

ROMANIA
JUDETUL TELEORMAN
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI VIDELE
HOTĂRÂRE

privind: însușirea raportului de evaluare, aprobarea închirierii prin licitație publică, aprobarea Documentației de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea închirierii pe o perioadă de 5 ani a imobilului teren intravilan în suprafață de 450 mp., situat în orașul Videle, strada Frasinului, nr. 1, județul Teleorman și desemnarea reprezentanților consiliului local în comisia de evaluare

CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI VIDELE, JUDETUL TELEORMAN
ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.14540 din 25.08.2022 a Primarului orașului Videle;
- Raportul de specialitate nr.14539 din 25.08.2022 al Direcției Arhitectului-Șef. din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului orașului Videle;
- Avizul favorabil al comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al orașului Videle .
- Raportul de evaluare întocmit de S.C. ABSOLUT QUALITY SRL, expert autorizat independent .
- Prevederile art. 129, alin. (2), lit. c) din Ordonanța de Urgență nr.57/03.07.2019;
- În temeiul art. 137 alin. (1) și art.196, alin (1), lit b) din Ordonanța de Urgență nr.57/03.07.2019,

HOTĂRĂȘTE:

ART.1. Se aprobă însușirea raportului de evaluare întocmit de S.C. ABSOLUT QUALITY SRL, din care rezultă o valoare lunară a chiriei de 70, 10 lei/lună

ART.1. Se aprobă închirierea prin licitație publică pe o perioadă de 5 ani a imobilului teren intravilan în suprafață de 450 mp., situat în orașul Videle, strada Frasinului, nr. 1, județul Teleorman cu prețul minim de pornire a licitației de 70, 10 lei/lună;

ART. 2. Se aprobă Documentației de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea închirierii pe o perioadă de 5 ani a imobilului teren intravilan în suprafață de 450 mp., situat în orașul Videle, strada Frasinului, nr. 1, județul Teleorman pentru înființarea de grădini familială;

ART.3. 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 Podenu Dorel – presedinte
- Domnul Neagoie Gheorghe – membru
- Domnul Militaru Lucian – membru
- Domnul Becheanu Georgel – membru
- Un reprezentant ANAF

ART.4. 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 Nicolae Liviu – Marian – presedinte
- Doamna Dorobantu Cristina Petronela – membru
- Domnul Ciupageanu Ion – membru
- Doamna Tudose Coca – Elena – membru

ART.5. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Direcția Arhitectului-Șef și Direcția Economică Administrativ și Piață din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului orașului Videle;

ART.6. Prin grija secretarului general orașului Videle, prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Teleorman pentru verificarea legalității, precum și oricărei persoane sau instituții interesate.

PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ ,
CIUPĂGEANU ION

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ,
IVAN CORINA NICOLETA

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un nr. de 17 voturi "pentru", - voturi "impotriva", abțineri, din nr. de 17 consilieri în funcție, din care 17 prezenți.

VIDELE

Nr...66...din 30.08.2022

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

I. CAIET DE SARCINI

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII (LOCAȚIUNE)

- 1.1. Denumirea și descrierea obiectului închirierii (locațiunii): Obiectul prezentei licitații îl constituie închirierea unui imobil teren intravilan în suprafață de 450 mp. situat în orașul Videle, strada Frasinului, nr. 1, județul Teleorman, având numărul cadastral 2093/86;
- 1.2. Destinația obiectului închirierii (locațiunii): teren arabil destinat înființării de grădină familială;
- 1.3. Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către proprietar (locator):
 - valorificarea tuturor oportunităților în scopul realizării de venituri la bugetul Consiliului Local;
 - punerea în valoare a unor imobile în prezent neutilizate;
 - atragerea la bugetul Primăriei orașului Videle de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform chiriei prevăzute în contractul de închiriere;

2. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII (LOCAȚIUNE)

- 2.1. Responsabilitățile privind protecția mediului și responsabilitățile privind aplicarea și respectarea prevederilor legale pentru asigurarea apărării împotriva incendiilor revin în totalitate chiriașului (locatarului);
- 2.2. Bunul închiriat va fi exploatat în mod direct și exclusiv de locatar, asigurându-se exploatarea în regim de continuitate și permanență;
- 2.3. Locatarul este obligat să respecte destinația imobilului teren și să nu realizeze împrejmuirea fără avizele și autorizațiile prevăzute de lege.
- 2.4. Locatarul nu poate subînchiria pe durata locațiunii imobilul care face obiectul locațiunii;
- 2.5. Durata locațiunii este de 5 ani, cu posibilitate de prelungire la solicitarea locatarului;
- 2.6. Prețul minim de pornire este de..... lei/lună;
- 2.7. Chiria obținută prin se constituie venit la bugetul local și va fi achitată lunar la Biroul I.T.L. din cadrul Primăriei orașului Videle.
- 2.8. Garanția de participare este obligatorie și reprezintă contravaloarea a două chirii, respectiv.....lei și va fi achitată numerar la casieria Primăriei orașului Videle.
- 2.9. Până la încheierea contractului, ofertantul câștigător, va suplimenta garanția de participare până la echivalentul a două chirii oferite.
- 2.10. Garanția constituie obligație de plată anticipată a chirie de către locatar (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 2).
 - g) copie după B.I./C.I./C.I.P./Pașaport

