

**PRIMĂRIA ORAȘULUI VIDELE**  
**145300-ORAȘ VIDELE, STR.REPUBLICII, NR.2, JUD.TELEORMAN**  
TEL : 0247/453 017; TEL/FAX : 0247/453015  
**E-mail: primariavidele@yahoo.com.**

Nr 11247/1 23.5.2022

**REFERAT DE APROBARE**

**privind:** însușirea raportului de evaluare, aprobarea închirierii prin licitației publice, aprobarea Documentației de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea închirierii pe o perioadă de 5 ani a imobilului compus din: clădire în suprafață de 88 mp și teren intravilan aferent în suprafață de 394, 86 mp., situat în orașul Videle, strada Plantelor, nr. 189, județul Teleorman și desemnarea reprezentanților consiliului local în comisiei de evaluare

În orașul Videle, str. Plantelor, nr. 198, există un imobil compus din: clădire în suprafață de 88 mp și teren intravilan aferent în suprafață de 394, 86 mp..

În prezent acest imobil este neutilizat și din rațiuni de utilizare eficientă a tuturor spațiilor existente, este necesară și oportună închirierea spațiului în vederea desfășurării de **activități comerciale, respectiv Comercializare produse alimentare și nealimentare.**

Închirierea bunurilor proprietate a U.A.T Videle se aprobă de către Consiliul Local al orașului Videle, conform art. nr. 333, alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 și se face pe bază de licitație publică, potrivit aceluiași articol, alin. (5).

Având în vedere prevederile art 338 alin. (2) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 este necesară numirea Comisiei de evaluare a ofertelor depuse în vederea atribuirii prin licitație publică a contractului de închiriere pentru imobilul mai sus menționat.

Potrivit art. 317 alin. (1) Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5. În conformitate cu prevederile art. 317 alin. (3), lit. b) componența comisiei este formată din reprezentanți ai consiliilor județene, consiliilor locale sau Consiliului General al Municipiului București, după caz, precum și ai structurilor teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop.

Față de considerentele de mai sus, în conformitate cu prevederile art.129, alin. (2), lit.c) din Ordonanța de Urgență nr.57/03.07.2019, **propun:** însușirea raportului de evaluare, aprobarea închirierii prin licitației publice, aprobarea Documentației de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea închirierii pe o perioadă de 5 ani a imobilului compus din: clădire în suprafață de 88 mp și teren intravilan aferent în suprafață de 394, 86 mp., situat în orașul Videle, strada Plantelor, nr. 189, județul Teleorman și desemnarea reprezentanților consiliului local în comisiei de evaluare

**PRIMAR,**  
**NICOLAE BĂDĂNOIU**

**ROMANIA**  
**JUDETUL TELEORMAN**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI VIDELE**

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

**privind:** însușirea raportului de evaluare, aprobarea închirierii prin licitației publice, aprobarea Documentației de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea închirierii pe o perioadă de 5 ani a imobilului compus din: clădire în suprafață de 88 mp și teren intravilan aferent în suprafață de 394, 86 mp., situat în orașul Videle, strada Plantelor, nr. 189, județul Teleorman și desemnarea reprezentanților consiliului local în comisiei de evaluare

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

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. \_\_\_\_\_ / .2022 a Primarului orașului Videle;
- Raportul de specialitate nr. \_\_\_\_\_ / .2022 al Direcției Arhitectului-Șef. din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului orașului Videle;
- 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 Stuparu Floarea, din care rezultă o valoare lunară a chiriei de 303 lei/lună

**ART.1.** Se aprobă închirierea prin licitație publică pe o perioadă de 5 ani a spațiului comercial compus din: clădire în suprafață de 88 mp și teren intravilan aferent în suprafață de 394, 86 mp., situat în orașul Videle, strada Plantelor, nr. 189 cu prețul minim de pornire a licitației de 303 lei/lună;

**ART. 2.** Se aprobă Documentația de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea închirierii spațiului comercial compus din: clădire în suprafață de 88 mp și teren intravilan aferent în suprafață de 394, 86 mp., situat în orașul Videle, strada Plantelor, nr. 189, pentru comercializare de produse alimentare și nealimentare;

**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:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**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:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**ART.5.** 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.6.** Prin grija secretarului general oraşului Videle, prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Teleorman pentru verificarea legalității, precum și oricărei persoane sau instituții interesate.

**INITIATOR PROIECT,  
PRIMAR  
NICOLAE BĂDĂNOIU**

**AVIZAT PENTRU LEGALITATATE  
SECRETAR GENERAL,  
IVAN CORINA NICOLETA**

**VIDELE**

**DATA:** \_\_\_\_\_

# DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

## I. CAIET DE SARCINI

### 1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

- 1.1. Denumirea și descrierea obiectului închirierii: Obiectul prezentei licitații îl constituie închirierea unui imobil compus din: clădire în suprafață de 88 mp și teren intravilan aferent în suprafață de 394,86 mp. situat în orașul Videle, strada Plantelor, nr. 189, județul Teleorman;
- 1.2. Destinația obiectului închirierii: Spațiu Comercial pentru Comercializare produse alimentare și nealimentare;
- 1.3. Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către proprietar:
  - încurajarea și sprijinirea inițiativei private;
  - valorificarea tuturor oportunităților în scopul realizării de venituri la bugetul Consiliului Local;
  - punerea în valoare a unor imobile în prezent neutilizate, care se pot degrada în timp;
  - atragerea la bugetul Primăriei orașului Videle de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform chiriei prevăzute în contractul de închiriere;
  - crearea unor locuri noi de muncă;

### 2. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

- 2.1. Responsabilitățile privind protecția mediului și responsabilitățile privind aplicarea și respectarea prevederilor legale pentru asigurarea apărării împotriva incendiilor revin în totalitate chiriașului;
- 2.2. Bunul închiriat va fi exploatat în mod direct și exclusiv de chiriaș asigurându-se exploatarea în regim de continuitate și permanență;
- 2.3. Chiriașul este obligat să respecte destinația imobilului și să nu aducă acestuia modificări constructive fără acordul proprietarului și fără avizele și autorizațiile prevăzute de lege.
- 2.4. Chiriașul nu poate subînchiria pe durata închirierii imobilul care face obiectul închirierii;
- 2.5. Durata închirierii este de 5 ani, cu posibilitate de prelungire la solicitarea chiriașului;
- 2.6. Prețul minim de pornire este de..... lei/lună;
- 2.7. Chiria obținută prin închiriere 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 chiriaș (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 persoana juridică, pentru a fi admis la licitație:
  - a) certificat fiscal privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul de stat;
  - b) certificat fiscal privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local;
  - c) Certificat Constatator din care să rezulte că ofertantul este autorizat să desfășoare activitatea corespunzătoare destinației spațiului supus închirierii;
  - d) certificat de înregistrare fiscală;

e) o fișă cu informații privind ofertantul (Formularul 2) și o declarație de participare (Formularul 1), semnate de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

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

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

h) 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 nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul din culpă proprie. (Formularul 3)

#### **4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

Contractul de închiriere 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;
- e) neutilizarea de către chiriaș a spațiului comercial în conformitate cu destinația acestuia pe o perioadă ce depășește trei luni.

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

#### **ALTE CLAUZE:**

a) la termenul de încetare a închirierii, dacă nu se solicită de către chiriaș prelungirea contractului, acesta are obligația să predea imobilul ce face obiectul contractului de închiriere 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 chiriașului, 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 sau sediul social al acestuia, după caz.

(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

oferțele 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 juridică, 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. Criterii de atribuire a contractului de închiriere:**

- P1) **capacitatea economico-financiară a ofertantului- ponderea acestui criteriu este de 30%;**

- **cifra de afaceri minimă pe anul 2021,**

**Punctajul se acordă astfel:**

- **cea mai mare cifră de afaceri .....30 pct;**

- **pentru o altă cifră de afaceri (Pn) punctajul se calculează după formula:**

$$-P1 = P_n \times 30 / P_{max}.$$

-P2) **cel mai mare nivel al chiriei- ponderea acestiu criteriu este de 40%;**

**Punctajul se acordă astfel:**

- **cel mai mare preț-40 pct;**

**Pentru un alt preț al chiriei aferent (Pn), punctajul se calculează după formula:**

$$-P_2 = P_n \times 40 / P_{max}.$$

-P3) **protecția mediului înconjurător - colectarea selectivă (declarație pe propria răspundere că va colecta selectiv deșeurile și va deține recipiente omologate) - ponderea acestiu criteriu este de 10%;**

**Punctajul se acordă astfel:**

- există Declarație pe proprie răspundere (Formularul 5) - 10 puncte;
  - nu există Declarație pe proprie răspundere (Formularul 5 - 0 puncte;
- P4) condiții specifice de natura bunului închiriat: ponderea acestui criteriu este de 20%**

**Sediul social:**

**Punctajul se acordă astfel:**

- cu sediul social în orașul Videle-20 puncte;
- cu sediul social în alte localități din țară- 10 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



oferțele 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 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](http://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 retrace 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 DE ÎNCHIRIERE

### ■ 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. \_\_\_\_\_, persoană juridică, **Certificat de Înregistrare Fiscală .....**, CUI ....., cu sediul social în....., str. ...., nr. \_\_\_\_\_, bl. ...., sc. ...., et..... ap. ...., jud. Teleorman, având contul deschis la \_\_\_\_\_, reprezentată legal prin ....., având funcția de administrator, în calitate de **CHIRIAȘ**.  
În baza acordului ambelor părți s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

Art. 1. Obiectul contractului de închiriere este imobilul compus din: clădire în suprafață de 88 mp și teren intravilan aferent în suprafață de 394, 86 mp., situat în orașul Videle, strada Plantelor, nr. 189, județul Teleorman, atribuit conform Raportului procedurii de licitație ....., pentru **Comercializare produse alimentare și nealimentare**.

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

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

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

Art. 4. Prețul închirierii este de .....**lei pe lună**.

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

(2) Plata chiriei 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, proprietarul își rezervă dreptul de a rezilia contractul.

(5) Este interzisă funcționarea după rezilierea (anularea) contractului de închiriere și atrage toate consecințele prevăzute de lege.

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

Art. 7. Proprietarul se obligă:

- a) să predea imobilul închiriat;
- b) să garanteze chiriașului folosința netulburată pe durata contractului.

