

HOTĂRÂRE

Privind: vanzarea imobilului cu destinatia de locuinta, din fondul locativ de stat, aflat in domeniul privat al municipiului Rosiori de Vede, situat in str. B-dul Sf Vineri, nr.52

Consiliul Local al Municipiului Roșiori de Vede, Județul Teleorman, întrunit în ședința ordinară de lucru având în vedere :

- referatul de aprobare nr.21774/19.11.2021 al Primarului Municipiului Rosiori de Vede;
 - Raportul de specialitate nr.21776/19.11.2021 al Direcției Impozite și Taxe;
 - Raportul de avizare al Comisiei de specialitate pentru administratia publica locala, apararea ordinii si linistii publice, a drepturilor cetatenilor, juridica si de disciplina a Consiliului Local;
 - Raportul de avizare al Comisiei de specialitate pentru activitate economico-financiara a Consiliului Local;
 - cererea nr.19623/19.09.2017 prin care chirasul imobilului situat in str Sf Vineri nr.52, solicita cumpararea acestuia ;
 - prevederile HCL nr.189/2018 cu modificarile ulterioare privind aprobarea inventarului locuintelor si terenurilor proprietate privata de stat ce fac obiectul legii nr 112/1995;
 - cartea funciara nr.24383/30.04.2020 a UAT Rosiori de Vede,
 - rapoartele de evaluare intocmite de evaluator autorizat ANEVAR, Stuparu Floarea nr.20219/2021 si nr 16377/2021;
 - prevederile art. 9 din Legea nr 112/1995 privind reglementarea situatiei juridice a unor imobile cu destinatia de locuinte, trecute in proprietatea statului si a Normelor Metodologice aprobate prin HG nr.20/1996;
 - prevederile art. 42 alin (1)si alin (3) din Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, republicata;
 - decizia nr.81/06.11.2017 a ICCJ referitoare la interpretarea si aplicarea dispozitiilor art.42 alin (3) din Legea nr.10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate in mod abuziv in perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,
 - prevederile art. 129 alin. (2) lit. „c” din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
- In temeiul prevederilor art.139, art.196 lit a si art.200 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se insusesc rapoartele de evaluare nr. 20219/2021 si nr. 16377/2021 intocmite de catre evaluator autorizat ANEVAR, Stuparu Floarea, privind imobilul din fondul locativ, aflat in domeniul privat al municipiului Rosiori de Vede, (locuinta in suprafata construita de 104 mp si

teren aferent, in suprafata de 104 mp) situat in str. B-dul Sf Vineri, nr.52 ce va face obiectul vanzarii conform Legii nr.112/1995, potrivit anexei nr.1 si anexei nr.2 care, fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2. (1) Se aproba vanzarea, imobilului prevazut la art.1, catre Mitran Ilie, cu domiciliul in municipiul Rosiori de Vede, str. B-dul Sf Vineri, nr.52, beneficiar al contractului de inchiriere nr.7002/04.12.1995 pentru imobilul cu destinatie de locuinta.

(2) Datele de identificare ale imobilului supus vanzarii sunt cele prevazute in rapoartele de evaluare nr. 20219/2021 si nr. 16377/2021.

(3) Vanzarea se face de catre Municipiul Rosiori de Vede, in calitate de proprietar, actul de vanzare urmand a fi incheiat in forma autentica.

(4) Actul de vanzare-cumparare se semneaza in numele Municipiului Rosiori de Vede de catre primar.

(5) Pretul de vanzare al locuintei situate in Municipiul Rosiori de Vede, str Sf Vineri nr.52 este de 115.783 lei respectiv, cladirea: 105.834 lei, stabilit prin raportul de evaluare nr. 20219/2021 si terenul: 9.949 lei, stabilit prin raportul de evaluare nr.16377/2021.

(6) La pretul de vanzare al imobilului se adauga: comisionul de 1% din valoarea locuintei, costul documentatiei cadastrale, costul rapoartelor de evaluare, costul actelor notariale pentru intocmirea contractului de vanzare-cumparare si orice alte cheltuieli auxiliare care pot interveni cu ocazia vanzarii. Acestea se achita de catre cumparator la cumpararea locuintei.

(7) Pretul de vanzare al imobilului se va plati de catre comparator, integral, la incheierea contractului de vanzare-cumparare.

Art.3 (1) La data perfectarii contractului de vanzare-cumparare, cumparatorul va prezenta urmatoarele documente:

- a) Certificat de atestare fiscala eliberat de catre Directia Impozite si Taxe din care sa reiasa ca nu are datorii fata de bugetul local al Municipiului Rosiori de Vede.
- b) Declaratie notariala pe propria raspundere din care sa rezulte ca, titularul si membrii majori ai familiei sale nu detin si nu au instrainat o locuinta, proprietate personala sau din fondul locativ de stat, dupa data de 01 ianuarie 1990 in nici una din localitatile tarii.

(2) In cazul nedeponerii documentelor sus mentionate in termen de 90 de zile de la data emiterii hotararii, contractul de vanzare -cumparare nu va fi incheiat in forma autentica notariala iar hotararea nu mai produce efecte.

Art.4 Primarul Municipiului Rosiori de Vede va duce la indeplinire prevederile prezentei hotarari prin Directia Impozite si Taxe.

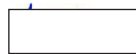
Art.5. Pe data prezentei isi inceteaza aplicabilitatea prevederile HCL nr.111/27.08.2020.

Art.6. Prezenta hotarare se transmite institutiei Prefectului Teleorman si Directiei Impozite si Taxe prin grija secretarului general al UAT Rosiori de Vede.