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Contractul de locațiune poate fi reziliat unilateral de către proprietar în următoarele situații:

- a) interesele publice o cer;
- b) schimbarea destinației imobilului;
- c) nerespectarea clauzelor contractuale de către chiriaș;
- d) neplata chiriei două luni consecutive sau trei luni într-un an;

Prevederile prezentului contract sunt imperative și nu pot fi atacate sau interpretate de către chiriaș.

ALTE CLAUZE:

a) la termenul de încetare a locațiunii, dacă nu se solicită de către locatar prelungirea contractului, acesta are obligația să predea imobilul ce face obiectul contractului de locațiune liber așa cum a fost preluat prin procesul verbal de predare-primire încheiat cu proprietarul.

b) în cazul neeliberării imobilului se împuternicește proprietarul să îl elibereze în numele și pe cheltuiala locatarului, sume care se vor recupera de la acesta.

**PROPRIETAR,
ORAȘUL VIDELE
Reprezentat prin
PRIMAR,
BĂDĂNOIU NICOLAE**

II. FIȘA DE DATE

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL: Orașul Videle, reprezentat prin Primar-Nicolae Bădănoiu, 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. și Declarația pe propria răspundere privind colectarea selectivă a deșeurilor (Formular 5).
- (5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă (Formularul 4), se înscriu numele sau denumirea 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 dispoziție a primarului.

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;

(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 al contractului de locațiune pentru terenul în suprafață de 450 mp, este:

- a) cel mai mare nivel al chiriei (prețul cel mai mare/lună);
- 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/exploatări raționale și eficiente economic a bunului închiriat. 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 nivel al chiriei- 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 dispune de resurse financiare , pentru 3 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/lună)- 10 pct (5);

c) protecția mediului înconjurător - (declarație pe propria răspundere că va amenaja un spațiu pentru depozitarea resturilor vegetale pentru compostare și va utiliza substanțe fito-sanitare prietenoase cu mediul) - 10 pct (formularul 3);

d) condiții specifice de natura bunului închiriat: (declarație pe propria răspundere din care să rezulte că nu va schimba destinația bunului (formular 6);

(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 nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim;

2. pentru celelalte chirii 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 sau documente emise de unități bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate pentru 3 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/lună) 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.

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

1. Pentru prezentarea dovezii documentului cerut prin acest criteriu, se acordă maximum de puncte stabilit de autoritatea contractantă.

2. Dacă ofertantul nu prezintă dovada documentului cerut prin acest criteriu 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 ÎNCHIRIERE

3.1. Procedura de închiriere: licitație publică

3.2. Anunțul publicitar a fost publicat în ziarul local, cotidianul național, în Monitorul Oficial al României, Partea a-VI-a 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, compartiment 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/lună;

3.9. Data deschiderii ofertelor:, ora

3.10. Garanția de participare la licitație lei, reprezintă contravaloarea a două chirii, sumă ce va fi achitată numerar la casieria Primăriei, suma constituie obligație de plată anticipată (chirie) pentru ofertantul câștigător iar pentru ofertanții necâștigători această sumă se restituie în termen de 15 zile de la comunicarea privind atribuirea contractului.

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 închiriere în perioada de valabilitate a ofertei.

4. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, 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

(1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

(4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

**PROPRIETAR,
ORAȘUL VIDELE
Reprezentat prin
PRIMAR
BĂDĂNOIU NICOLAE**

CONTRACT CADRU DE LOCAȚIUNE

■ Părțile contractante:

1. Orașul Videle, persoană juridică de drept public, cu sediul în orașul Videle, str. Republicii, nr. 2, jud. Teleorman, cod fiscal 6853155, reprezentat prin BĂDĂNOIU NICOLAE- PRIMARUL ORAȘULUI VIDELE, în calitate de **PROPIETAR**,

și

2. Dl./D-na _____, persoană fizică, 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 _____, în calitate de **CHIRIAȘ**.

În baza acordului ambelor părți s-a încheiat prezentul contract de locațiune.

Art. 1. Obiectul contractului de locațiune este terenul intravilan în suprafață de 450 mp, situat în orașul Videle, str. Frasinului, nr. 1, având nr. cadastral 2093/86, ce aparține domeniului privat al orașului, atribuit în baza Raportului procedurii de licitație _____, destinat înființării de grădina familială.

Art. 2. Predarea-primirea obiectului contractului de locațiune se va efectua pe bază de proces-verbal în prezența locatarului de reprezentantul Primăriei orașului Videle care va constitui anexa la prezentul contract de locațiune.