Art. 8. Chiriașul se obligă:

a) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații curente ce i se cuvin atât pentru imobilul închiriat;

b) să platească în termen chiria stabilită;

c) să respecte obiectul de activitate pentru care s-a închiriat spațiul, destinația spațiului;

d) să respecte dispozițiile Ordonanței nr. 21/2002 privind ordinea și curățenia în spațiul închiriat;

e) să nu aducă modificări constructive imobilului închiriat fără acordul proprietarului și fără avizele și autorizațiile prevăzute de lege;

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

g) să nu subînchirieze sau să ceseze bunul imobil închiriat;

h) la expirarea contractului să restituie bunul închiriat, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse;

i) să asigure toate măsurile privind respectarea tuturor normelor prevăzute de legislația în vigoare privind: prevenirea și stingerea incendiilor, igiena sanitară a spațiilor și a produselor, igiena sanitar-veterinară, protecția muncii, protecția mediului, regimul deșeurilor;

j) să achite cheltuielile către serviciile de utilități publice (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, salubritate) pentru imobilul închiriat

Art. 9. La expirarea contractului de închiriere precum și în cazul denunțării anticipate a acestuia, lucrările de investiții precum și dotările ce nu pot fi ridicate fără a afecta funcționalitatea spațiului (uși, ferestre, pereți despărțitori, placcaje pereți, instalații electrice și sanitare, etc.) rămân în proprietatea Orașului Videle fără a pretinde despăgubiri.

Art.10. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorează despăgubiri.

Art. 11. Litigiile de orice fel ce decurg din executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale sunt de competența organelor în drept.

Art. 12. La data expirării contractului, proprietarul își rezervă dreptul de a nu mai prelungi valabilitatea acestuia.

Art. 13. Contractul de închiriere 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;

Art. 14. Prevederile prezentului contract sunt imperative și nu pot fi atacate sau interpretate de către chiriaș.

Art. 15. ALTE CLAUZE:

a) la termenul de încetare a închirierii, dacă nu se solicită de către chiriaș prelungirea contractului, acesta are obligația să predea imobilul ce face obiectul contractului de închiriere 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 chiriașului, sume care se vor recupera de la acesta.

Art. 16. 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.

PROPRIETAR,  
Orașul Videle  
Reprezentat prin  
PRIMAR,  
Bădănoiu Nicolae

CHIRIAȘ,

SECRETAR,  
Ivan Corina-Nicoleta

DIRECTOR EXECUTIV,  
Radu Virgil

CONSILIER JURIDIC,  
Tudorache Bogdan-Ștefan

ȘEF SERVICIU DEZVOLTARE URBANĂ  
Ivașcu Daniela

ÎNTOCMIT,

**IV. FORMULARE****OFERTANTUL**

---

*(denumirea/numele)***DECLARAȚIE DE PARTICIPARE**

pentru închirierea imobilului compus din: clădire în suprafață de 88 mp și teren intravilan aferent în suprafață de 394, 86 mp., situat în orașul Videle, strada Plantelor, nr. 189, 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 compus din: clădire în suprafață de 88 mp și teren intravilan aferent în suprafață de 394, 86 mp., situat în orașul Videle, strada Plantelor, nr. 189, 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)*

## OFERTANTUL

(denumirea/numele)

## INFORMAȚII GENERALE

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

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

Ofertant,

(semnătură autorizată)

## OFERTA

Formularul4

Pentru închirierea imobilul compus din: clădire în suprafață de 88 mp și teren intravilan aferent în suprafață de 394, 86 mp., situat în orașul Videle, strada Plantelor, nr. 189, 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

**DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE  
PERSOANE JURIDICE**

Subscrisa \_\_\_\_\_, reprezentantă prin \_\_\_\_\_, în calitate de administrator, cu sediul social în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, et. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, jud. \_\_\_\_\_, declar pe propria răspundere că, în ultimii trei ani nu am fost declarată câștigătoare 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....., reprezentant al....., declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicată faptei de fals în acte publice, că mă angajez să colectez selectiv deșeurile rezultate în urma desfășurării activităților comerciale desfășurate în cadrul imobilului închiriat și să închei contract de salubritate pentru colectarea deșeurilor, cu operatorul acestui serviciu de pe raza orașului Videle.**

**Data**

**Ofertant,  
(semnătură autorizată)  
Nume, semnătură și ștampilă**

Evaluator autorizat ANEVAR ( Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România ) nr. 18427

Numele și adresa evaluatorului, STUPARU FLOAREA

Localitatea Țigănești, str. Dunării, nr.248, Teleorman.

## RAPORT DE EVALUARE



Beneficiar : ORAȘUL VIDELE

Obiectiv : Raport de evaluare imobil (cladire + teren)

Adresa : Parisesti, Videle, Județ Teleorman

Proprietar : ORAȘUL VIDELE

Data raportului : 15.06.2022

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

15.06.2022

Către,  
Orașul Videle,  
Domnule Primar,

La solicitarea dumneavoastră am efectuat o evaluare a proprietății imobiliare mai jos definite. Scopul studiului a fost de a estima **valoarea de piață** a proprietății.

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

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

Analizând informațiile disponibile din mai multe surse verificabile, calitatea și credibilitatea acestora, după aplicarea metodelor de estimare a valorii de piață, considerăm că valoarea de piață estimată este cea rezultată prin abordarea pe bază de comparații de piață în privește evaluarea terenului și evaluarea prin costuri segregate și costuri de înlocuire nete pentru construcție.

Abordarea pe bază de comparații a fost aleasă pentru teren deoarece din informațiile culese, chiar dacă veridicitatea acestora nu poate fi confirmată, este mult mai aproape de nivelul pieței, având la bază comparațiile cu oferte existente pe piață în aria de piață determinată.

Abordarea prin costuri a fost aleasă pentru construcție deoarece din informațiile culese, chiar dacă veridicitatea acestora nu poate fi confirmată, este mult mai aproape de nivelul pieței, având la bază costurile de reconstruire.

Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor Internaționale de Evaluare - IVS, a metodologiei de lucru și recomandărilor elaborate de către ANEVAR.

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunilor aprilie 2021 – mai 2021.

**Valoarea de piață a întregii proprietăți este:**

- **Teren intravilan** 394,86 mp  $\Leftrightarrow$  1 386 euro  $\Leftrightarrow$  6 853 lei,
  - **Spatiu comercial** 88,67 mp  $\Leftrightarrow$  16 975 euro  $\Leftrightarrow$  83 943 lei
- TOTAL PROPRIETATE** 18 361 euro  $\Leftrightarrow$  90 796 lei

Iar valoarea chiriei lunare este de 303 lei.

Valoarea estimată obținută prin analiza comparabilelor de piață și prin costuri a proprietății imobiliare, la data prezentului raport, are o perioadă de valabilitate până la data de 1 ianuarie 2023.

Această adresă trebuie să rămână atașată de raportul de evaluare, plus expunerile aferente, pentru ca opinia asupra valorii să fie considerată valabilă.

Cu stimă,  
Evaluator autorizat ANEVAR,

Evaluator autorizat ANEVAR specializat în EPI - STUPARU FLOAREA

## PARTEA ÎNTÂI – INTRODUCERE

Evaluările se utilizează pe larg, iar pietele financiare și alte pietele se bazează pe acestea, pentru includerea în situațiile financiare, pentru conformarea la reglementări sau pentru sprijinirea activității de garantarea creditării sau de tranzacționare ori pentru impozitare.

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

Prezenta lucrare a fost întocmită respectând prevederile:

- “Standarde Internaționale de evaluare – editia 2021, traduse și editate de ANEVAR;
- Suport Curs “Evaluarea proprietăților imobiliare” editat de ANEVAR;
- “Evaluarea Proprietății Imobiliare” editată de APPRAISAL INSTITUTE și tradusă în limba română de ANEVAR;
- Informații furnizate de agențiile imobiliare, cotidienele și publicațiile de profil privind prețuri de tranzacționare sau ofertare, chirii, tendințe consemnate recent pe piața imobiliară locală.
- De asemenea au fost utilizate documente (în copie) și informații puse la dispoziție de beneficiar.

”Aplicarea principiilor din aceste standarde la situațiile specifice va necesita **exercitarea raționamentului**. Acest raționament trebuie să fie aplicat în mod obiectiv și nu ar trebui să fie folosit pentru a supraevalua sau subevalua valoarea rezultată. Raționamentul va fi exercitat având în vedere scopul evaluării, **tipul valorii** și orice alte ipoteze aplicabile în evaluare.”<sup>1</sup>

SEV ANEVAR 2021 – Cadrul general, par. 1

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

Toate informațiile și conținutul acestei lucrări fiind confidențiale, nu pot fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al autorilor și al proprietarilor

## CUPRINSUL

<b>RAPORT de EVALUARE</b> .....	1
Scrisoarea de transmitere .....	2
Partea întâi – INTRODUCERE .....	3
Cuprinsul .....	4
Certificarea .....	5
Rezumatul concluziilor importante .....	6
Partea a doua – IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT SI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE .....	6
Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport .....	6
Identificarea clientului .....	6
Identificarea oricărui utilizator desemnat, în afară de client .....	7
Precizarea utilizării desemnate .....	7
Scopul evaluării, care determină tipul valorii .....	7
Identificarea proprietății de evaluat .....	7
Identificarea drepturilor asupra proprietății imobiliare de evaluat .....	7
Tipul valorii și definiția acesteia .....	8
Data efectivă a opiniei asupra valorii .....	9
Natura și sursa informațiilor utilizate; .....	10
Ipoteze extraordinare și condiții ipotetice .....	11
Ipoteze generale și condiții limitative .....	13
Identificarea și competența evaluatorului .....	14
Amploarea investigației .....	14
Restricții de utilizare, distribuie sau publicare .....	15
Confirmarea conformității evaluării cu SEV .....	15
Partea a treia – PREZENTAREA DATELOR .....	16
Proprietățile evaluate, amplasare, vecinătăți, acces .....	16
Date despre piața imobiliară .....	18
Considerente generale privind piața imobiliară și caracteristicile sale .....	18
PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ PROPRIETĂȚII EVALUATE .....	19
Analiza ofertei și a cererii din piață pentru teren liber .....	19
Evoluția pieței .....	20
Descrierea terenului .....	20
Descrierea construcțiilor și amenajărilor .....	21
Partea a patra – ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE .....	22
Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber .....	22
Cea mai bună utilizare a proprietății considerată ca fiind teren liber .....	22
Valoarea terenului .....	22
Abordarea prin comparația directă pentru teren .....	22
Elementele de comparație de baza sunt reprezentate de: .....	23
Reconcilierea și opinia finală asupra valorii .....	35
Estimarea perioadei de expunere pe piață .....	36
Calificările evaluatorului .....	36
<b>EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR, SPECIALITATEA EPI</b> .....	37
ANEXE .....	37

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

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

## CERTIFICAREA

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

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport ;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem partinitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare ;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- Proprietatea supusă evaluării a fost inspectată;
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă;
- Prin prezenta certific faptul că sunt competentă să efectuez acest raport de evaluare.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR, cod editat de către IROVAL-Cercetări în Evaluare S.R.L.

În elaborarea prezentului „Raport de evaluare” nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane .

15.06.2022

Evaluator autorizat EPI,

STUPARU FLOAREA

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

## REZUMATUL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat la solicitarea clientului, pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare de tipul imobil, care este oferită spre vânzare.