Presedinte de sedinta
Consilier Local
Nutu Ion



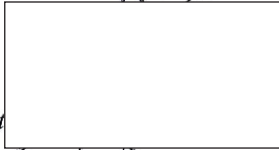
Contrasemneaza
SECRETAR GENERAL UAT
Cîța Mioara Iulia



ROȘIORI DE VEDE
Nr.157 din 25.11.2021

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 19 voturi "pentru", - vot "împotriva", - abțineri, din totalul de 19 consilieri în funcție din care 19 prezenți

RAPORT DE EVALUARE Clădire, st



ROȘIORI DE VEDE
REGISTRATURĂ GENERALĂ
INTRARE NR. 20219
Din 28.10.2021

Proprietar: ~~MUNICIPIUL ROȘIORII DE VEDE~~
Max M L K HCL Nr/25.11.2014

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

Numele și adresa evaluatorului, STUPARU FLOAREA

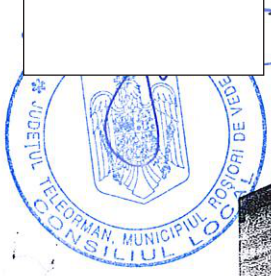
Localitatea Țigănești, str. Dunării, nr.248, Teleorman.

PRIMELEI ÎN MUNICIPIUL ROȘIORI DE VEDE
OBIECTIA TAXE ȘI IMPOZITE
REGISTRATURĂ
Nr. 61873 29.10.21

PREȘINTE DE ȘEDINȚĂ
AUTU ION

CONTRA SEMNEAȘĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL UAT
CITA HIOARA IULIA

RAPORT DE EVALUARE



Beneficiar : MUNICIPIUL ROȘIORII DE VEDE

Obiectiv : Raport de evaluare imobil (clădire)

Adresa : Municipiul Roșiorii de Vede, Str Sfânta Vineri, nr.52 , Județ Teleorman

Proprietar : MUNICIPIUL ROȘIORII DE VEDE

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

Datele, 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

SCRISOAREA DE TRANSMITERE

26.10.2021

Către,

Municipiul Roșiorii de Vede,

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 costuri segregate.

Abordarea pe bază de costuri a fost aleasă pentru clădire deoarece din informațiile culese, chiar dacă veridicitatea acestora nu poate fi confirmată, este mult mai aproape de nivelul pieței, având la bază metoda costurilor segregate. Nu s-a folosit metoda comparațiilor de piață deoarece comparațiile cu oferte existente pe piață în aria de piață determinată nu au elemente comune suficiente cu specificul proprietății subiect, astfel încât opinia evaluatorului să fie justă.

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

Opinia noastră privind valoarea de piață estimată, derivată din corelarea tuturor faptelor și datelor și prin analiza indicatorilor obtinuti prin această metodă de abordare: a costurilor segregate, este valoarea estimată a proprietății subiect care la data de 26 octombrie 2021 să fie pentru:

CLĂDIRE 104 mp, valoare de piață - 105 834 lei, echivalent a 21 391 euro, la cursul BNR când un euro = 4,9476 lei.

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,
STUPARU FLOAREA



Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

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, de tranzacționare ori pentru impozitare.

În timp ce standardele de evaluare sunt 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 2020, 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.”¹

SEV ANEVAR 2020 – Cadrul general, par. 1

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

Datele, 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

Partea întâi – INTRODUCERE	3
Pagina de titlu	
Scrisoarea de transmitere	2
Cuprinsul.....	4
Certificarea.....	5
Rezumatul concluziilor importante.....	6
Partea a doua – IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUARE ȘI A SĂRII DE EVALUARE.....	6
Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport.....	6
Identificarea clientului	6
Identificarea oricărui utilizator desemnat, în afară de client	6
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.....	7
Data efectivă a opiniei asupra valorii.....	9
Natura și sursa informațiilor utilizate;.....	9
Ipoteze extraordinare și condiții ipotetice.....	10
Ipoteze generale și condiții limitative	12
Identificarea și competența evaluatorului	13
Amploarea investigației,	13
Restricții de utilizare, distribuire sau publicare.....	14
Confirmarea conformității evaluării cu SEV.	14
Partea a treia – PREZENTAREA DATELOR.....	15
Descrierea situației juridice.....	15
Identificarea oricărui bunuri mobile sau elemente care nu sunt atașate proprietăți imobiliare.....	15
Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....	15
Descrierea clădireului	17
Descrierea construcțiilor și amenajărilor	18
Partea a patra – ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE.....	18
Cea mai bună utilizare a clădireului considerat ca fiind liber	18
Cea mai bună utilizare a proprietății considerată ca fiind construită	18
Determinarea valorii actualizate pentru Inspectoratul județean de poliție teleorman proporțional cu stadiul lucrărilor executate de acesta la data protocolului de predare, an 2003	25
Reconcilierea și opinia finală asupra valorii.....	25
Estimarea perioadei de expunere pe piață.....	25
Calificările evaluatorului.....	25
EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR, SPECIALITATEA EPI	26
ANEXE.....	26

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

Datele, 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

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 emise numai în funcție de 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.

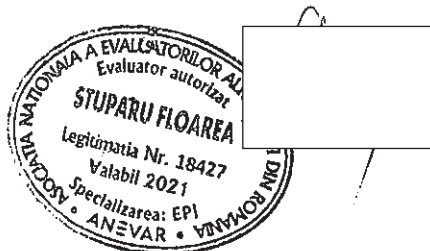
Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR, cod editat de către IROVAL-Cercetări în Evaluare S.R.L.

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

26.10.2021

Evaluator autorizat EPI,

STUPARU FLOAREA



Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

REZUMATUL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

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

Proprietatea imobiliara evaluată aparține Municipiului Roșiorii de Vede. Proprietatea este compusă dintr-un clădire în suprafața de 104 mp, proprietate situată în strada Sfânta Vineri, nr.52, Roșiorii de Vede, județul Teleorman. Proprietatea este intabulată în Cartea funciară a Municipiului Roșiorii de Vede cu nr. Cadastral 24383 în temeiul Hotărârii Consiliului Local nr. 189 din 18 decembrie 2018 și Hotărârea nr.138 din 26.09.2019. Clădirea face parte din domeniul privat al municipiului Roșiorii de Vede și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Roșiorii de Vede, județul Teleorman.