Art. 3.- (1) Termenul locațiunii este de 5 ani cu începere de la data de _____ până la data de _____

(2) Înainte de expirarea perioadei de locațiune în baza solicitării locatarului și numai dacă acesta și-a îndeplinit la termen toate obligațiile contractuale poate fi prelungit contractul de locațiune.

Art. 4. Prețul locațiunii este de _____ lei pe lună .

Art. 5. - (1) Quantumul locațiunii va fi indexat anual cu rata inflației (comunicată de Institutul Național de Statistică) aplicată la prețul calculat în anul precedent.

(2) Plata locațiunii se face până la data de 15 a lunii următoare pentru luna precedentă..

(3) Pentru întârzieri la plata ratelor lunare se percep penalități de întârziere de 0,01% pentru fiecare zi de întârziere.

(4) Dacă plata ratelor lunare nu se efectuează pe o perioadă de 2(doua) luni consecutiv sau 3(trei) luni într-un an, locatorul își rezervă dreptul de a rezilia contractul.

(5) Este interzisă utilizarea terenului, după rezilierea (anularea) contractului de locațiune și atrage toate consecințele prevăzute de lege.

Art. 6. Plata locațiunii se face direct la casieria Primăriei orașului Videle – numerar.

Art. 7. Locatorul se obligă:

a) să predea terenul închiriat;

b) să garanteze chiriașului folosința netulburată pe durata contractului.

Art. 8. Locatarul se obligă:

a) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere a terenului închiriat;

b) să platească în termen locațiunea stabilită;

c) să respecte obiectul de activitate pentru care s-a închiriat terenul și destinația acestuia;

d) să exploateze terenul închiriat în mod direct și exclusiv asigurându-se exploatarea în regim de continuitate și permanență;

e) să nu subînchirieze/concesioneze, bunul închiriat;

f) la expirarea contractului să restituie bunul închiriat, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse;

g) să asigure toate măsurile privind respectarea tuturor normelor prevăzute de legislația în vigoare privind: prevenirea și stingerea incendiilor, protecția muncii, protecția mediului, regimul deșeurilor;

Art. 9. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează despăgubiri.

Art. 10. Litigiile de orice fel ce decurg din executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale sunt de competența organelor în drept.

Art. 11. La data expirării contractului, locatorul își rezervă dreptul de a nu mai prelungi valabilitatea acestuia.

Art. 12. Contractul de locațiune poate fi reziliat unilateral de către locator în următoarele situații:

a) interesele publice o cer;

b) schimbarea destinației terenului;

c) nerespectarea clauzelor contractuale de către locator;

d) neplata locațiunii două luni consecutive sau trei luni într-un an;

e) Art. 13. Prevederile prezentului contract sunt imperative și nu pot fi atacate sau interpretate de către locator.

Art. 14. ALTE CLAUZE:

a) la termenul de încetare a locațiunii, dacă nu se solicită de către locatar prelungirea contractului, acesta are obligația să predea terenul ce face obiectul contractului de locațiune liber așa cum a fost preluat prin procesul verbal de predare-primire încheiat cu locatorul.

b) în cazul neeliberării terenului, se împuternicește locatorul să îl elibereze în numele și pe cheltuiala locatarului, sume care se vor recupera de la acesta.

Art. 15. Prezentul contract s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă, având aceeași putere juridică și nu poate fi modificat decât prin act adițional încheiat în formă autentică.

LOCATOR,
Orașul Videle
Reprezentat prin
PRIMAR,
Bădănoiu Nicolae

LOCATAR,

SECRETAR,
Ivan Corina-Nicoleta

DIRECTOR EXECUTIV,
Radu Virgil

CONSILIER JURIDIC,

Tudorache Bogdan-Ștefan

ȘEF SERVICIU DEZVOLTARE URBANĂ
Ivașcu Daniela

ÎNTOCMIT,

IV. FORMULARE

Formularul 1

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru închirierea imobilului teren intravilan în suprafață de 450 mp., situat în orașul Videle, strada Frasinului, nr. 1, județul Teleorman.

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 închirierii imobilului teren intravilan în suprafață de 450 mp., situat în orașul Videle, strada Frasinului, nr. 1, județul Teleorman.

Am luat cunoștință despre condițiile de participare la licitație, condițiile pentru încheierea sau încetarea contractului de închiriere, condițiile respingerii ofertei și despre condițiile de pierdere a garanției de participare prevăzute în documentația de atribuire și caietul de sarcini și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____

Data _____

Ofertant,

(semnatura autorizata)

OFERTA

Formularul 4

Pentru închirierea imobilului teren intravilan în suprafață de 450 mp., situat în orașul Videle, strada Frasinului, nr. 1, județul Teleorman.

Prețul închirierii oferit.....lei/lună.