Proprietatea imobiliara evaluată aparține Orașului Videle. Proprietatea compusă din un lot de teren în suprafață de totală de 394,86 mp, iar construcția (magazine Parisești) are suprafață construită de 88,67 mp, proprietatea situată în Orașul Videle cartier Parisești. Proprietatea este liberă de sarcini și în administrarea Consiliului Local al Orașului Videle, județul Teleorman. Prin raportul de evaluare, evaluatorul trebuie să estimeze valoarea de piață a întregii proprietăți, la data raportării, respectiv data de 15.06.2022.

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

Pentru evaluarea proprietății imobiliare am abordat două metode de evaluare: prin comparația direct pentru teren și prin costuri pentru clădire, cu următoarele mențiuni:

**Abordarea prin piață.** La abordarea prin piață am avut în vedere numai proprietăți oferite pentru vânzare, la data elaborării acestui raport, deoarece tranzacțiile cu proprietăți de acest gen sunt rare. Pentru abordarea prin costuri am folosit metoda costurilor segregate

**Valoarea de piață a întregii proprietăți este:**

- Teren intravilan 394,86 mp  $\Leftrightarrow$  1 386 euro  $\Leftrightarrow$  6 853 lei,
- Spațiu comercial 88,67 mp  $\Leftrightarrow$  16 975 euro  $\Leftrightarrow$  83 943 lei

**TOTAL PROPRIETATE 18 361 euro  $\Leftrightarrow$  90 796 lei**

**Valoarea chiriei lunare este de 303 lei.**

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

## PARTEA A DOUA – IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT ȘI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

### IDENTIFICAREA TIPULUI DE EVALUARE ȘI A TIPULUI DE RAPORT

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

Prezentul raport se întocmește în vederea determinării valorii de piață actualizate, pentru a putea fi închiriat.

### IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

Proprietatea subiect care face obiectul prezentului raport de evaluare este compusă din teren și o construcție, proprietate situată în Orașul Videle, cartierul Parisești, județul Teleorman, aparținând Orașului Videle și în administrarea Consiliului Local al Orașului Videle. Proprietatea este liberă de sarcini .

Clientul care a comandat prezentul raport de evaluare este Orașul Videle, lucrarea se întocmește în baza Comenzii de prestări servicii de evaluare, achiziția a fost efectuată prin SICAP.

## IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAȚ, ÎN AFARĂ DE CLIENT

În conformitate cu solicitarea beneficiarului și cu înțelegerea prealabilă din faza preliminară și cea de inspecție a proprietății, utilizatorul desemnat al prezentului raport de evaluare este clientul mai sus menționat care este beneficiarul raportului, respectiv Orașul Videle.

## PRECIZAREA UTILIZĂRII DESEMNAȚE

Acest imobil este înregistrat în domeniul privat al Orașului Videle și în administrarea Consiliului Local al Orașului Videle, județul Teleorman. Utilizarea evaluării este pentru estimarea valorii de piață actualizată a proprietății, în vederea închirierii, iar utilizarea acestui raport este determinată de această intenție.

Utilizarea acestui raport de către beneficiar, în alte scopuri decât scopul declarat la data comandării lucrării, obligă pe evaluator să își reconsidere punctul de vedere privind opinia sa asupra valorii de piață.

## SCOPUL EVALUĂRII, CARE DETERMINĂ TIPUL VALORII.

Scopul acestei evaluări este acela de a estima valoarea de piață a proprietății subiect, la data prezentului raport.

Acest „Raport de evaluare” este un rationament și are menirea de a furniza Orașului Videle, informațiile necesare pentru aprecierea valorii mai sus menționate, în condițiile Standardelor Internaționale Evaluare, ale Codului de etică al ANEVAR.

## IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII DE EVALUAT

Proprietatea care este supusă procesului de evaluare, este formată din teren intravilan în suprafață totală de 394,86 mp și clădire cu suprafață construită de 88,67 mp. situată în Orașul Videle, cartierul Parisești și în administrarea Consiliului Local al Orașului Videle. Proprietatea este liberă de sarcini .

## IDENTIFICAREA DREPTURILOR ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE EVALUAT

Proprietatea de evaluat se declara ca bun aparținând domeniului privat de interes local. drepturile de proprietate sunt cuprinse în actele de proprietate: Hotărârea Guvernului nr.1358/2001 privind atestarea domeniului public al județului Teleorman, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Teleorman, pentru bunurile ce fac parte din

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA



domeniul public al orașului Videle și HCL nr.64/13.07.2007, HCL 26/1999, Decizia 14/1991, Protocol 1129/1991, , HCL23/1995, Protocol 2364/2001.

## TIPUL VALORII ȘI DEFINIȚIA ACESTEIA

Pentru diferite scopuri ale analizei și pentru diferite categorii de active/tipuri de proprietate se folosesc mai multe tipuri de valoare.

În conținutul Standardelor de Evaluare ANEVAR 2021 - Cadrul general, par.25, definiția dată tipului valorii este:

*"un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori"*.

Din această definiție ducem că numai anumite tipuri ale valorii sunt utilizate frecvent în evaluare. Unele tipuri de valoare sunt utilizate în situații speciale și în circumstanțe identificate și explicate. În utilizarea și înțelegerea evaluărilor, de o importanță deosebită este ca tipul și definiția celui tip de valoare să fie clar enunțate și să fie adecvate cu scopul evaluării. O modificare în definiția valorii poate avea efect semnificativ asupra valorilor estimate .

Fiecare element al definiției de mai sus are propriul său cadru conceptual, definit de SEV 100, par.30 – Cadrul general, astfel:

*„Suma estimată”* se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. *Valoarea de piață* este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la *data evaluării*, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al *valorii speciale*;

*Valoarea de piață* este înțeleasă ca fiind valoarea unui activ, estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxe asociat(e).

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

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

*„între un cumpărător hotărât”* se referă la un cumpărător motivat, dar nu constrans și nerabdător să cumpere la orice preț. Acest cumpărător nu va plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent al proprietății este inclus între cei care formează „piața”.

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

„un vânzător hotarat” nu este nici nerabdător sau constrans/dispus să vândă la orice preţ, nici forţat să menţină un preţ care nu este considerat realist pe piaţa curentă. Vânzătorul este motivat să vândă proprietatea, în condiţiile pieţei, la cel mai bun preţ care poate fi obţinut pe piaţa liberă, după o activitate de marketing corespunzătoare, oricare ar fi acel preţ.

„într-o tranzacţie nepărtinitoare” înseamnă o tranzacţie încheiată de părţi între care nu există o relaţie particulară sau specială (de exemplu, compania mama cu filiala sa, proprietarul cu chiriaşul, care ar face ca preţurile tranzacţiilor să nu fie caracteristice pieţei sau să fie mari prin includerea unui element de valoare specială. Tranzacţia la valoarea de piaţă se presupune că are loc între părţi distincte, fiecare acţionând în mod independent.

„dupa un marketing adecvat” înseamnă că proprietatea va fi prezentată pe piaţă în cel mai adecvat mod, care poate duce la cedarea ei la cel mai bun preţ, care se poate obţine în mod rezonabil. Durata perioadei de comercializare poate varia în funcţie de condiţiile pieţei, dar trebuie să fie suficientă pentru a permite ca proprietatea să fie adusă în atenţia unui număr adecvat de cumpărători potenţiali. Se presupune că perioada de expunere pe piaţă trebuie să înceapă înainte de data evaluării.

„ în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză şi prudent” impune că atât cumpărătorul, cât şi vânzătorul sunt informaţi rezonabil, în legătură cu natura şi caracteristicile proprietăţii, cu utilizările existente ale acesteia, precum şi asupra stadiului în care se află piaţa, la data evaluării. Se consideră că fiecare parte acţionează în propriul interes şi în mod prudent, dispunând de cunoştinţele necesare pentru a obţine cel mai bun preţ, corespunzător poziţiei ocupate în tranzacţie.

„ şi fără constrangere” stabileşte faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacţia, dar nici una nu este nici forţată, nici silită în mod nejustificat să facă acest lucru.

**Valoarea de piaţă** este înţeleasă ca fiind valoarea unui activ, estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare şi fără includerea nici unui/unei impozit/taxe asociat(e).

#### **Concluzii la definiţia valorii de piaţa:**

- valoarea de piaţa este o reprezentare a valorii de schimb, adică a sumei de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piaţa liberă, la data evaluării, conform cerinţelor care corespund definiţiei valorii de piaţa;
- valoarea de piaţa este înţeleasă ca fiind valoarea estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare şi fără includerea nici unui impozit/taxe asociat(e);
- valoarea de piaţa este tipul de valoare cel mai des solicitat unui evaluator;
- o eroare care trebuie evitată este prezentarea, în rapoartele de evaluare, a altor tipuri de valoare ca fiind valori de piaţa;
- în orice raport de evaluare trebuie dată definiţia valorii de piaţa, dacă scopul evaluării este estimarea acestui tip de valoare (sau baza de evaluare);

Alte tipuri ale valorii definite Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 - Cadrul general, sunt:

- Valoarea de investiţie,
- Valoarea specială,
- Valoarea sinergiei
- Valoarea justă.

#### **DATA EFECTIVĂ A OPINIEI ASUPRA VALORII**

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

Toate informaţiile şi conţinutul acestei lucrări fiind confidenţiale, nu pot fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor putea fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al autorilor şi al proprietarilor

O evaluare poate cere una din următoarele:

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

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

Data raportului de evaluare este data la care a fost emis raportul de evaluare. Această dată poate fi diferită de data emiterii opiniei asupra valorii.

Data inspecției proprietății este 03.06.2022.

Data emiterii raportului de evaluare este 15.06.2022 .

Data efectivă a opiniei asupra valorii este 15.06.2022 .

### NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE;

Informațiile utilizate la elaborarea acestui raport de evaluare și pe care evaluatorul le-a avut la dispoziție au fost considerate de acesta ca fiind corecte, de încredere și suficiente în realizarea scopului declarat.