Prin raportul de evaluare, evaluatorul trebuie să estimeze valoarea de piață a întregii proprietăți, la data raportării, respectiv data de 26.10.2021 .

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 folosit ca metodă evaluare: prin cost, cu următoarele mențiuni:

Abordarea prin costuri. La abordarea prin costuri am avut în vedere „**INDICI DE ACTUALIZARE, COSTURI DE RECONSTRUIRE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE**” autor Corneliu Șchiopu și Mihail Șchiopu, cu valabilitate a indicilor pe perioada 1 august 2021-31 iulie 2022.

Valoarea de piață estimată prin această abordare este estimată pentru clădirea de 104 mp la valoarea 105 834 lei.

Valoarea de piață obținută prin abordarea prin costuri, urmare a 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 SI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE

IDENTIFICAREA TIPULUI DE EVALUARE ȘI A TIPULUI DE RAPORT

Tipul de valoare estimat este valoarea de piață actualizată a clădirii la momentul evaluării.

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

IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Proprietatea subiect care face obiectul prezentului raport de evaluare este compusă din clădire, proprietate situată în municipiul Roșiorii de Vede, str. Sfânta Vineri, nr.52 , aparținând Municipiului Roșiorii de Vede și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Roșiorii de Vede. Proprietatea este liberă de sarcini .

Clientul care a comandat prezentul raport de evaluare este Municipiul Roșiorii de Vede, lucrarea se întocmește în baza comenzii transmise în urma achiziției prin SICAP.

IDENTIFICAREA ORICĂRUI UTILIZATOR DESEMNAȚ, ÎN AFARĂ DE CLIENT

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

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 Municipiul Roșiorii de Vede.

PRECIZAREA UTILIZĂRII DESEMNAȚE

În baza Hotărârii Consiliului Local nr.140 / 31 octombrie 2005 se intabulează în Registrul cartii funciare un imobil. clădire liber în suprafață de 104 mp, ce face parte din domeniul privat al municipiului Roșiorii de Vede și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Roșiorii de Vede. Județul Teleorman, Utilizarea evaluării este pentru estimarea valorii de piață actualizată a proprietății, în vederea vânzării, iar utilitatea 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 Municipiului Roșiorii de Vede, 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 clădire în suprafață de 104 mp situată în municipiul Roșiorii de Vede, str. Sfânta Vineri, nr.52, aparținând Municipiului Roșiorii de Vede și în administrarea Consiliului Local al Municipiului Roșiorii de Vede. Proprietatea este liberă de sarcini, înregistrată în Registrul Cartii funciare cu nr. Cadastral 24383-C1.

IDENTIFICAREA DREPTURILOR ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE EVALUAT

Proprietatea de evaluat se declara ca bun aparținând domeniului privat de interes local în baza Hotărârii Consiliului Local Roșiorii de Vede nr.189 din 18.12.2018 și HCL nr.138 din 26.09.2019.

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 2020 - 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 acelui 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, plătitibile 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.

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

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 concesiuni 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 scutit*” se referă la faptul că valoarea de piață este un preț estimabil în bani și 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 să fie valabilă la o dată precisă, reflectând starea și circumstanțele pieței la data evaluării, și nu la o dată anterioară sau viitoare. De asemenea, această 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”.

„*un vânzător hotărât*” nu este nici nerabdător sau constrans/dispus să vândă la orice preț, nici forțat să mențină un preț care nu este considerat realist pe piața curentă. Vânzătorul este motivat să vândă proprietatea, în condițiile pieței, la cel mai bun preț care poate fi obținut pe piața liberă, după o activitate de marketing corespunzătoare, oricare ar fi acel preț.

„*într-o tranzacție nepărtinitoare*” înseamnă o tranzacție încheiată de părți între care nu există o relație particulară sau specială (de exemplu, compania mamă cu filiala sa, proprietarul cu chiriașul, care ar face ca prețurile tranzacțiilor să nu fie caracteristice pieței sau să fie mari prin includerea unui element de valoare specială. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți distincte, fiecare acționând în mod independent.

„*dupa un marketing adecvat*” înseamnă că proprietatea va fi prezentată pe piață în cel mai adecvat mod, care poate duce la cedarea ei la cel mai bun preț, care se poate obține în mod rezonabil. Durata perioadei de comercializare poate varia în funcție de condițiile pieței, dar trebuie să fie suficientă pentru a permite ca proprietatea să fie adusă în atenția unui număr adecvat de cumpărători potențiali. Se presupune că perioada de expunere pe piață trebuie să înceapă înainte de data evaluării.

„*în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză și prudent*” impune că atât cumpărătorul, cât și vânzătorul sunt informați rezonabil, în legătură cu natura și caracteristicile proprietății, cu utilizările existente ale acesteia, precum și asupra stadiului în care se află piața, la data evaluării. Se consideră că fiecare parte acționează în propriul interes și în mod prudent, dispunând de cunoștințele necesare pentru a obține cel mai bun preț, corespunzător poziției ocupate în tranzacție.

„*și fără constrângere*” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar nici una nu este nici forțată, nici silită în mod nejustificat să facă acest lucru.

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).

Concluzii la definiția valorii de piață:

- valoarea de piață 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 piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției valorii de piață;

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

- valoarea de piata este inteleasa ca fiind valoarea estimata fara luarea in considerare a costurilor de vanzare sau de cumparare si fara includerea nici unui impozit/taxe asociat(e);
- valoarea de piata este tipul de valoare cel mai des solicitat unui evaluator;
- o eroare care trebuie evitata este prezentarea, in rapoartele de evaluare, a altor tipuri de valoare ca fiind valori de piata;
- in orice raport de evaluare trebuie data definitia valorii de piata, daca scopul evaluarii este determinarea estimatilor de valoare (sau baza de evaluare);

Alte tipuri ale valorii definite Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020 - Cadrul general, sunt:

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

DATA EFECTIVĂ A OPINIEI ASUPRA VALORII

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 19.10.2021.