Declar că am luat act ca în cazul nerespectării prețului oferit al închirierii, sunt de acord cu anularea închirierii, urmând să suport consecințele ce derivă din aceasta în condițiile contractului de închiriere.
Valabilitatea ofertei financiare inițiale dar și a ofertei din ședința publică este de 60 zile.

OFERTANT
Semnatura

Formularul 2

**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:

Formularul 3

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 că voi amenaja un spațiu pentru depozitarea resturilor vegetale pentru compostare și voi utiliza substanțe fito-sanitare prietenoase cu mediul.

Data

**Ofertant,
Nume și semnătură**

Formularul 5

**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 3 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim
solicitat pentru chirie/lună.**

Data

**Ofertant,
Nume și semnătură**

OFERTANTUL.....
(denumire)

Declarație privind respectarea destinației bunului închiriat

**Subsemnatul....., cu domiciliul în, având CNP-
ul....., declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicată faptei de fals în acte publice,
că nu voi schimba destinația bunului închiriat.**

Data

**Ofertant,
Nume și semnătură**

**PRESEDINTE DE SEDINTA,
CIUPAGEANU ION**

1

Nr. inregistrare la evaluator 174/16.08.2022

RAPORT DE EVALUARE



Destinatar : PRIMARIA ORASULUI VIDELE

Client:

PRIMARIA ORASULUI VIDELE

Proprietar:

CONSILIUL LOCAL VIDELE

Adresa proprietate:

**Orasul Videle, Tarlaua 15, Parcela 356, zona
Sere, judet Teleorman, nr. cad. 2093/82**

Evaluator:

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

Data Evaluarii (zz.ll.aaaa): **16.08.2022**

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	4,8909	16.08.2022
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)	450.52 mp din acte si din masuratori		
Tip proprietate	Teren intravilan		Tip imobil	rezidential
Adresa proprietatii	Strada/Sos./Bd./Aleea	-	Numar	Tarlaua 15, Parcela 356
	Cod postal	145300		
	Localitate	VIDELE	Judet/Sector	TELEORMAN
Coordonate geografice	pe axa orizontala		pe axa verticala	
Carte Funciara nr.				
Numar cadastral				
Tip act de proprietate	Hotararea Consiliului Local VIDELE			
Numarul actului de proprietate	75	Data incheierii	14.12.2005	
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	21.031		LEI		4.300		EUR	
Valoarea de piata a terenului (euro)	Valoarea de piata a constructiei (lei)	Perioada de timp (ani)	Valoare chirie pe an (euro)	Valoare chirie pe an (lei)	Valoare chirie pe luna (euro)	Valoare chirie pe luna (lei)	Valoare chirie pe luna/mp (euro)	Valoare chirie pe luna/mp (lei)
4,300.00 €	21,030.87 lei	25	172.00 €	841.23 lei	14.33 €	70.10 lei	0.02 €	0.11 lei
Intocmit:								
Societate de evaluare: S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.								
Evaluator elaborator raport evaluare:	Nume:		Prenume:		Semnatura si stampila			
	MITROI		AURELIAN DUMITRU		Evaluator elaborator raport evaluare:			
Evaluator care a efectuat inspectia:	Nume:		Prenume:					
	MITROI		AURELIAN DUMITRU					

Capitolul I – Prezentare Generala

Obiectul evaluarii

Obiectul evaluat îl constituie proprietatea tip teren intravilan în suprafața de 450.52 mp din acte și din măsuratori, situat în **Orasul Videle, Tarlaua 15, Parcela 356, zona Sere, judet Teleorman, nr. cad. 2093/82**

Scopul și utilizarea evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață în vederea fundamentării deciziei de închiriere a beneficiarului.

Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **16.08.2022** data la care se considera valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspecției (zz.ll.aaaa): 16.08.2022

Tip inspecție: Doar cu inspecție exterioară

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

Data elaborării lucrării (zz.ll.aaaa): 19.08.2022

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=4,8909 LEI

Beneficiarul și destinatarul raportului

Beneficiarul și destinatarul prezentului raport este PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE.

Tipul valorii estimat - 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 450.52 mp din acte si din masuratori, identificat cu numarul cadastral 2093/82, apartinand CONSILIUL LOCAL VIDELE-Domeniul Privat, dobandita prin lege.

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.