Sursele de informații utilizate au fost:

- Date și informații cu caracter general, privind evoluțiile economico sociale preluate de la Institutul National de Statistică, de pe site-ul [www.insse.ro](http://www.insse.ro);
- Date și informații cu caracter general, privind politica monetara, istoric curs de schimb valutar, inflatie, studii si analize macroeconomice preluate de la Banca Natională a României, de pe site-ul [www.bnro.ro](http://www.bnro.ro);
- Studii, analize și prognoze macroeconomice, nationale și regionale, de pe site-urile unor bănci comerciale: <http://www.unicredit-tiriac.ro/centrumedia/publicatii> și <http://www.raiffeisen.ro/media/noutati/analize-si-prognoze>
- Analize privind pieta imobiliara, de pe site-urile acestora. Mentionăm următoarele site-uri:
  - [http://www.cbre.ro/ro\\_en/research](http://www.cbre.ro/ro_en/research)
  - <http://www.cushwake.com/cwglobal/>
  - <http://www.joneslanglasalleromania.com/romania/engb/Pages/Research.aspx>
  - <http://www.darian.ro/comunicate.html>
  - <http://www.dtz.com/Global/Research>
  - <http://www.tuca.ro/briefings/>
- Date și informații culese și primite direct de la client, cu ocazia inspecției proprietății,
- Informații de la firmele specializate si de pe internet (site-uri specializate) privind datele comparabilelor și datele tehnice utilizate în raport;
- Informații din presa locală, ziarul *Informatia de Teleorman, Teleormanul Liber*
- Reviste și publicații de specialitate;
- Motoare de cautare anunturi cu oferte de vanzare, cumparare si inchirieri de proprietati imobiliare:
  - [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro)
  - [www.olx.ro](http://www.olx.ro)
  - [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)
  - [www.titirez.ro](http://www.titirez.ro)

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

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

## IPOTEZE EXTRAORDINARE ȘI CONDIȚII IPOTETICE

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

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

- Nu s-a făcut nici o investigație și nici nu s-au inspectat acele părți acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel ca aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor .
- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea activelor. Mai mult, nu facem investigații pentru a le descoperii.
- Nu s-au realizat estimări cu privire la starea și adecvarea sistemelor precum încălzirea, canalizarea, sistemul electric, etc. Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa ca activul evaluat este utilizat în concordanță cu toate autorizațiile, neexistând nici o dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală .
- Evaluatorul a presupus ca activele evaluate se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- Am considerat ca toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru neconcordanțe generate de informații eronate oferite de client.
- Dacă nu este precizat, se presupune ca nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care să afecteze proprietatea evaluată.
- Se presupune ca proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consintămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orășenesc, local sau privat, și ca toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe, pot fi reînnoite și/sau transferate către un eventual comparator sau ocupant.
- Evaluatorii, prin reglementările profesionale cărora se supun, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici dreptul deplin de proprietate asupra bunului mobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteza de lucru.
- Evaluatorul ANEVAR a considerat proprietatea asupra activelor ca liberă de sarcini, fiind evaluate în această ipoteză.

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

- Nu s-a efectuat nici o investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, nici un fel de substante poluante, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati, exact cum sunt prevăzute în prezentul raport de evaluare, și orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate .
- Evaluatorul au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client, respectiv in scopul mentionat in raportul de fata .
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare .
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acesteia. Nici o parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nici o forma fara acordul prealabil al evaluatorului, si nici nu poate fi distribuita in raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor este retinut de evaluator si se aplica chiar daca este numit un alt evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.
- In cazul in care cititorul este pe punctual de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, si are orice nelamurire in ceea ce priveste continutul material al acestui raport, se recomanda contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, conditie sau circumstante care pot sa afecteze valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata in acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice si valorii de piata a acesteia. Previziunile financiare prezente in acest raport presupun un drept de proprietate responsabila si competenta manageriala. Orice variatie de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate in acest raport se bazeaza pe o evaluare a economiei actuale la nivel national si local, fara a exclude nici un element si fara a face previziuni cu privire la efectele de crestere sau de scadere brusca, in conditiile economice locale. Nu putem si nici nu garantam ca estimarile vor fi atinse, inasa acestea au fost intocmite pe baza informatiilor obtinute in cursul acestui studiu, si sunt destinate sa tina seama de experienta investitorilor .

**Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA**

- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifre prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.

- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerată ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii propuse este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.

- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat.

- Chiar dacă toate informațiile continute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.

- Raportul de evaluare nu poate fi folosit în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

- Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile estimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pietei și a informațiilor primite de la proprietar, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.

- Desigur, ca proprietar, respectiv un potențial comparator, pot avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.

- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție.

## IPOTEZE GENERALE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

Alocarea de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți sau pe componente exact cum sunt prezentate în raport și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționare va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută și menționată în prezentul raport.

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

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

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii. Aceasta a fost determinată la condițiile piață de la data menționată în prezentul raport. Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba într-un interval de timp mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică și a pieței imobiliare, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment.

Evaluatorul nu a examinat hărțile de inundatii disponibile, și nu a menționat în acest raport de evaluare, dacă o parte a terenului subiect este situat într-o zonă de inundatii sau de alte pericole identificabile. Pentru că evaluatorul nu este un specialist în domeniul pericolelor și dezastrului natural, el nu face nici previziuni și nu acordă garanții explicite sau implicite cu privire la această determinare.

## IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.

Raportul de evaluare a fost realizat integral de:

- EVALUATOR – membru autorizat ANEVAR - Stuparu Floarea

Legitimație 18427, Specializarea Evaluator de bunuri imobile(EPI);

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

- Membru CECCAR din anul 1996, cu legitimația nr. 3564/01.06.2014, număr matricol 13257/A al Filialei Teleorman;

- Lichidator judiciar, UNPIR – filiala București, Atestat nr. 1B 1773/2006, membru activ din 2011.

Profesie - Economist

Telefon: 0766334101, mail: matconstruct@yahoo.com

## AMPLOAREA INVESTIGAȚIEI

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzi, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - **STUPARU FLOAREA**

Toate informațiile și conținutul acestei lucrări fiind confidențiale, nu pot fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al autorilor și al proprietarilor

multe ori, informațiile despre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața, pe de o parte, și tipul, amplasarea, designul și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei și dezagregare a proprietății.

### RESTRICȚII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE.

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

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la opinii, valori, elemente de calcul, identitatea evaluatorului, ș.a.m.d.) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul evaluatorului. Indiferent dacă o astfel de permisiune a fost acordată sau nu, evaluatorul nu își asumă nici un fel de responsabilitate sau obligație față de terțe persoane care intră în posesia prezentei lucrări.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

### CONFIRMAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV.

În procesul de evaluare a proprietății de tip rezidențial unifamiliale, care face obiectul prezentului Raport de evaluare, am avut în vedere cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR 202 care încorporează și Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ediția 2022, precum și alte standarde și ghiduri metodologice de evaluare elaborate de ANEVAR, strict necesare evaluării bunurilor.

De asemenea am avut în vedere cele cinci Ghiduri metodologice de evaluare noi care completează cerințele standardelor de evaluare IVS prin precizările adaptate realităților economiei românești și care sunt strict necesare în evaluarea proprietăților imobiliare până la raportarea evaluării coroborate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

Standarde Internaționale de Evaluare în vigoare de la data de 15 iunie 2022:

- SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadru general);
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103);
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare;

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA



- SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230);
- GME 630 Evaluarea bunurilor imobile.

## VERIFICAREA RAPORTULUI DE EVALUARE

Verificarea evaluării pentru impozitare poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 – „Verificarea evaluării”, numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea evaluării (VE), dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

## PARTEA A TREIA – PREZENTAREA DATELOR

### PROPRIETĂŢILE EVALUATĂ, AMPASARE, VECINĂŢĂŢI, ACCES

Oraşul Videle, se află situat, din punct de vedere fizico-geografic, în partea central-sudică a Câmpiei Române, în subunitatea Găvanu-Burdea, acest teritoriu administrativ aflându-se la contactul unor artere de circulaţie importante pentru judeţul Teleorman.

Altitudinal, se încadrează între parametrul minim de 89,7 m pe valea râului Glavacioc, iar cel maxim de 107,7 m în zona de amplasare a staţiei C.F.R. şi Depozitelor.

Distanţa faţă de Oraşul Bucureşti este de 50 kilometri (pe calea ferată) şi tot 50 kilometri îl despart de Oraşul VIDELE şi oraşul Roşiorii de Vede.

Ca limite, întâlnim la nord comunele Marşa şi Bucşani, la est comuna Mereni, la sud, comunele Moşteni şi Crevenicu, la vest satul Blejeşti.

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

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - **STUPARU FLOAREA**



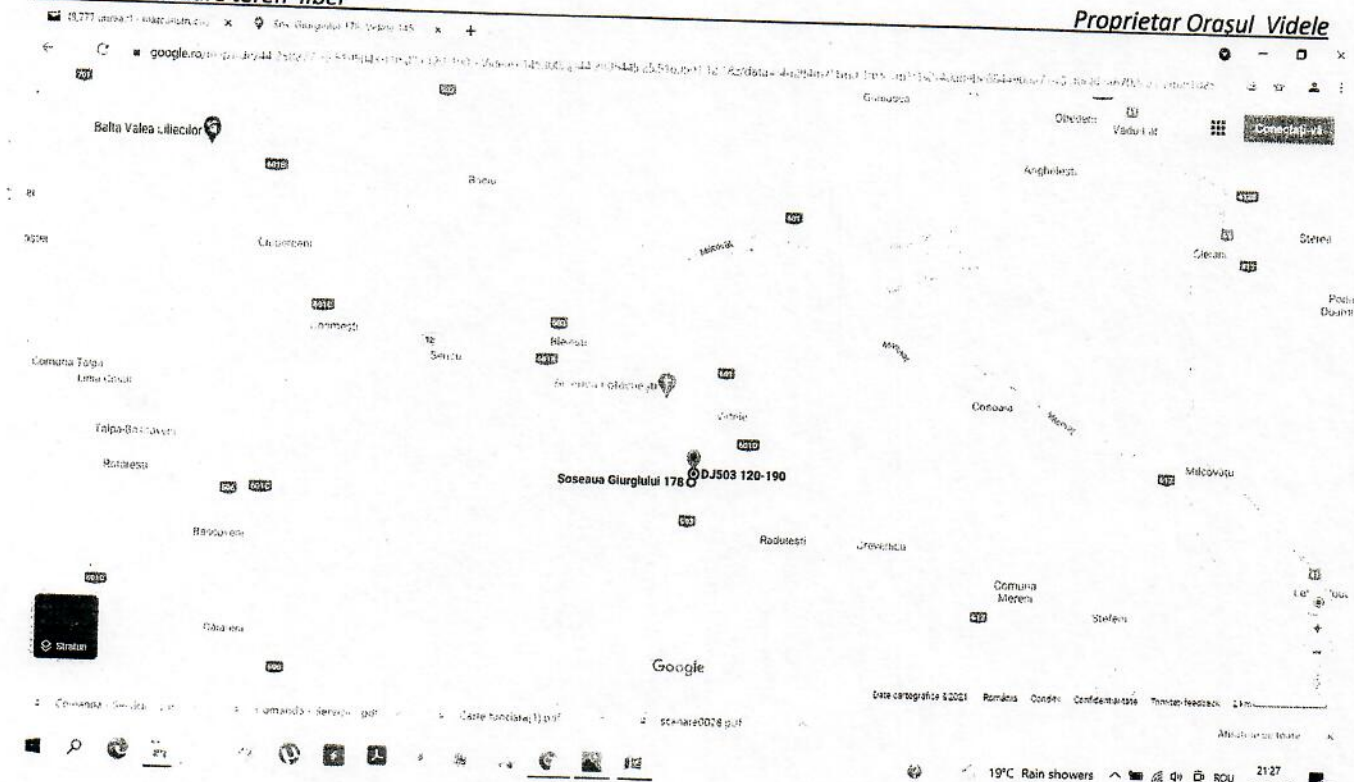
Cartierul Parisesti unde este ampasată proprietatea care se supune procesului de evaluare este amplasată în zonă relativ periferică/

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

**Obiectul evaluării** îl constituie proprietatea subiect de tip teren intravilan în suprafață de 394,86 mp și o clădire în suprafață de 88,67, situate în Cartierul Parisesti al Orașului Videle, județul Teleorman.