Data emiterii raportului de evaluare este 26.10.2021 .

Data efectivă a opiniei asupra valorii este 26.10.2021 .

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;

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;

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.cushwake.com/cwglobal/>

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

- <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 și de pe internet (site-uri specializate) privind datele tehnice și datele tehnice utilizate în raport:
- Informații din presa locală, ziarele *Informația de Teleorman, Teleormanul Liber*
- Reviste și publicații de specialitate;
- Motoare de cautare anunturi cu oferte de vanzare, cumparare și inchirieri de proprietati imobiliare:
 - www.imobiliare.ro
 - www.olx.ro
 - www.romimo.ro
 - www.titirez.ro

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 structurală a îmbunătățirilor sau la dimensiunea și adecvarea sistemelor mecanice și a altor componente precum gaze, apă, 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. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimările și avizele) obținute de părți neangajate de către evaluator se presupun a fi 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.

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

- Se presupune ca proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consintamintele, 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 ipoteză de lucru.

- Evaluatorul ANEVAR a considerat proprietatea asupra activelor ca liberă de sarcini, fiind evaluate în această ipoteză.

- Nu s-a efectuat nici o investigație referitoare la prezenta sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu sunt, pe sau în cadrul proprietății, nici un fel de substanțe poluante, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu ne este imputabilă.

- Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți, pe unități locative, pe stadii de lucrări, exact cum sunt prevăzute în prezentul raport de evaluare, și orice divizare sau distribuție a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.

- Evaluatorii au fost de acord să-și asume responsabilitatea misiunii încredințată de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, respectiv în scopul menționat în raportul de față.

- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nici o legătură cu valoarea de asigurare.

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acesteia. Nici o parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nici o formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor este reținut de evaluator și se aplică chiar dacă este numit un alt evaluator sau nu.

- Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune.

- În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investițional, chiar și personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelămurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.

- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.

- Calitatea managementului proprietății are un efect direct asupra viabilității economice și valorii de piață a acesteia. Prevederile financiare prezente în acest raport presupun un drept de proprietate responsabilă și competență managerială. Orice variație de la această ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude nici un element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau de scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu putem și nici nu garantăm ca estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să tina seama de experiența investitorilor .

- 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 conținute 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 pieței 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 fracționate 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 acestora asupra valorilor.

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

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

Valoarea estimată este valabilă la data evaluării, în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii. Aceasta a fost determinată la condițiile pieței 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 clădirii subiect este situat într-o zonă de inundatii sau de alte pericole identificabile. Pentru că evaluatorul nu este un specialist în domeniul pericolelor și dezastrurilor naturale, 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 imobiliare(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 intră 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 multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata. pe de o parte, si tipul, amplasarea, designul si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat upuri diferite de piete imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

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 2018 care încorporează și Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ediția 2018, 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 in vigoare de la data de 26 octombrie 2021:

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general);
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103);
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
- GME 630 Evaluarea bunurilor imobile.

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

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**DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE**

Proprietatea subiect este identificată prin adresa poștală planșele anexate și prin fotografiile realizate pe proprietate, prezentate în interiorul lucrării și la anexe.

A fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate asupra imobilului .

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

Proprietatea subiect este identificată astfel încât să nu poată fi confundată cu nicio altă proprietate imobiliară. Aceasta se poate realiza prin includerea în raport a unei descrieri complete a proprietății, din punctul de vedere al situației juridice.

IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI MOBILE SAU ELEMENTE CARE NU SUNT ATAȘATE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE

Evaluarea proprietății identificată prin imobil s-a efectuat ținând cont doar de valoarea proprietății.

Trebuie menționat faptul că proprietatea se află amplasată în zona oarecum periferică a municipiului Roșiorii de Vede așa cum se poate observa din planșa anexată la lucrare.

DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele fizice sau juridice care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, care la rândul lor sunt determinate ca influență și comportament, de forte sociale, economice, de reglementare și de mediu.

Piața imobiliară are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente specifice bunurilor și serviciilor, atât în ceea ce privește evoluția raportului cerere-ofertă cât și comportamentul participanților de pe piață, vânzării și cumpărării.