Situatia juridică

☞ Teren identificat prin:

Numar Cadastral 2093/82 450.52 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	<input type="radio"/> Teren, S =450.52 mp din masuratori si din acte proprietate exclusiva
2. Identificare AMPLASAMENT	<input type="radio"/> Dupa indicatiile reprezentantului proprietarului

3. POZITIONARE FATI DE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE	Reteaua urbana: Grad de echipare cu utilitati: Partial din care:	Sursa proprie:
	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
	<input type="checkbox"/> Utilitatile care lipsesc si care este stadiul bransarii lor: nu este cazul;	
4. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	<input type="checkbox"/> Acces direct la drum public pietruit;	
5. GEOMETRIA TERENULUI	<input type="checkbox"/> Forma terenului: regulata; <input type="checkbox"/> Deschidere la strada: da <input type="checkbox"/> Terenul este neimprejmuit; <input type="checkbox"/> Nu este cazul;	
6. RESTRICTII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC	<input type="checkbox"/> Nu este cazul;	
7. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari etc)	<input type="checkbox"/> Zona periferica a ORASULUI VIDELE	
8. INDICATORI URBANISTICI	<input type="checkbox"/> Aprobati teren: No Info	
9. INCLINARE	<input type="checkbox"/> Plan;	
10. DATE DIN CERTIFICATUL DE URBANISM	<input type="checkbox"/> Regim juridic: teren proprietate privata <input type="checkbox"/> Regim economic: intravilan <input type="checkbox"/> Suprafata teren: 450.52 mp din acte si din masuratori;	

Situatia juridica

La data evaluarii, proprietatea imobiliara, se afla in posesia **CONSILIUL LOCAL VIDELE. –Domeniul Privat.**

Carte Funciara nr. : Nu a fost prezentat.

Numar cadastral : 2093/82;

Dreptul de proprietate : Deplin

Documente care au stat la baza raportului de evaluare:

	Tip Document, Nr. _____, Data
1.	Extras de Carte Funciara – nu a fost prezentat
2.	Hotararea Consiliului Videle nr. 75/14.12.2005 nu a fost prezentata
4.	Plan de amplasament si delimitare a corpului de proprietate

Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)

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

Tip Localitate: Urban

Zona Localitate: Periferie

Tip zona: Rezidential

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

Mijloace de transport in comun: autobuze, microbuze;

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

Capitolul III – Analiza preliminara a pietei imobiliare

Piata terenurilor

Definirea pietei

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

Analiza cererii solvabile

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

La nivel de localitate, cererea pentru terenuri este scazuta.

Oferta la vanzare

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

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

Minim: 9 euro/mp

Maxim: 20 euro/mp

Echilibrul pietei

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

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 pct. 39, 74, 75, etc. din 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 să maximizeze 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 exploatarei sau zone redundante unei dezvoltări unitare;

Deși la dispoziția evaluatorului nu există un C.U., 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 transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Criteriul de comparație adecvat

A fost ales prețul unitar, preț/mp teren.

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

Particularități selectare date piață

Pentru astfel de terenuri cu suprafețe medii, ca cel subiect, cu potențial de dezvoltare nerestrictiv; situate în zona periferică a Orasului Videle, putem defini: astfel de terenuri libere sunt rare pe piață,

Astfel, în cadrul analizei de piață și a selecției comparabilelor: principalul criteriu de selecție a comparabilelor a fost CMBU asimilabil s-a realizat o extindere a ariei de piață analizate la alte zone similare ale județului TELEORMAN au fost eliminate din analiza de piață date legate de oferte la limitele inferioare și superioare ale intervalului de piață.

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

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

Comparabila 1

<https://lajumate.ro/teren-sere-videle-14051143.html>

Teren sere Videle 900mp

Videle, Teleorman

Acum 3 săptămâni

4.500 EUR

1/2



Teren
PERSONĂ FIZICĂ



0764737477



TRIMITE MESAJ



SALVEAZĂ ANUNȚUL

DOUGLAS



Zona

Nord-Est

Tip teren

Teren construcții

Clasificare teren

Intravilan

Suprafață teren (m²)

900

DOUGLAS



713 lei



1.180 lei

Teren sere Videle, 2x465 mp

Vand doua loturi teren sere Videle, unul cu iesire la str. Fagului, unul la str. Pinului .

Loturile sunt unul in continuarea celuiilalt, 465 mp x 2.

Ambele au toate actele necesare, se pot vinde impreuna sau separat.

Suprafata utila lot 465mp (ST=500 mp),
Dimensiuni aprox.lot = 15/35.

Pretul este pe lot = 4.500 Euro
sau 4.000/lot pentru daca sunt vandute impreuna.

Teren intravilan in suprafata de 900 mp, strada Fagului, zona Sere, partial utilitati.

Comparabila 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1609-mp-in-orasul-videle-tamasesti-jud-teleorman-11-euro-mp/ffgd10894he57g182f12e8h72530d38d.html>