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

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



Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de nicio sarcină.

Proprietățile subiect sunt identificate astfel încât să nu poată fi confundată cu nicio altă proprietate imobiliară.

## DATE DESPRE PIAȚA IMOBILIARĂ

### CONSIDERENTE GENERALE PRIVIND PIAȚA IMOBILIARĂ ȘI CARACTERISTICILE SALE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

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

- a) fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul său este fix;
- b) piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - **STUPARU FLOAREA**

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

nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru;

### PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ PROPRIETĂȚII EVALUATE

Nivelul mediu al preturilor la proprietăți imobiliare similare proprietății de evaluat, în județul Teleorman, încubă ca pondere și valoarea terenului. Fața de începutul crizei, preturile terenurilor libere și al construcțiilor, sunt în prezent cu 50% mai mici.

În orașul Videle, ca de altfel în tot județul Teleorman nu există tranzacții și nici oferte pentru închirierea unor proprietăți similare proprietății de evaluat, practic nu există o piață a chiriilor pentru astfel de proprietăți.

De asemenea nu există tranzacții pe site-uri de publicitate imobiliară în ceea ce privește vânzarea de astfel de proprietăți.

### ANALIZA OFERTEI ȘI A CERERII DIN PIAȚĂ PENTRU TEREN LIBER

Cererea la nivelul zonei pentru terenuri, este la un nivel relativ scăzut, dar cu perspectivă de creștere în următorii ani.

Pe termen scurt și mediu, în conjunctura economică actuală, se prefigurează o evoluție ușor crescătoare, în special după redresarea activității industriale și agricole cu fonduri externe.

Pe termen lung perspectivele sunt în acest moment incerte. Se întrevede o creștere a activității economice și o relansare a consumului, dar numai în ipoteza ca noii proprietari vor investi în diverse obiective aducându-le la parametrii optimi de funcționare. Totodată, pentru o bună funcționare a pieții imobiliare, este necesar ca și în județul Teleorman, activitățile economice să se dezvolte progresiv și să se creeze locuri de muncă, iar în agricultură să crească producția și calitatea acesteia.

Cererea reflectă nevoile, cerințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii este concentrată asupra identificării potențialilor utilizatori ai proprietății evaluate. În cazul

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - **STUPARU FLOAREA**

fiecărui tip specific de proprietate, analiza cererii este orientată asupra produsului sau serviciului final pe care proprietatea imobiliară îl oferă.

Oferta se referă la producția și la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru analizarea ofertei, analistul trebuie să alcătuiască un inventar al proprietăților care intră în competiție cu proprietatea în cauză. Proprietățile competitive cuprind pe cele deja existente, unitățile aflate în construcție care vor intra pe piață, precum și cele aflate în stadiu de proiect. Trebuie acordată atenție atunci când se face analiza și interpretarea datelor privind proiectele propuse sau anunțate, deoarece unele dintre acestea este posibil să nu mai fie construite în cele din urmă, analistul trebuie, de asemenea, să determine numărul de unități care vor fi adăugate sau înlăturate prin reconversie.

## EVOLUȚIA PIEȚEI.

Pe o perioadă scurtă de timp, oferta de terenuri este relativ fixă și prețurile sunt corespunzătoare cererii. În cazul în care cererea este neobișnuit de mare, prețurile vor începe să crească înainte să înceapă construcția unor noi clădiri. Finalizarea construirii unei clădiri poate rămâne în mod considerabil în urma schimbării tendinței cererii. Astfel, pe o perioadă scurtă de timp, piața se caracterizează prin dezechilibru.

Teoretic, oferta și cererea de proprietăți imobiliare se îndreaptă către un echilibru pe o perioadă lungă de timp. Totuși, acest punct de echilibru este rar atins. În cazul anumitor piețe, cum sunt cele care se caracterizează printr-o economie foarte specializată, oferta răspunde mai încet condițiilor cererii aflate în schimbare. Chiar și atunci când pare evidentă existența unui surplus de bunuri oferite spre vânzare, proiectele aflate în construcție la momentul respectiv trebuie să se finalizeze. O cantitate mai mare va continua să se adauge surplusului existent, cauzând un dezechilibru și mai mare. O scădere a cererii poate, de asemenea, apărea în perioada construirii unor noi unități imobiliare, mărind și mai mult surplusul.

Din punct de vedere al comparabilității cu terenuri similare pe piața specifică se constată existența unor tranzacții izolate care sunt puțin relevante atât timp cât există elemente specifice legislative, care deviază de la o piață liberă definită și luată în calcul de valoarea de piață.

Pe de altă parte, momentul actual de criză se manifestată prin scăderea interesului investițional și scăderea gradelor de ocupare (inclusiv pentru segmentul de terenuri ce ar putea avea o destinație asimilabilă).

Se menționează că la momentul elaborării prezentului raport se manifestă o perioadă de recesiune economică ce influențează semnificativ și domeniul imobiliar din gama căruia fac parte imobilele subiect (regăsit prin scăderea costurilor de edificare, reșezarea prețurilor la terenuri dar și la chirii, respectiv la gradele de ocupare).

Sursele de informații care au stat la baza fundamentării calculelor și punctelor de vedere formulate în prezentul raport, au fost:

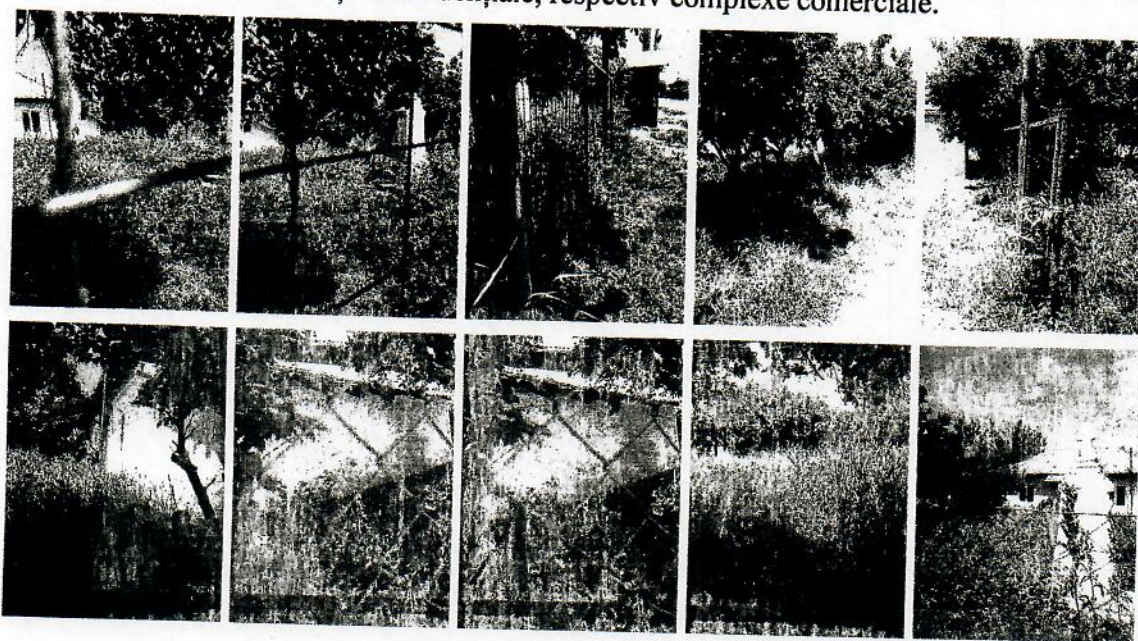
- solicitantul, care pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, economică, suprafețe, ș.a.) este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate, presa de specialitate, agențiile imobiliare și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală.

## DESCRIEREA TERENULUI

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

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

- este situat în intravilanul Orașului Videle, cartier Parisești
- categoria de folosință a terenului: curți-construcții;
- forma terenului: pătrat neregulat;
- front stradal: drum proprietar Orașul Videle;
- calitatea drumului de acces la proprietate: drum pietruit;
- înclinatia terenului: fără înclinatii;
- gradul de poluare a zonei: fără poluare rezultata din documente;
- utilități existente în zonă: toate;
- restricții de construire: fără restricții;
- aspectul urbanistic și estetic al zonei: placut;
- perspective sociale și urbanistice în zonă: dezvoltări rezidențiale ale proprietarilor actuali sau altori proprietari potențiali, dar și nerezidențiale, respectiv complexe comerciale.



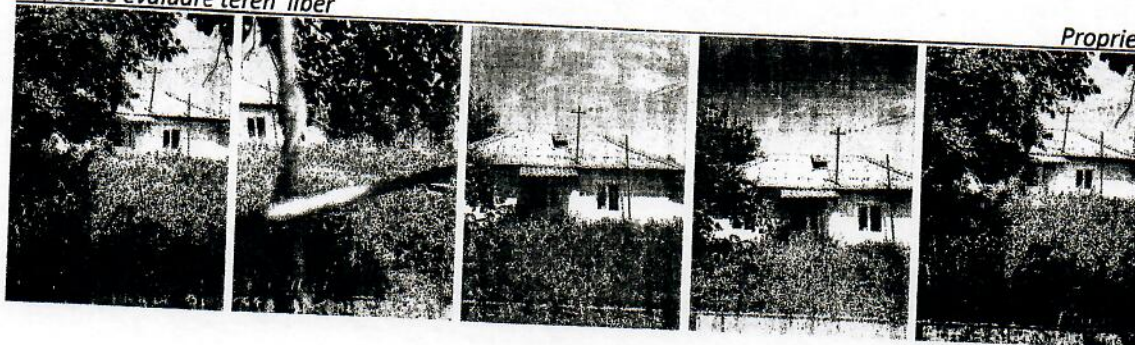
## DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR

Pe amplasament există o construcție, conform documentației puse la dispoziție de proprietar și documentației cadastrale anexată la prezentul raport, iar suprafața este de 88,67 mp



Evaluator autorizat, *[Nume]*, nr. *[Nr.]* / data de *[Data]* la ora *[Ora]* a zilei *[Zi]* a lunii *[Luna]* a anului *[An]* - STUPARU FLOAREA

Toate informațiile și conținutul acestei lucrări sunt confidențiale și nu pot fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al autorilor și al proprietarilor



## PARTEA A PATRA – ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT CA FIIND LIBER

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind "utilizarea probabilă, realizabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite care este posibil" pe baza fundamentului care este fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate".

## CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATĂ CA FIIND TEREN LIBER

Estimarea valorii de piață a proprietăților evaluate s-a făcut ținând cont de utilizarea actuală dată de beneficiar, în condițiile în care tipul de valoare solicitat este necesar pentru stabilirea valorii de piață. Aceasta nu limitează posibilitățile de obținere a unor valori superioare în condițiile în care utilizarea terenului sau a clădirilor, ar fi în concordantă cu cererile mai mari pentru anumite proprietăți.

## VALOAREA TERENULUI

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

- comparația vânzătorilor;
- tehnica parcelării și dezvoltării;
- repartizarea ( alocarea );
- extractia ( prin scadere 0 numita și abstractia);
- tehnica reziduala a terenului ( capitalizarea venitului residual alocat terenului );
- capitalizarea rentei funciare ( chiriei).

Toate cele șase metode (numite și tehnici) de evaluare a terenului nu sunt alceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate, respectiv abordarea prin date comparative, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Pentru determinarea valorii de piață a terenului s-a folosit metoda comparației directe, deoarece în piață nu am găsit tranzacții cu terenuri similare, dar am găsit oferte pentru astfel de terenuri.

## ABORDAREA PRIN COMPARAȚIA DIRECTĂ PENTRU TEREN

Abordarea prin piață folosește preturi și alte informații relevante care au fost generate de ofertele de pe piață ale unor proprietăți identice sau comparabile.

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - **STUPARU FLOAREA**

Toate informațiile și conținutul acestei lucrări fiind confidențiale, nu pot fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al autorilor și al proprietarilor

"Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc." – SEV Cadrul general, par. 56.

Ca metodă de evaluare a proprietăților imobiliare, abordarea prin piață este cea mai utilizată, mai ales atunci când piața oferă suficiente informații disponibile care să permită aplicarea acestei metode pentru estimarea valorii de piață.

Desigur că sunt și situații în care aplicarea acestei metode de evaluare nu este posibilă, sau este nesigură, pentru că informațiile de pe piață sunt minime, nu pot fi verificate, sau se referă la tranzacții care au avut loc la intervale mari de timp, sau la proprietăți care nu sunt asemănătoare, respectiv au multe elemente care diferă considerabil, astfel încât ajustările care ar trebui să fie făcute sunt numeroase și/sau determină o corecție totală brută mare.

Abordarea prin comparația vanzarilor considera ca prețurile proprietății sunt stabilite de piață. Valoarea de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piața ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață. Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare.

Abordarea prin comparația vanzarilor este aplicabilă pentru estimarea valorii de piață a bunurilor tranzacționate în mod curent pe piață. Premisa principală a abordării prin comparația vanzarilor este că între valoarea de piață a unui bun și valoarea de vânzare a unor bunuri comparabile există o relație directă.

Limitele aplicabilității metodei sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit, a reglementărilor de urbanism, restricții administrative de construire sau dezvoltare a infrastructurii.

Pentru a realiza o comparație, între o proprietate comparabilă vândută și proprietatea evaluată, trebuie luate în considerare posibile corecții bazate pe diferențele dintre elementele de comparație. Elementele de comparație reprezintă caracteristicile specifice ale proprietății și tranzacțiilor care determină diferențele dintre prețurile plătite pentru proprietatea imobiliară.

Corecțiile pot fluctua în funcție de diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Evaluatorii aplică metode cantitative și / sau calitative pentru a analiza diferențele și a estima corecțiile.

#### ELEMENTELE DE COMPARAȚIE DE BAZA SUNT REPREZENTATE DE:

- Drepturile de proprietate transmise și corecția se face pentru a reflecta diferențele între proprietățile închiriate cu chiria pieței și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței.
- Condițiile de finanțare și corecțiile sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuie folosite calcule de echivalență cash;
- Condiții de vânzare și corecțiile pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;
- Condițiile pieței și corecțiile se referă la modificările pieței ce au apărut între momentele diferite în timp la care au fost realizate tranzacțiile;
- Localizarea și ajustările se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate;

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA



- Caracteristicile fizice și corectiile se refera la diferente in dimensiunile cladirii, calitatea constructiilor, stilul arhitectural, materialele de constructie, varsta, conditia, utilitatea functionala, dimensiunile terenului, atractivitatea, conditiile de mediu;

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

- Utilizarea și trebuie evidentiata orice diferenta intre utilizarea existenta sau cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare comparabile si utilizarea proprietatii evaluate;

- Componente non-imobiliare ale valorii și cuprind elemente de definire a personalitatii cladirii, afacerea ce are loc in cladire si alte elemente care nu constituie parti ale proprietatii imobiliare, dar fac parte din pret.

### **Procesul analitic are următoarele etape procedurale, principale:**

Abordarea prin piață constă în analiza proprietăților similare utilizând o metodă unitară de comparatie, care presupune următoarele etape:

1. Cercetarea pietei, pentru a obtine informatii despre tranzactii de proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea de evaluat. Identificarea elementelor de comparatie ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată. Elementele de comparatie trebuie să aibă caracteristici asemănătoare și se referă atât la elemente care se referă la tranzactia efectivă cât și la tipul proprietății (dimensiuni, localizare, data vânzării, zonare ș.a.).

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

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

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

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

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

5. Analiza rezultatelor evaluării, efectuarea unei comparatii globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată.

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - **STUPARU FLOAREA**

Alegerea unei indicatii asupra valorii definite sau asupra unui interval de valori, în functie de metoda de comparatie utilizată de evaluator

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

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

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

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

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea.

Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă, sau zone comparabile satisfăcător ori oferte existente pe piață.

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

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

#### ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Grila datelor de comparatie		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)		2000,00	2 084	360
Suprafata - mp	394,66	500,00	345,00	120,00
Deschidere	0	0	0	0

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

Raport de evaluare teren liber

Proprietar Orașul Videle

Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)		4,00	6,04	3,00
Discount negociere 10 %		-0,40	-0,60	-0,30
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		3,60	5,44	2,70

**Ajustari specifice tranzactiei**

Element de comparatie				
Drept de proprietate (p (rotunjit))	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		3,60	5,44	2,70

Conditii de finantare		cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		3,60	5,44	2,70

Conditii de vanzare		normal	normal	normal
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		3,60	5,44	2,70

Conditii de plata		iunie	iunie	iunie
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		3,60	5,44	2,70

**Ajustari specifice proprietatii**

Localizare		Pansesli	Str. Depozitelor	Str. Petrolului	Str. Prunilor
Corectie (%)					
Corectie					
Pret corectat			3,60	5,44	2,70

Accesii specifice proprietatii		Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		3,60	5,44	2,70

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

Raport de evaluare teren liber

Proprietar Orasul Videle

Suprafata	394,86	500,00	345,86	120,00
Corectie (%)		-2,66%	+12,62%	+24,62%
Corectie		-0,09	+0,68	+0,66
Pret corectat		3,51	6,12	3,36

Deschiderea/ adancime (liber)	Subiect	Comparabila 1	Comparabila Proprietar	
Deschiderea/ adancime	0	0	0	0
Corectie (%)		0	0	0
Corectie		0	0	0
Pret corectat		3,51	6,12	3,36

Utilitati	Subiect	Comparabila	Comparabila	toate
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		3,51	6,12	3,36

Utilizare		rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		3,51	6,12	3,36

Alte ajustari				
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		3,51	6,12	3,36

Corectie totala neta		0,49	0,68	0,36
Corectie totala neta (%)		1,22%	1,32%	12,00%
Corectie totala bruta		0,49	1,28	0,96
Corectie totala bruta (%)		1,22%	21,19%	32,00%
Numar corectii negative		2	1	1
Numar corectii pozitive		0	1	1
Numar elemente similare		6	6	8

Valoare de piata unitara estimata a proprietatii	3,51 euro aprox 3,51 euro/mp
--	---------------------------------

Valoare de piata estimata a proprietatii: 394,86 mp x 3,51 euro/mp	1386 euro
---	-----------

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

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

Valoare de piață estimată a proprietății referință 2 decimali	6 853 lei
curs EUR 15/06/2022 1EUR= 4,9449	

Au fost alese trei oferte de pe piața imobiliară din aria de piață determinată, respectiv, str. Petrolului, Orașul Videle, județul Teleorman, selectate ca proprietăți similare, existente pe piață la momentul evaluării. Aceste oferte comparabile se găsesc în anexa nr. 2 la prezentul Raport de evaluare.

Au fost făcute ajustări la negociere, piața a demonstrat că în urma negocierii prețurile de vânzare sunt aproximativ cu 10 % mai mici decât prețurile la tranzacționare.

La condițiile specifice proprietății nu s-au făcut ajustări.

În Grila datelor de piață de mai sus au fost făcute ajustări specifice proprietății pentru suprafața.

Au fost făcute ajustări specifice proprietății la suprafețe, diferențele fiind determinate de diferențele de suprafețe, folosindu-se ca bază comparabilă suprafața proprietății subiect și suprafața fiecărei comparabile în parte.

Pentru determinarea ajustărilor la suprafețe ce se aplică la comparabila 1 s-a folosit următoarea formulă:

$$\text{Procent} = \frac{\text{supr. Comparabila 1} - \text{supr. Proprietății subiect}}{\text{supr. Proprietății subiect}} \times 100 = \frac{500 - 394,86}{394,86} \times 100 = -2,66 \%$$

Acest procent a fost aplicat asupra prețului de vânzare /mp, obținând astfel ajustările pentru suprafața pentru comparabila 1 adică  $4,19 \text{ euro/mp} \times -1,66\% = -0,09 \text{ euro}$ .

Ajustările specifice proprietății s-au făcut prin compararea caracteristicilor fiecărei proprietăți imobiliare comparabile cu cele ale proprietății imobiliare evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație atât din punct de vedere cantitativ cât și calitativ.

În Grila datelor de piață de mai sus au fost făcute ajustări oferte și suprafață. Ajustarea este cu semn pozitiv sau negativ după cum caracteristicile proprietății comparabile sunt față de caracteristicile proprietății subiect.

A fost ales în urma ajustărilor prețul Comparabilei nr. 1 deoarece valoarea justărilor brute este cea mai mică (0,49), iar valoarea ajustărilor nete asemenea cea mai mică (0,19), ceea ce a condus la concluzia că din cele trei comparabile găsite pe piață care au fiecare câte 8 elemente comparabile comune, valoarea atât brută cât și netă a ajustărilor este cea mai mică la comparabila nr.1.

