceva mai mare decât cererea.

Concluzie: Piața cumpărătorului (Oferta > Cererea)

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 obtinut informatii, 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 cotationea cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cotationea 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/prorietatii. 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

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

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 nerestricțiv; 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 1

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

Postat 09 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 unul in continuarea celuilalt, 465 mp x 2. Ambele cu 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 13 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, recule 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 23 noiembrie 2022

(Teren) Loc de casa in Videle, sere 450mp

6 500 € Pretul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: intravilan

Suprafata utila: 450 mp

DESCRIERE

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

ID: 246749202

Vizualizări: 142

Reportează



PRIVAT ⓘ



aswd

Pe OLX din aprilie 2015
Activ din 16 09 22

☎ 078-465 2544

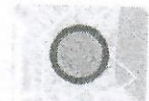
Trimite mesaj

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.

Comparabila 3

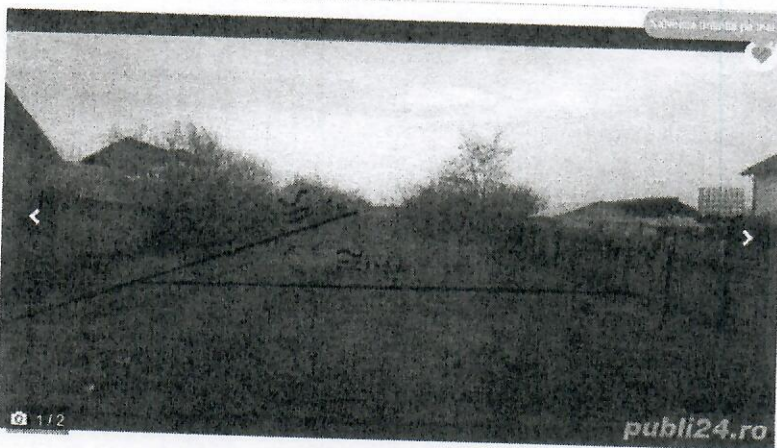
<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/loc-de-casa-de-vanzare/h97191219fd77e5he05dg0fdg7f55d03.html>

Loc de casa de vanzare

10 000 EUR

0764457179

Teleorman, Vidale



Eună, mî interesază oferta dumneavoastră. Mai este valabil?

Adauga lista ?

Contactează vânzătorul

Fa oferta

Vizualizari: 119

Raporteaza



Stefan Andrei Grigore

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Descriere

Vand loc de casa in Orasul Vidale, Str, Pompei

-Suprafata - 1000 mp.

Utilitati: Curent

Apa

Canalizare

Gaze

Vezi detalii pe www.rominio.ro

0764457179

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

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)	450,87	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

	(EUR/mp)				
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8,71	10,11	9,00
	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)		8,71	10,11	9,00
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	16.12.2022	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)		8,71	10,11	9,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind oferitate pe piata in aceeași perioada a evaluării și au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	Orasul Videle, strada Principala, nr. 49, T15, P356, LOT 245, zona Sere, judet Teleorman	Orasul Videle, zona Sere, strada Pinului si strada Fagulului, 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%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	-0,45
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru comparabila 3 intrucat drumul de acces este asfaltat, ceea ce reprezinta un avantaj.			
9	Suprafata	450,87	465,00	450,00	1.000,00

	Diferenta suprafata teren (mp)		-14,1	0,9	-549,1
	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
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			

12, 2	CUT	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
	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		-0,3	-0,4	-0,3
	Ajustare NETA (%)		-3,0%	-3,8%	-3,3%
	Ajustare BRUTA		0,3	0,4	3,0
	Ajustare BRUTA (%)		3,0%	3,8%	33,3%
	Numar ajustari (diferite de zero)		1	1	3
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8,45	9,73	8,70
	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)	8	8		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	8			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	3.809	rounjit	3.800	8,43
	Valoare teren (LEI)			18.698	41,47
	Data evaluarii (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:

- 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.

Ipoteze speciale semnificative: nu este cazul.

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

- 1. Declararea conformității evaluării**
- 2. Prezentarea Evaluatorului. Calificările evaluatorului.**
- 3. Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale**

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 impartialitatea;
- 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 impartialitatea. Prezenta declaratie este data atat in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul Raport de evaluare, cat si in numele Societatii S.C. ABSOLUT QUALITY 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, EI

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 dreptului 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 de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.

- 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/tehnicilor 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;

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.

- În lipsa tranzacțiilor consumate pot fi utilizate și oferte de vânzări/inchirieri în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor 2022, ghidul metodologic GEV 630 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 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**

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 acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

- 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

Anexa B.4. - Documentar foto



Anexa B.5 Localizarea proprietatii





CUPRINS

<i>Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile</i>	2
Capitolul I – Prezentare Generala	4
Obiectul evaluarii	4
Scopul si utilizarea evaluarii	4
Data evaluarii	4
Moneda raportului	4
Beneficiarul si destinatarul raportului	4
Tipul valorii estimat - Definitia valorii	4
Baza de evaluare	5
Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat	6
Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.	6
Situatia juridica	6
Elemente suplimentare de identificare:	6
Istoricul si utilizare	7
Fisa tehnica teren	7
Situatia juridica	8
Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)	8
Capitolul III – Analiza preliminara a pietei imobiliare	9
Piata terenurilor	9
Definirea pietei	9
Analiza cererii solvabile	9
Oferta la vanzare	9
Echilibrul pietei	9
Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare	10
Procedura de evaluare	10
Cea mai buna utilizare	11
EVALUAREA TERENULUI	11
Riscul evaluarii	19
A.1. Declararea conformitatii evaluarii	21
A.2. Prezentarea evaluatorului	21
A.3. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative	22
Ipoteze semnificative	22
B. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Date de piata	26
C. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente	26

PRESEDINTE SEDINTA
CIUPĂ GEORGU ION