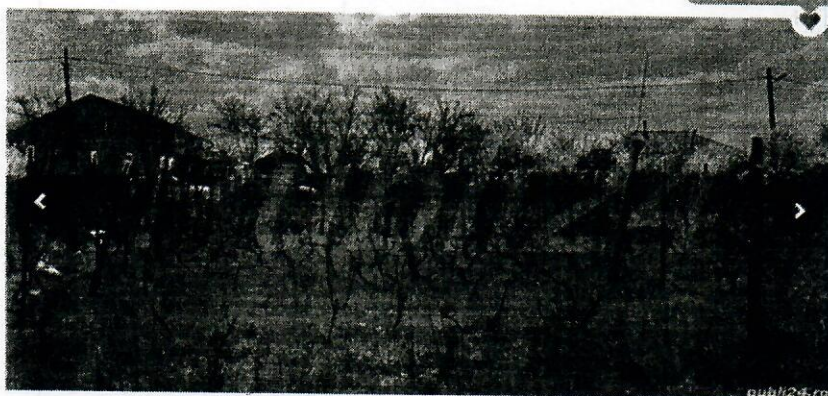
Teren intravilan, 1609 mp, in orasul videle (tamasesti), jud. teleorman), 11 euro mp

Teleorman, Videle Vezi pe harta

11 EUR negociabil

Vândut din 16.09.2020 19:58:33

Salvează anunțul pe masa ta



0722234813

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier

Contactează vânzătorul

Fă oferta

Vizualizări: 448

Raportează



Adan Maradiag

☎ Telefon validat
Văzi toate anunțurile

publi24.ro

0722234813



Descriere

Localitatea, orasul Videle (Tamasesti), jud. Teleorman

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

Alte caracteristici:

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

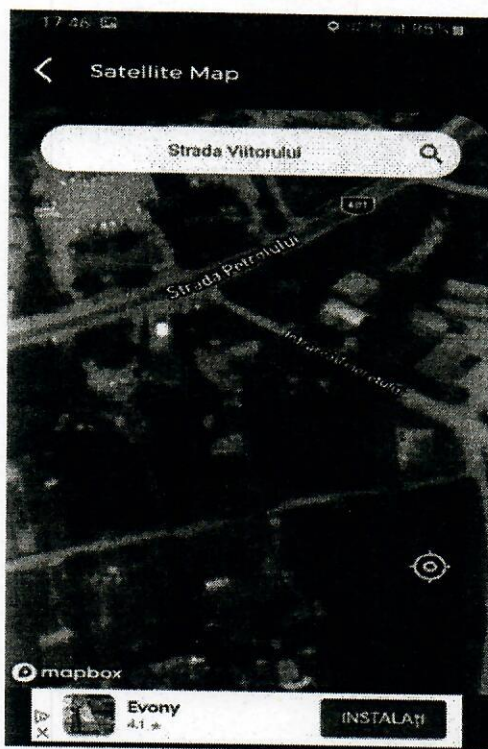
Vezi detalii pe www.romimo.ro

0722234813

Teren intravilan in suprafata de 1609 mp, o deschidere, curent, apa si gaze, strada Plantelor, zona Tamasesti.

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDgnNtm.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>



VANZATOR



George

Pe OLX din a
Activ pe 03 z



**076 371
8856**

Mai multe anunțuri a

LOCALIZARE



Videle,
Teleorman

PUBLICITATE

KIWI K F
Expert de ajutor în c

Postat 03 august 2022



Vând teren intravilan

16 300 € Prețul e negociabil



VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 864 m²

DESCRIERE

Vând teren intravilan

Suprafața : 864 m

Terenul are acces la internet+TV , Gaze

Terenul este îngrădit cu fundație+plasă + poartă.

Terenul are o deschidere de 18m si este plasat intr.o zonă linistită.

Teren in suprafata de 864 mp, 16300 euro, Videle, strada Gladiolei, toate utilitatile la limita proprietatii.

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	17,699	16,300
	Suprafata (mp)	450.52	465.0	1,609.0	864.0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		9.68	11.00	18.87
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-20%	-15%	-20%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1.94	-1.65	-3.77
	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. Corectiile pentru acest tip de proprietate in prezent sunt de 15% pana la 20%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		7.74	9.35	15.09
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)		7.74	9.35	15.09
	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)		7.74	9.35	15.09
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0

	Valoare ajustata (EUR/mp)		7.74	9.35	15.09
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare 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)		7.74	9.35	15.09
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	16.08.2022	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)		7.74	9.35	15.09
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind ofertate pe piata in aceeasi perioada a evaluarii si au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	Orasul Videle, T15, P356, zona Sere, judet Teleorman	Orasul Videle, strada Fagului, zona Sere, judet Teleorman	Orasul Videle, zona Tamasesti, judet Teleorman	Orasul Videle, Progresul, strada Gladiolelor, judet Teleorman
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	-10.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	-1.5
	Justificare ajustare	S-a aplicat ajustare negativa de -10%, comparabila 3 are acces la drum asfaltat.			
9	Suprafata	450.52	465.00	1,609.00	864.00
	Diferenta suprafata		-14.5	-1,158.5	-413.5