Valoarea de piață estimată prin această abordare pentru suprafața de teren intravilan situat în localitatea Videle, cartierul Parisești este conform Grilei datelor de piață este estimată la 3,51 euro/mp, la un curs EURO de 4,9449 curs BNR din data de 15 iunie 2022, data evaluării, pentru suprafață de 384,86 mp  $\times 3,51 \text{ euro/mp} = 1386 \text{ euro echivalent a 6853 lei}$ .

Raționamentul aplicat de evaluator în selectarea valorii a condus spre comparabila cu elemente comune cât mai multe, caracteristicii fizice apropiate, elemente similare cele mai multe cu proprietatea subiect, aceeași zonă de amplasament, influența ajustărilor fiind cea mai mică, corecția totală netă fiind cea mai mică, respectiv comparabila 1, prețul final fiind de 3,51 euro/mp.

## ABORDAREA PRIN COST

Abordarea prin cost are la baza estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

stabilind valoarea rămasă actualizată a construcțiilor.

Scopul urmărit în evaluarea construcțiilor în această abordare este stabilirea valorii de înlocuire nete (în funcție de gradul de depreciere cumulată).

Având în vedere caracteristicile clădirii analizate, estimarea costului de înlocuire brut s-a realizat prin metoda costurilor segregate.

Pe baza acestei metodologii, costul total al construcției se estimează prin însumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale construcției.

Utilizând această metodă se calculează un cost unitar bazat pe totalitatea costurilor necesare (directe și indirecte) pentru realizarea fiecărei unități relevante din elementul constructiv analizat, pornind de la standarde de cost sau cataloage de prețuri.

Costurile unitare sunt apoi totalizate pentru a stabili costul estimat al tuturor construcțiilor, inclusiv cheltuielile de regie și profitul constructorului.

Profitul dezvoltatorului se va adăuga separat.

Valoarea construcțiilor s-a stabilit pe baza documentației pusă la dispoziție de către client și a inspecției și investigațiilor efectuate în teren. Pentru determinarea valorilor unitare și totale a obiectivului de construcții ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- documentare privind obiectul ce urmează a fi evaluat prin studierea documentelor puse la dispoziție de către client și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirii;
- cercetarea obiectului la fața locului și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente;
- determinarea valorilor unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări;
- calculul valorii tehnice unitare și totală la nivelul de prețuri aferente lunilor mai-iunie 2022.

Conform definițiilor:

- ✓ Costul de înlocuire reprezintă costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o clădire cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.
- ✓ Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.

În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metodă de segregare a costului, respectiv pe baza lucrării "COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE - Clădiri nerezidențiale" editată de către Editura IROVAL în 2021, autor Corneliu Șchiopu și aplicând Indicii de actualizare valabili pentru perioada 2021-2022. Valorile luate în considerare au fost determinate prin metoda devizelor analitice.

Pașii aplicării metodei sunt:

- stabilirea principalelor tipuri de suprafețe (suprafața construită la sol, suprafața nivelelor,

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

suprafața desfășurată),

- încadrarea localității în funcție de gradul seismic și stabilirea coeficientului de manoperă, stabilirea distanței medii de transport pentru calculul coeficienților,
- alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a clădirii - raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global,
- alegerea calității finisajelor, învelitorii și instalațiilor funcționale, raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente, rezultând costul global,
- însumarea costurilor totale

Fisa de calcul detaliată pentru estimarea costului de înlocuire brut se regăsește în paginile următoare.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire sunt:

**Uzura fizică** - este evidențiată de rosături, căzături, fisuri, infestări, defecte de structura etc. Aceasta poate avea două componente - **recuperabilă** (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și **nerecuperabilă** (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice).

**Neadecvare funcțională** - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - **recuperabilă** (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiente care necesita adăugiri, deficiente care necesita înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și **nerecuperabilă** (poate fi cauzată de deficiente date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus).

**Depreciere economică (din cauze externe)** - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Gradul de uzură al clădirii a fost estimat ținând seama de starea tehnică actuală, prin vizualizare directă, discuții cu proprietarul și documentare la fața locului.

### 1. EVALUARE CLADIRE C1- locuință administrator

Starea generală a construcției bună, este întreținută relativ, gradul de uzură este efectiv de 71%, determinat prin metoda durată/viață economică rămasă, însă la momentul efectuării inspecției a fost constatat un grad de uzură 71 %.

Proprietatea evaluată are 57 ani vechime, anul punerii în funcțiune fiind 1965, iar durata de viață economică utilă este de 80 ani. Având în vedere starea tehnică și utilitatea clădirii constatate la inspecția proprietății, a fost luată în calcul o vârstă efectivă a imobilului de 10 de ani, deoarece clădirea a suferit reparații capitale care au modificat vârsta economică rămasă.

**Deprecieri** nu au fost estimate, nu au fost identificate deprecieri care duc la modificare vieții economice.

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

Nu au fost identificate neadecvări funcţionale sau deprecieri externe care să influenţeze valoarea proprietăţii.

Calcul tabelar Abordarea prin cost:

**TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCŢIE SAU DE ÎNLOCUIRE**

**Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA**

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



## Denumirea : - Spațiu comercial

## ANEXA 3.

ADRESA CLĂDIRII: Oraș Videle, cartier Parisești, Județ Teleorman

Sdc (MP)= 88,67

Nr. cr.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	corec 2022	cost 2022	Corecție distanță <sup>(1)</sup>	Corecție manoperă <sup>(2)</sup>	Cost total corectat
1	<b>8INFRSSAUT</b>	88,67	948,00	84.059,16	1,4227	119.590,97	1,000	1,0000	119.588,97
2							1,000	1,0000	0,00
<b>TOTAL INFRASTRUCURĂ</b>									
Nr. cr.	Tip etaj	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip etaj 3	Total cost catalog			Corecție distanță <sup>(1)</sup>	Corecție manoperă <sup>(2)</sup>	Cost total corectat
1	<b>8SUPRSSAUT</b>	88,67	749	66.413,83	1,4226	94.480,31	1,000	1,0000	94.478,31
2				0,00			1,000	1,0000	0,00
<b>TOTAL ETAJ 3</b>									
Nr. cr.	Tip mansardă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip mansardă	Total cost catalog			Corecție distanță <sup>(1)</sup>	Corecție manoperă <sup>(2)</sup>	Cost total corectat
1				0,00			1,000	1,0000	0,00
2				0,00			1,000	1,0000	0,00
<b>TOTAL MANSARDĂ</b>									
<b>TOTAL MP</b>									
<b>TOTAL COST INFRASTRUCURĂ ȘI SUPRASTRUCURĂ</b>									
<b>TOTAL PREȚ / MP</b>									
									214.067,28
									<b>1879,08</b>

## FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

Nr. cr.	Finisaj subsol (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj subsol	Total cost catalog	Corecție distanță <sup>(1)</sup>	Corecție manoperă <sup>(2)</sup>	Cost total corectat
1		A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1				0,00	1,000	1,0000	0,00
2				0,00	1,000	1,0000	0,00
<b>TOTAL FINISAJ SUBSOL</b>							
Nr. cr.	Finisaj	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj etaj 1	Total cost catalog	Corecție distanță <sup>(1)</sup>	Corecție manoperă <sup>(2)</sup>	Cost total corectat
1	<b>FINSC6AP4E</b>	88,67	0	0,00	1,000	1,0000	0,00
							F=CxDxE
							0,00

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

## Raport de evaluare teren liber

## Proprietar Orasul Videle

TOTAL FINISAJ etaj 1		0,00	1,000	1,0000	0,00		
Nr. cr.	Finisaj mansardă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj mansardă	Total cost catalog	Corecție distanță <sup>(1)</sup>	Corecție manoperă <sup>(2)</sup>	Cost total corectat
1	A	A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
2				0,00	1,000	1,0000	0,00
2				0,00	1,000	1,0000	0,00
<b>TOTAL FINISAJ MANSARDĂ</b>							
Nr. cr.	Finisaj scară (simbol)	Bucată	Cost / bucată scară	Total cost catalog	Corecție distanță <sup>(1)</sup>	Corecție manoperă <sup>(2)</sup>	Cost total corectat
1	A	A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
2				0,00	1,000	1,0000	0,00
2				0,00	1,000	1,0000	0,00
<b>TOTAL FINISAJ SCĂRI</b>							
Nr. cr.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	Total cost catalog	Corecție distanță <sup>(1)</sup>	Corecție manoperă <sup>(2)</sup>	Cost total corectat
1	A	A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
1	INVTZ	88,67	455,0	40.344,85	1,000	1,0000	68.642,73
2					1,000	1,0000	0,00
<b>TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ</b>							
TOTAL MP						68.642,73	
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ						68.642,73	
TOTAL PREȚ / MP						120,98	

## INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE		0,00	1,000	1,0000	0,00		
Nr. cr.	Instalații electrice (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Corecție distanță <sup>(1)</sup>	Corecție manoperă <sup>(2)</sup>	Cost total corectat
1	Subsol	A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
2	Etaj	88,37	82,4	3.259,55	1,000	1,0000	0,00
3	Mansardă			0,00	1,000	1,0000	5.387,71
<b>TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE</b>							
Nr. cr.	Obiecte sanitare (poziție)	Simbol ansamblu	Cost pe ansamblu	Total cost catalog	Corecție distanță <sup>(1)</sup>	Corecție manoperă <sup>(2)</sup>	Cost total corectat
1	Chiluzeta+baterie	A	B	B	C	D	E=BxCxD
2	Cada +Lavoar+W/C	1,00	642	642	1,000	1,0000	642,00
3	Lavoar+W/C	0,00	642	642	1,000	1,0000	723,34
<b>TOTAL</b>							
						0,00	
						5.387,71	
						642,00	
						723,34	
						0,00	

Evaluator autorizat ANEVAR - specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

Raport de evaluare teren liber

Proprietar Orașul Videle

4				1,000	1,000	1,000	1,000	0,00					
<b>TOTAL INSTALAȚII SANITARE</b>													
Nr. cr.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită (mp)	A	Cost/mp instalație încălzire	B	Total cost catalog	C=AxB	Corecție distanță <sup>(1)</sup>	D	Corecție manoperă <sup>(2)</sup>	E	Cost total corectat	F=CxDxE
1	Subsol					0,00		1,000		1,000		0,00	
2	<b>INVESSAUT</b>	88,67		0,0		0,00	1,2850	1,000		1,000		0,00	
3	Eteaj					0,00		1,000		1,000		0,00	
4	Mansardă					0,00		1,000		1,000		0,00	
<b>TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE</b>												0,00	
<b>TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE</b>												6.753,05	
<b>TOTAL PREȚ EURO / MP</b>												<b>21,44</b>	

<b>TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE</b>	lei	289.463,06
<b>PREȚ FINAL EURO / MP</b>		2.056,34
Deprecierea fizica 00 %		0,00
Deprecierea funcționala %		0,00
<b>TOTAL VALOARE DE ÎNLOCUIRE</b>	lei	289.463,06
	EURO	58.537,70