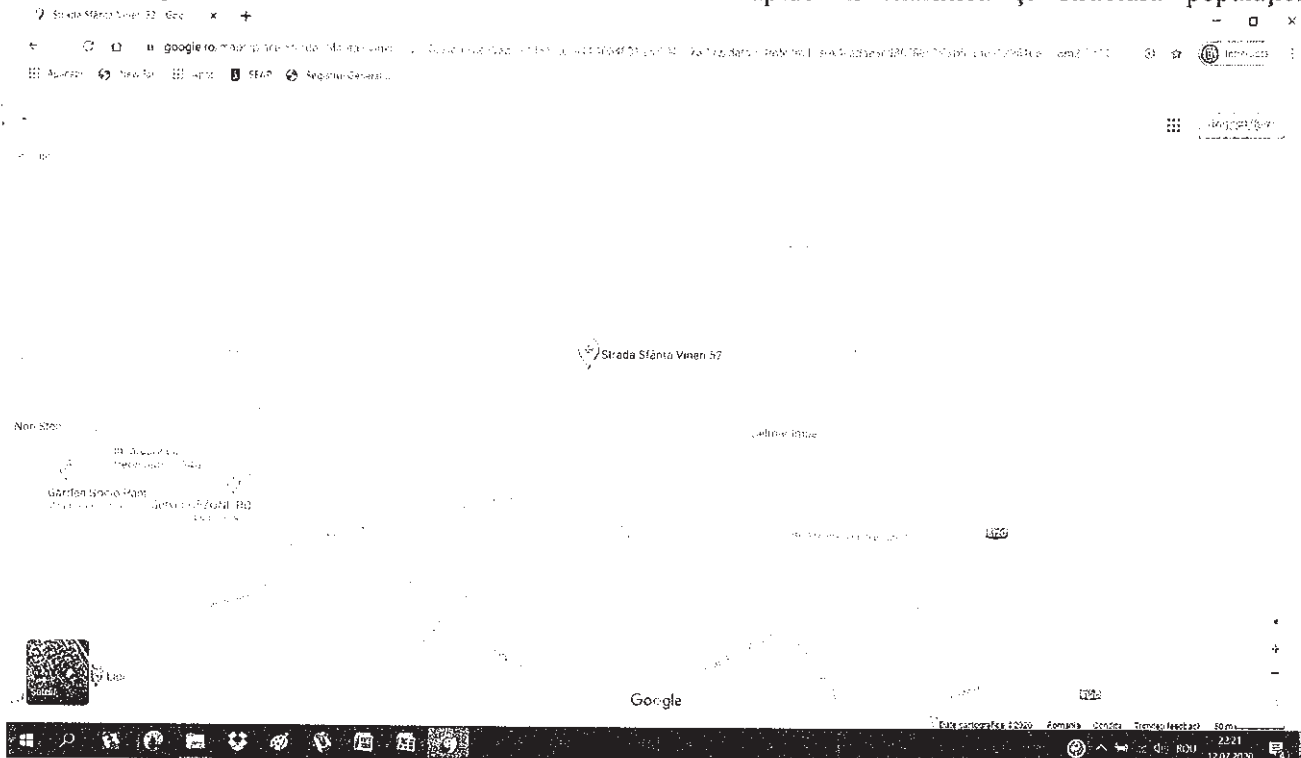
Astfel, piața imobiliară este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumpărare sunt influențate de piața bancară, respectiv de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii.

Piața imobiliară are o serie de particularități, cum ar fi:

- nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale;
- informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile;
- există decalaj între cerere și oferta;

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

- cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației.



Activitățile participanților pe piață sunt determinate de așteptările lor privind utilizarea proprietății și beneficiile pe care proprietatea le va aduce utilizatorilor săi. De aceea, segmentarea pieței diferențiază potențialii utilizatori ai unei proprietăți de restul populației prin caracteristicile lor de consumatori. Activitățile fiecărui participant pe piața imobiliară se concentrează pe o proprietate imobiliară și pe serviciile pe care aceasta le oferă. Astfel, delimitarea produsului diferențiază proprietatea în cauză și proprietățile competitive de alte tipuri de proprietate, pe baza atributelor sau caracteristicilor lor.

Un segment al pieței este delimitat prin identificarea participanților pe piață cel mai probabil implicați în tranzacții care au ca obiect proprietatea imobiliară în cauză și tipul de proprietate imobiliară, precum și tipul de servicii oferite. Delimitarea proprietății cuprinde atât proprietatea respectivă, cât și proprietățile competitive și complementare. Astfel, analiza de piață combină segmentarea și delimitarea proprietății. Caracteristicile proprietății în cauză și aria ei de piață, investigate de evaluator, în cursul procesului de descriere al pieței, sunt ilustrate mai jos.

Pentru a identifica o anumită piață imobiliară, se investighează următorii factori:

- Tipul de proprietate (ex, rezidențiale, comerciale, clădiri de birouri)
- Caracteristicile proprietății, precum gradul de ocupare, utilizatorii probabili, calitatea construcției, proiectul și îmbunătățirile:
- Aria pieței imobiliare – definită din punct de vedere geografic sau local. O arie imobiliară poate fi locală, regională, națională sau internațională. Poate fi urbană sau suburbană, poate corespunde unui județ sau unui cartier dintr-un oras. Ariile imobiliare comerciale și de locuințe sunt adesea delimitate prin relații specifice de timp – distanță.

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

Pentru evaluarea clădirii în suprafață de 104 mp pe care face obiectul evaluării, a fost aleasă metoda prin costuri segregate, iar determinarea și analiza ariei de piață a fost necesară pentru găsirea acelor tranzacții sau oferte cu proprietăți care au caracteristici similare cu clădirea care evaluează, pentru eventual folosire în evaluare și a metodei comparației de piață.

Din analiza ofertei și a cererilor din piață pentru clădire liber cu destinație de clădire cu destinație rezidențială, a fost determinată aria de piață în jurul proprietății

Pe o perioadă scurtă de timp, oferta de clădireuri 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, măbind și mai mult surplusul.

Din punct de vedere al comparabilității cu clădireuri 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 clădireuri 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 clădireuri 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 CLĂDIRII

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

- este situată în intravilanul municipiului Roșiorii de Vede,
- clădirea este compusă din pivniță la subsol în suprafață de 19 mp și parter în suprafață de 104 mp;
- la parter clădirea este compusă din 3 camere, un hol;
- front stradal: str, Sfânta Vineri;
- calitatea drumului de acces la proprietate: drum asfaltat;
- înclinatia terenului: fără înclinatii;
- gradul de poluare a zonei: fără poluare;

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

- utilități existente în zonă: toate;
- restricții de construire: fără restricții;
- aspectul urbanistic și estetic al zonei: frumos;
- perspective sociale și urbanistice în zonă: dezvoltări rezidențiale, ale proprietarilor actuali sau alții proprietari potențiali, după vânzarea unor proprietăți care nu sunt dezvoltate la nivelul de confort al zonei;
- Pe parcursul vieții economice trecute nu au fost efectuate reparații capital la proprietate ci doar lucrări de reparații de întreținere curente. În plus sunt respectate prevederile de la punctual 1.8 din Ghidul de stabilire a coeficienților de uzură fizică normală, indicative P135-95:

„Mijloacele fixe respective sunt utilizate în condiții normale de funcționare. S-a ținut cont de faptul dacă lucrările de întreținere, reparații curente și reparații capitale s-au efectuat la timp și în condiții corespunzătoare, acest lucru reflectându-se în starea tehnicii a mijloacelor fixe respective.”

DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR

Pe amplasament nu există nici o construcție, conform documentației puse la dispoziție de proprietar și documentației cadastrale anexată la prezentul raport, iar suprafața este de 104 mp.

PARTEA A PATRA – ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A CLĂDIRELUI CONSIDERAT CA FIIND LIBER

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *„utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui clădire liber sau a unei proprietăți construite care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”**

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATĂ CA FIIND CONSTRUITĂ

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, necesare pentru fundamentarea scoaterii la vânzare. Aceasta nu limitează posibilitățile de obținere a unor valori superioare în condițiile în care utilizarea clădireului sau a clădirilor, ar fi în concordanță cu cererile mai mari pentru anumite proprietăți.

ABORDAREA PRIN COST

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

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

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:

Documentația 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 fata 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 unitară și totală la nivelul de prețuri aferente lunii septembrie 2021;

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 fata 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 rezidențiale", pag.11, 13, 17, editată de către Editura IROVAL în 2021, autor Corneliu Șchiopu și aplicând Indicii de actualizare valabili pentru perioada anului 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, 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

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

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 referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice).

Neadekvare funcțională - este dată de demodarea, neadekvarea 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.

Starea generală a construcției nu arata un grad avansat de uzură, este întreținută relativ bine, el este efectiv de 60 %, determinat prin metoda durată/viață economică rămasă.

Proprietatea evaluată are 61 ani vechime (construcție din 1960), iar durata de viață 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 60 de ani.

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

Nu au fost identificate neadekvări funcționale sau deprecieri externe care sa influențeze valoarea proprietății.

Calcul tabelar privind Abordarea prin cost este prezentat în continuare:

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Denumirea : Clădire rezidențială

ANEXA 3.

ADRESA CLĂDIRII: Localitatea Roșiorii de Vede, str. Sfânta Vineri, nr.52, județ Teleorman

Sdc (MP)= 104

Nr. cr.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Indice 2020-2021	Cost Curent 2020-2021	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manip. peră ⁽²⁾	Cost total corectat
1	ZIDSP1M	104,00	559,3	58.167,20	1,2876	720,1547	1,000	1,0000	74.896,09
2				0,00			1,000	1,0000	0,00
TOTAL FUNDAȚIE									
Nr. cr.	Tip zidărie	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip etaj ³	Total cost catalog	Indice 2017-2018	Cost Curent 2020-2021	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manip. peră ⁽²⁾	Cost total corectat
1	8ZBCA24PFS	104,00	675,7	70.272,80	1,6966	1.146,3926	1,000	1,0000	119.224,83
2	8ZBCA24PFS	19,00	675,7	12.838,30	1,6966	1.146,3926	1,000	1,0000	21.781,46
TOTAL STRUCTURA									
Nr. cr.	Tip mansardă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip mansardă	Total cost catalog	Indice 2017-2018	Cost Curent 2020-2021	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manip. peră ⁽²⁾	Cost total corectat
1		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
TOTAL MANSARDĂ									
TOTAL MP				104					
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ				215.902,38					
TOTAL PREȚ / MP				2075,98					

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

Nr. cr.	Finisaj subsol, parter, etaj parțial (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj subsol	Total cost catalog	Indice 2020-2021	Cost Curent 2020-2021	Corecție distanță (1)	Corecție manip. (2)	Cost total corectat
1	FOBFSCL	104	72,4	7.529,60	1,0431	75.5204	1,000	1,0000	7.529,60
2				0,00		0,0000	1,000	1,0000	0,00
TOTAL FINISAJ PARTER									
Nr. cr.	Finisaj ETAJ	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj etaj 1	Total cost catalog	Indice 2020-2021	Cost Curent 2020-2021	Corecție distanță (1)	Corecție manip. (2)	Cost total corectat
1		A	B	C=AxB			D	E	F=CxDxE
2		0	0,0	0,00	1,0431	0,0000	1,000	1,0000	0,00
				0,00			1,000	1,0000	0,00
TOTAL FINISAJ ETAJ									
Nr. cr.	Finisaj mansardă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj mansardă	Total cost catalog	Indice 2020-2021	Cost Curent 2020-2021	Corecție distanță (1)	Corecție manip. (2)	Cost total corectat
1		A	B	C=AxB			D	E	F=CxDxE
2		0,00	0,0	0,00		0,0000	1,000	1,0000	0,00
				0,00		0,0000	1,000	1,0000	0,00
TOTAL FINISAJ MANSARDĂ									
Nr. cr.	Finisaj scară (simbol)	Bucată	Cost / bucată scară	Total cost catalog	Indice 2020-2021	Cost Curent 2020-2021	Corecție distanță (1)	Corecție manip. (2)	Cost total corectat
1		A	B	C=AxB			D	E	F=CxDxE
2				0,00	1,0568	0,0000	1,000	1,0000	0,00
				0,00		0,0000	1,000	1,0000	0,00
TOTAL FINISAJ SCĂRI									
Nr. cr.	Învelitoare / terasă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp învelitoare/terasă	Total cost catalog	Indice 2020-2021	Cost Curent 2020-2021	Corecție distanță (1)	Corecție manip. (2)	Cost total corectat
1		A	B	C=AxB			D	E	F=CxDxE
2		104	226,4	23.545,60	1,1678	264,3899	1,000	1,0000	27.496,55
				0,00			1,000	1,0000	0,00
TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ									
TOTAL MP		104							

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ	35.026,15
TOTAL PREȚ / MP	336,79

INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

Nr. cr.	Instalații electrice	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Indice 2020-2021	Cost Curent 2020-2021	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
1	ELINGRCL	151	44,9	6.779,90	1,0881	48.8557	1,000	1,0000	7.377,21
2				0,00		0,0000	1,000	1,0000	0,00
3				0,00		0,0000	1,000	1,0000	0,00
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE									