	teren (mp)				
	Ajustare (%)		0.0%	11.0%	-4.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.00	1.03	-0.60
	Justificare ajustare	S-a aplicat ajustare pozitiva comparabila 2, aceasta are suprafata mai mare, mai greu vandabila pe piata, ajustare negativa la comparabila 3, aceasta avand o dezvoltare optima; in zona terenurile construite sunt in majoritatea lor terenuri intravilane curti constructii si arabile; s-a luat in considerare o ajustare de 1% la o diferenta de 100 mp.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	o deschidere de 27.27 ml	o deschidere	o deschidere de 40 ml	o deschidere
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		27.8%	-10.0%	-23.0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		2.2	-0.9	-3.5
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 1 intrucat nu are retea de apa, cost de cca. 1000 euro pentru realizarea unui put forat, ajustare negativa la comparabila 2 si 3, acestea avand retea de gaze la limita			
11.1	Retea de gaze	Nu exista	Nu exista	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0.0	-0.9	-1.7
11.2	Retea de apa	La limita terenului	La distanta (200 m- 500 m)	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		2.2	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	-1.7
12	Indicatori urbanistici				
12.1	POT	nespecificat	considerat similar/lipsa CU	considerat similar/lipsa CU	considerat similar/lipsa CU
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face corectii in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			

12. 2	CUT	nespecificat	considerat similar/lipsa CU	considerat similar/lipsa CU	considerat similar/lipsa CU
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face corectii 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)		0.00	0.00	0.00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
14	Alti factori	teren plan /forma regulata	teren plan /forma regulata	teren plan /forma regulata	teren plan /forma regulata
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
	Ajustare NETA		2.2	0.1	-5.6
	Ajustare NETA (%)		27.8%	1.0%	-37.0%
	Ajustare BRUTA		2.2	2.0	5.6
	Ajustare BRUTA (%)		27.8%	21.0%	37.0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		1	2	3
	Valoare ajustata (EUR/mp)		9.89	9.45	9.51
	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	2	2		
	Valoare (EUR/mp)	9	9		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	9			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	4,256	rounit	4,300	9.54
	Valoare teren (LEI)			21,031	47
	Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	16.08.2022			

1 EUR=

4.8909

Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)

4,300

Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)

21,031

Calculul chiriei terenului supus evaluării, rezultată utilizând metoda comparatiei directe:

Valoarea de piata a terenului (eur)	Valoarea de piata a terenului (lei)	Perioada de timp (ani)	Valoarea chiriei pe an (eur)	Valoarea chiriei pe an (lei)	Valoarea chiriei pe luna (eur)	Valoarea chiriei pe luna (lei)	Valoarea chiriei pe luna/mp (eur)	Valoarea chiriei pe luna/mp (lei)
4,300.00 €	21,030.87 lei	25	172.00 €	841.23 lei	14.33 €	70.10 lei	0.02 €	0.11 lei

Valoarea nu contine TVA

Notă : La cererea beneficiarului chiria a fost calculată pe o perioadă de 25 ani.

Riscul evaluarii

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.

Ipoze semnificative speciale: nu este cazul.

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

1. Declararea conformitatii evaluarii
2. Prezentarea Evaluatorului. Calificarile evaluatorului.
3. Ipoze semnificative si ipoze 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, si nici 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 efectuată de către **ABSOLUT QUALITY S.R.L. membru corporativ ANEVAR nr. 0622.**

Tel. Contact: 0767.857.916

Calificarile evaluatorului: EPI, EBM, EI

A.3. Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale

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

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

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

Ipoteze semnificative

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

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- ✓ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele⁵ 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

⁵Echivalate a fi emise de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări despecialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.

speciale", precum și capitolul "Dimensiuni de calcul";

- ✓ JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către finanțator și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică "luată în calcul" (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport;

Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport.

Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol în cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;

- ✓ TRANSFERUL IPOTETIC Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată și că, împreună cu terenul subiect, se atașează și documentația & avizele prelabile 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, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată conform informațiilor primite de la solicitantul de credit, sau asimilate 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;
Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării; S-au avut în vedere și instrucțiunile.
 - **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință a căror influență poate să fie importantă;
 - **CONSULTANȚĂ VIITOARE** evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
-
- In lipsa tranzacțiilor consumate pot fi utilizate și oferte de vânzări/inchirieri în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor 2022, ghidul metodologic GEV 630 etc.
 - Activul a fost evaluat pe premiza dreptului integral de proprietate.
 - Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele menționate în cadrul raportului și a anexelor la raport. Evaluatorul nu are cunoștința de existența altor documente care ar putea afecta material valorile estimate. În privința actelor evaluatorul nu poate obține mai multe decât i se oferă de către părțile interesate în cadrul procesului de evaluare practic nu poate forța părțile să i se ofere mai multe documente astfel ca, dacă părțile evită cu intenție predarea tuturor actelor și informațiilor relevante cu impact pe valoare exonerează de drept evaluatorul, care trebuie să arbitreze independent.
 - Valoarea nu este un pret cert obținabil ci un indicator de valoare de la care se pot lua decizii iar menținerea condițiilor valorii de piață poate conduce la atingerea targetului de valoare estimat în lucrarea de față. Chiar dacă se mențin condițiile valorii de piață finalizarea vânzării se poate face la o valoare diferită fiind influențată la momentul respectiv de motivația vânzării, element ce nu poate fi controlat de evaluator în afara subiecților activi ai tranzacției adică vânzătorul și cumpărătorul.
 - Raportul de evaluare este confidențial, posesia acestuia nu da dreptul utilizării de către terțe părți în afara utilizatorului care are dreptul de utilizare în scopul pentru care a fost solicitat.