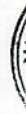
Note:

(1) Coeficient corecție distanță de transport 1,003=1,006/1,003 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție distanță de transport)

(2) Coeficient corecție manoperă 0,9823=1,018/1,036 (vezi tabelul cu coeficienții de corecție din manoperă)

Întocmit evaluator autorizat ANEVAR

STUPARU FLOAREA



Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

NR.	ELEMENTE	UM	VALOARE
1	Cost total construcții și instalații funcționale	EUR	58 537
2	(+) Profitul antreprenorului 20%	EUR	0
3	<b>(=) TOTAL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT (CIB)</b>	EUR	58 537
4	(-) Depreciere elemente recuperabile fizice (Lucrări de refacere zugrăveli, pardoseală, elemente șarpantă)	EUR TOTAL	0
5	<b>(=) COST NET (după deducerea depreciierilor fizice recuperabile)</b>	EUR	58 537
6	<b>Durata de viață economică totală</b>		80 ani
7	<b>Durata de viață economică rămasă</b>		57 ani
8	<b>Vârsta efectivă</b>		23 ani
9	<b>Rata aplicată costului net: (57/80)%</b>	%	71 %
10	(-) Depreciere elemente nerecuperabile din alte cauze(58 537 x 71 %)	EUR	41 561
11	<b>(=) Valoare construcții (rd. 5 - rd. 20)</b>	EUR	16 975
	<b>COST DE ÎNLOCUIRE NET CONSTRUCȚIE</b>	EUR	16 975

**V<sub>cost</sub> TOTAL CONSTRUCȚIE C1= 16 975 euro, echivalentul a 83 943 RON**

la cotația BNR din data evaluării 15.06.2022 este de **1E = 4,9449lei**

Prezentul raport a fost întocmit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de ANEVAR la data evaluării.

#### OPINIA FINALĂ ASUPRA VALORII DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII

Valoarea de piață a întregii proprietăți este:

- Teren intravilan **394,86 mp**  $\Leftrightarrow$  1 386 euro  $\Leftrightarrow$  6 853 lei,
  - **Spatiu comercial 88,67 mp**  $\Leftrightarrow$  16 975 euro  $\Leftrightarrow$  83 943 lei
- TOTAL PROPRIETATE 18 361 euro  $\Leftrightarrow$  90 796 lei**

#### RECONCILIEREA ȘI OPINIA FINALĂ ASUPRA VALORII

Reconcilierea evaluării unei proprietăți reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor abordărilor aplicate, care conduc la estimarea valorii finale a proprietății. Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii.

Din aplicarea abordării menționate și descrise pe larg, precum și din analiza pieței se desprinde concluzia că cea mai potrivită este abordarea prin piață și pentru că a fost folosită o singură metodă de evaluare nu este necesară reconcilierea valorilor.

Având în vedere încrederea pe care o are evaluatorul în metoda comparației de piață și acuratețea metodei, recomandăm valoarea rezultată prin această metodă.

#### DETERMINAREA VALORII CHIRIEI LUNARE

ÎN CONFORMITATE CU PREVEDERILE ART.22 ALIN.(1) DIN LEGEA NR.50/1991 PRIVIND AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUCȚII „CONCESIONAREA(ÎNCHIRIEREA) TERENURILOR ȘI CLĂDIRILOR... SE FACE ÎN CONFORMITATE CU PREVEDERILE LEGII, DURATA ACESTEIA FIIND STABILITĂ DE CĂTRE CONSILIILE LOCALE, CONSILIILE JUDEȚENE, RESPECTIV DE CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, ÎN FUNCȚIE DE

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

PREVEDERILE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI DE NATURA CONSTRUCȚIEI" IAR POTRIVIT ART.17 „LIMITA MINIMĂ A PREȚULUI ÎNCHIRIERII SE STABILEȘTE, DUPĂ CAZ, PRIN HOTĂRÂREA CONSILIULUI JUDEȚEAN, A CONSILIULUI GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI SAU A CONSILIULUI LOCAL, ASTFEL ÎNCÂT SĂ ASIGURE RECUPERAREA ÎN 25 DE ANI A PREȚULUI DE VÂNZARE AL TERENULUI ÎN CONDIȚII DE PIAȚĂ, LA CARE SE ADAUGĂ COSTUL LUCRĂRILOR DE INFRASTRUCTURĂ AFERENTE.”

Așadar valoarea imobilului rezultată în urma evaluării trebuie recuperată conform prevederilor art.17 din legea nr.50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind redevența în maxim 25 de ani. Valoarea va fi stabilită printr-un Raport de evaluare elaborat de către un evaluator autorizat, pentru proprietatea situată în interiorul Policlinicii orașului Videle.

Conform valorii de piață din raportul de evaluare, chiria lunară pentru spațiu comercial în suprafață de 88,67 mp și teren în suprafață de 394,86 mp va fi de 303 lei (90796/25 ani/12 luni).

Proprietarul va emite factura către chiriaș, acesta din urmă având obligația de a achita chiria aferentă proprietății închiriate, sustragerea de la plata acesteia va atrage după sine penalități sau chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse în contractul de concesiune.

Chiria se va indexa anual prin H.C.L. cu indicele de inflație.

#### ESTIMAREA PERIOADEI DE EXPUNERE PE PIAȚĂ

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

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

Perioada de timp de expunere este întotdeauna considerată a fi avut loc înainte de data efectivă a evaluării. Ea poate fi exprimată sub forma unui interval. Perioada de expunere este diferită în funcție de diversele tipuri de proprietăți imobiliare și de condițiile de piață. Conceptul general de perioadă de timp rezonabilă de expunere cuprinde nu numai o perioadă adecvată, suficientă și rezonabilă de timp, ci și un efort de marketing adecvat, suficient și rezonabil. În cazul în care în raport se face referire la ambele noțiuni, trebuie realizată o distincție clară între perioada de expunere (adică trecutul) și perioada de marketing (adică viitorul), acest interval de timp este considerat a fi până la 1 ianuarie 2023.

#### CALIFICĂRILE EVALUATORULUI

Raportul de evaluare a fost realizat integral de:

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

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ</b>	- Teren intravilan 394,86 mp <=> 1 386 euro <=> 6 853 lei,
	- Spatiu comercial 88,67 mp <=> <u>16 975 euro &lt;=&gt; 83 943 lei</u>
	<b>TOTAL PROPRIETATE</b>

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

	18 361 euro <=> 90 796 lei
VALOAREA DE PIAŢĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARATIEI DE PIATA COSTURI
VALOAREA NU CUPRINDE T.V.A.	
EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR, SPECIALITATEA EPI	ŞTAMPILA DE EVALUATOR
Stuparu Floarea	

## ANEXE

Anexa nr. 1 -- *Fotografii, documente de proprietate;*

Anexa nr. 2 - *Oferte.*

*Anexa nr.2 - Oferte;*

COMPARABILA NR.1

**TEREN INTRAVILAN 500 MP, VIDELE**

Videle, Teleorman

**2.000 EURO**

TELEFON: 0734082130 IOAN CRETULESCU

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea EPI - STUPARU FLOAREA

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



Zona Centra

Tip teren Teren construcţii

Clasificarea terenului

Suprafaţa terenului

Teren intravilan, Videle, str. Depozitelor, nr. 38 (vis-a-vis de gară), 500 mp.

Curent electric, apă curată, canalizare.

Gazele sunt trase la poartă

### COMPARABILANŢE

#### TEREN INTRAVILAN

Videle, judet Teleorman, Adaugat de pe telefon LA 19:01, 12 Iunie 2022, NUMAR ANUNT: 179989587  
TELEFON 0732768311 BERBECANU

Proprietar

Intravilan

345 m<sup>2</sup>

Strada Petrolului vis-a-vis de fosa (fov)

Evaluator autorizat ANEVAR- specialitatea nr. 1 STUPARU FLOAREA

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

Nr. 11246/23.SI-2022

Avizat,  
Șef Serviciu Dezvoltare Urbană  
Ivașcu Daniela

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind:** însușirea raportului de evaluare, aprobarea închirierii prin licitației publice, aprobarea Documentației de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea închirierii pe o perioadă de 5 ani a imobilului compus din: clădire în suprafață de 88 mp și teren intravilan aferent în suprafață de 394, 86 mp., situat în orașul Videle, strada Plantelor, nr. 189, județul Teleorman și desemnarea reprezentanților consiliului local în comisiei de evaluare

#### **I. Necesitate și oportunitate**

În orașul Videle, str. Plantelor, nr. 198, există un imobil compus din: clădire în suprafață de 88 mp și teren intravilan aferent în suprafață de 394, 86 mp..

În prezent acest imobil este neutilizat și din rațiuni de utilizare eficientă a tuturor spațiilor existente, este necesară și oportună închirierea spațiului în vederea desfășurării de **activități comerciale, respectiv Comercializare produse alimentare și nealimentare.**

Închirierea bunurilor proprietate a U.A.T Videle se aprobă de către Consiliul Local al orașului Videle, conform art. nr. 333, alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 și se face pe bază de licitație publică, potrivit aceluiași articol, alin. (5).

Având în vedere prevederile art 338 alin. (2) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 este necesară numirea Comisiei de evaluare a ofertelor depuse în vederea atribuirii prin licitație publică a contractului de închiriere pentru imobilul mai sus menționat.

Potrivit art. 317 alin. (1) Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5. În conformitate cu prevederile art. 317 alin. (3), lit. b) componența comisiei este formată din reprezentanți ai consiliilor județene, consiliilor locale sau Consiliului General al Municipiului București, după caz, precum și ai structurilor teritoriale ale Agenției Național de Administrare Fiscală, numiți în acest scop.

Prin urmare este necesară desemnarea a patru reprezentanți din cadrul Consiliului Local, care să facă parte din comisia de evaluare a ofertelor și de asemenea este necesară desemnarea a patru reprezentanți membrii supleanți din cadrul Consiliului Local, ca membrii supleanți.

Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de concedent dintre reprezentanții acestuia în comisie.



## **II. Analiza economică și tehnică**

Din Raportul de evaluare întocmit de PFA STUPARU FLOAREA, rezultă o valoare a chiriei de 303 lei/lună;

Față de considerentele de mai sus, în conformitate cu prevederile art.136, alin. (8) din Ordonanța de Urgență nr.57/03.07.2019, am întocmit prezentul raport de specialitate însușirea raportului de evaluare, aprobarea închirierii prin licitației publice, aprobarea Documentației de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea închirierii pe o perioadă de 5 ani a imobilului compus din: clădire în suprafață de 88 mp și teren intravilan aferent în suprafață de 394, 86 mp., situat în orașul Videle, strada Plantelor, nr. 189, județul Teleorman și desemnarea reprezentanților consiliului local în comisiei de evaluare

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