Nr. cr.	Obiecte sanitare (poziție)	NR.bucati	Cost pe ansamblu	Total cost catalog	Indice 2020-2021	Cost Curent 2020-2021	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
1	CHINOX+LAWC	1,00	1135,4	1135,4	1,0278	1.166,9641	1,000	1,0000	1.166,96
2									0,00
3									0,00
4									0,00
TOTAL INSTALAȚII SANITARE									

Nr. cr.	Instalații de încălzire (poziție)	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație încălzire	Total cost catalog	Indice 2020-2021	Cost Curent 2020-2021	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
1	INCCONVCI	104,00	47,4	4.929,60	1,0381	49.2059	1,000	1,0000	5.117,42
2				0,00		0,0000	1,000	1,0000	0,00
3				0,00		0,0000	1,000	1,0000	0,00
4				0,00		0,0000	1,000	1,0000	0,00
TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE									
TOTAL INSTALAȚII FUNCȚIONALE									
TOTAL PREȚ EURO / MP									13.661,59

TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE									264.590,12
CURS EURO 26.10.2021									4,9476

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legătura nr. 18427

Deprecierea fizica 60 %		158.754,07
Deprecierea functionala %		0,00
TOTAL VALOARE DE INLOCUIRE	lei	105.836,05
	euro	21.391,39

1 euro = 4,9476

ÎNTOCMIT EVALUATOR ANEVAR,

STUPARU FLOAREA

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

V_{cost} TOTAL CONSTRUCȚIE/mp = 21 391 euro, echivalentul a 105 834 RON

la cotația BNR din data evaluării 26.10.2021 este de 1E = 4,9476 lei

Valoarea de piață estimată prin această abordare pentru suprafața de 104 mp. clădire situată în localitatea Roșiorii de Vede, str. Sfânta Vineri, nr.52 este conform tabelului de costuri segregate, de 105 834 lei, respectiv 21 391 euro la un curs EURO de 4,9476, curs BNR din data de 26 octombrie 2021, data evaluării, pentru toată proprietatea 104 mp.

RECONCILIAREA ȘI OPINIA FINALĂ ASUPRA VALORII

Reconcilierea evalorii 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 abordărilor menționate și descrise pe larg, precum și din analiza pieței se desprind următoarele concluzii:

Valoarea obținută pe baza costurilor, chiar dacă are la bază informații pentru care nu putem garanta acuratețea lor, deoarece piața imobiliară din prezent este în stagnare, și poate chiar să scadă.

Având în vedere încrederea pe care o are evaluatorul în costurile segregate și acuratețea metodei, recomandăm valoarea rezultată prin această metodă.

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 aprilie 2021.

CALIFICĂRILE EVALUATORULUI

Raportul de evaluare a fost realizat integral de:

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

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	105 834 lei
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARATIEI DE PIATA
VALOAREA NU CUPRINDE T.V.A.	
EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR, SPECIALITATEA EPI	ȘTAMPILA DE EVALUATOR
Stuparu Floarea	

ANEXE

Anexa nr.1 Fotografii și acte proprietate

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427



Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

Datele, 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



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

Dosarul nr. 35449 / 30-04-2020
INCHEIERE Nr. 35449

Registrator: MARIANA GHEORGHIU

Asistent: OCTAVIAN GANEA

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL ROSIORII DE VEDE domiciliat în - privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:
 -Act Administrativ nr.hotarare nr. 138/26-09-2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROSIORI DE VEDE;
 -Act Administrativ nr.Hotarare nr.189/18-12-2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Rosiorii de Vede;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

-
 pentru serviciul având codul 211.

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 24383
- se întabulează dreptul de ADMINISTRARE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1, A1.1 în favoarea CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROSIORII DE VEDE, sub B.2 din cartea funciara 24383 UAT Rosiori de Vede;
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE domeniul privat mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1, A1.1 în favoarea STATUL ROMÂN, sub B.1 din cartea funciara 24383 UAT Rosiori de Vede;

Prezenta se va comunica părților:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROSIORII DE VEDE
 STATUL ROMÂN
 DUICA SERBAN ADRIAN
 MUNICIPIUL ROSIORII DE VEDE

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alexandria, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

11-05-2020

Registrator,

MARIANA GHEORGHIU

Mariana Sanda
 Gheorghiu
Digitally signed by Mariana Sanda Gheorghiu
 Date: 2020.05.11 15:01:53 +0300
 (parafa și semnătura)

Asistent Registrator,

OCTAVIAN GANEA

Octavian Ganea
Digitally signed by Octavian Ganea
 Date: 2020.05.11 09:58:46 +0300
 (parafa și semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



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

Nr. cerere **35449**
Ziua **30**
Luna **04**
Anul **2020**

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 24383 Rosiori de Vede

Cod verificare
100084134796



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Rosiori De Vede, Str Sfanta Vineri, Nr. 52, Jud. Teleorman

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	24383	104	Teren împrejmuit; TEREN INTRAVILAN, IMPREJMUIT PE TOATE LATURILE.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	24383-C1	Loc. Rosiori De Vede, Str Sfanta Vineri, Nr. 52, Jud. Teleorman	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:104 mp; S. construita desfasurata:123 mp; LOCUINTA S+P

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35449 / 30/04/2020		
Act Administrativ nr. Hotarare nr.189, din 18/12/2018 emis de Consiliul Local al Municipiului Rosiorii de Vede; Act Administrativ nr. hotarare nr. 138, din 26/09/2019 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROSIORI DE VEDE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMÂN	A1, A1.1
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROSIORII DE VEDE	A1, A1.1