Utilizarea de către terțe parti fără acordul evaluatorului se pedepsește conform legislației române în vigoare.

- Valoarea recomandată este condiționată de ofertele de vânzare ale unor proprietăți similare preluate din spațiul public disponibil oricărui alt utilizator sau potențial utilizator. Practic cererea este cea care influențează atât prețul cât și tranzacțiile în sine. În prezent nu se poate spune că există o cerere activă.
- Analiza de față estimează nivelul tranzactionabil la nivelul pieței.
- **Analiza deciziei în vânzare – cumpărare ține cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piață rezultând o valoare de tranzactionare bazată pe un raționament logic. Nu s-a ținut cont că în luarea unor decizii pe fundament emoțional pot genera chiar vânzări la nivele peste prețul pieței sau sub nivelul pieței.**
- **Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate; au fost luate ca atare din documentele prezentate. În temeiul Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, GEV 520, punctul 7, .. ‘verificarea situației juridice nu este de competența evaluatorului și nu îi va angaja răspunderea.’**
- **Negocierea poate fi mai mare funcție de motivația vânzării. Prețul de ofertă nu este egal cu cel de tranzactionare decât în cazuri distincte. Sunt excluse tranzacțiile subiective bazate pe motivații diferite ale vânzării și cumpărării.** În general proprietarii solicită prețuri ce depășesc limita fezabilității astfel ca o negociere adecvată poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzacție a proprietății. Motivația cumpărătorului se bazează pe fezabilitatea investiției în cazul unui utilizator intermediar dar și a unui utilizator final, care ar putea plăti o sumă ce motivează dorințele și satisfacțiile personale.
- **Sursele de informații au fost considerate credibile reprezentând intențiile de vânzare din zona studiată pentru a obține o indicație reală asupra nivelului pieței; acestea reprezintă cotația cea mai probabilă solicitată de către vânzatori, cotație ce se va supune negocierii.**
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.
- Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o

proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.

- Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.

Ipoze semnificative speciale și particulare:

Nu este cazul.

În cazul de față ipoteze semnificative speciale, 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;

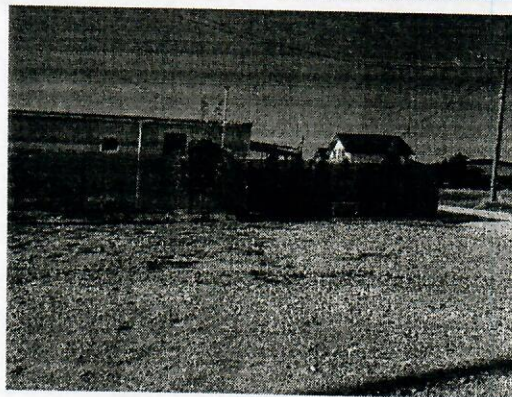
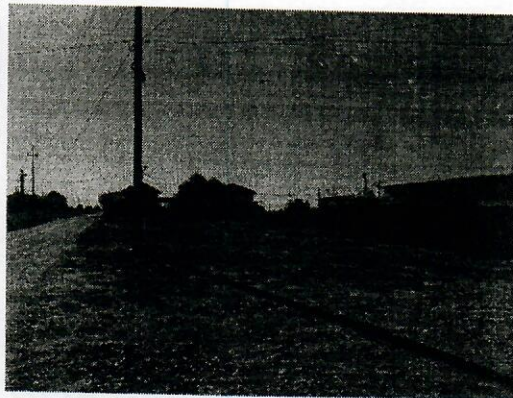
B. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Date de piața

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	6
Fisa tehnica teren	6
Situatia juridica	7
Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)	8
Capitolul III – Analiza preliminara a pietei imobiliare	8
Piata terenurilor	8
Definirea pietei	8
Analiza cererii solvabile	8
Oferta la vanzare	8
Echilibrul pietei	8
Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare	10
Procedura de evaluare	10
Cea mai buna utilizare	11
EVALUAREA TERENULUI	11
https://lajumate.ro/teren-sere-videte-14051143.html	13
Riscul evaluarii	21
A.1. Declararea conformitatii evaluarii	22
A.2. Prezentarea evaluatorului	23
A.3. Ipoteze semnificative si ipoteze semnificative speciale	23
Ipoteze semnificative	23
B. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Date de piata	27
C. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente	27

PRESEDINTE
ROMANIA
CIOPAGEANU ION