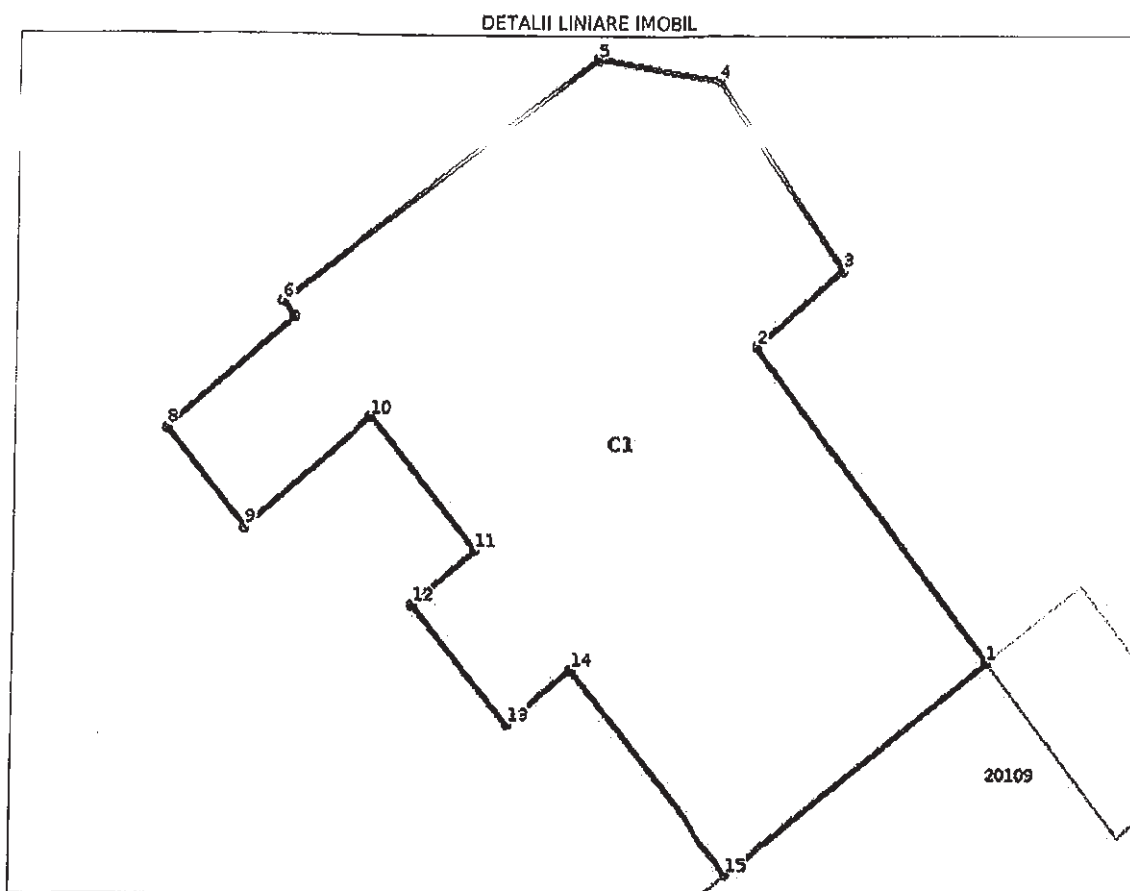
C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
24383	104	TEREN INTRAVILAN, IMPREJMUIT PE TOATE LATURILE.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Târta	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	104	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	24383-C1	construcții de locuințe	104	Cu acte	S. construita la sol:104 mp; S. construita defasurata:123 mp; LOCUINTA S+P

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment " (m)
1	2	7.065
2	3	2.07
3	4	4.071
4	5	2.337

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	7.16
6	7	0.35
7	8	3.039
8	9	2.28
9	10	3.041
10	11	3.07
11	12	1.5
12	13	1.5
13	14	1.5
14	15	4.668
15	1	6.078

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
11-05-2020

Data eliberării,

____/____/____

Asistent Registrator,
OCTAVIAN GANEA

Octavian Ganea
Digitally signed by Octavian Ganea
 DN: cn=Octavian Ganea, o=ANP, ou=ANP, email=octavian.ganea@anp.ro

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TELEORMAN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Alexandria
Adresa: LOC: ALEXANDRIA, STR ION CREANGA NR. 54 BLOC C COD POSTAL:
140042 TEL: 0247/310217, 0247/311710

Nr.	35449
Ziua	30
Luna	04
Anul	2020

REFERAT DE ADMITERE
(Prima inregistrare imobil)

Domnului/Doamnei MUNICIPIUL ROSIORII DE VEDE
Domnului

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **35449** din data **30-04-2020**, vă informăm:

În urma solicitării dumneavoastră privind recepția documentației cadastrale de primă înregistrare, vă comunicăm următoarele:

Analizând documentația depusă spre recepție, s-a constatat că identificarea și localizarea amplasamentului a fost realizată cu respectarea prevederilor regulamentelor în vigoare și în consecință, imobilele au fost înregistrate provizoriu în evidența OCPI TELEORMAN cu numerele cadastrale:

1) **24383**, Loc. Rosiori De Vede, Str SFANTA VINERI, Nr. 52, Jud. Teleorman, UAT Rosiori de Vede, în suprafață măsurată de 104 mp și suprafață din acte 104 mp
Imobilele au fost înregistrate în planul cadastral întreținut de OCPI.

MENȚIUNI:

Vă rugăm să atașați acest document la cererea care va fi depusă pentru înscrierea imobilelor în Cartea Funciară.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI TELEORMAN la data: 04-05-2020.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
CORNELIA DRĂGAN



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

LOC: ALEXANDRIA, STR ION CREANGA NR. 54 BLOC C COD POSTAL: 140042 TEL: 0247/310217, 0247/311710

Nr.cerere	35449
Ziua	30
Luna	04
Anul	2020

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară

pentru

imobilul număr cadastral 24383 / UAT Rosiori de Vede

TEREN intravilan

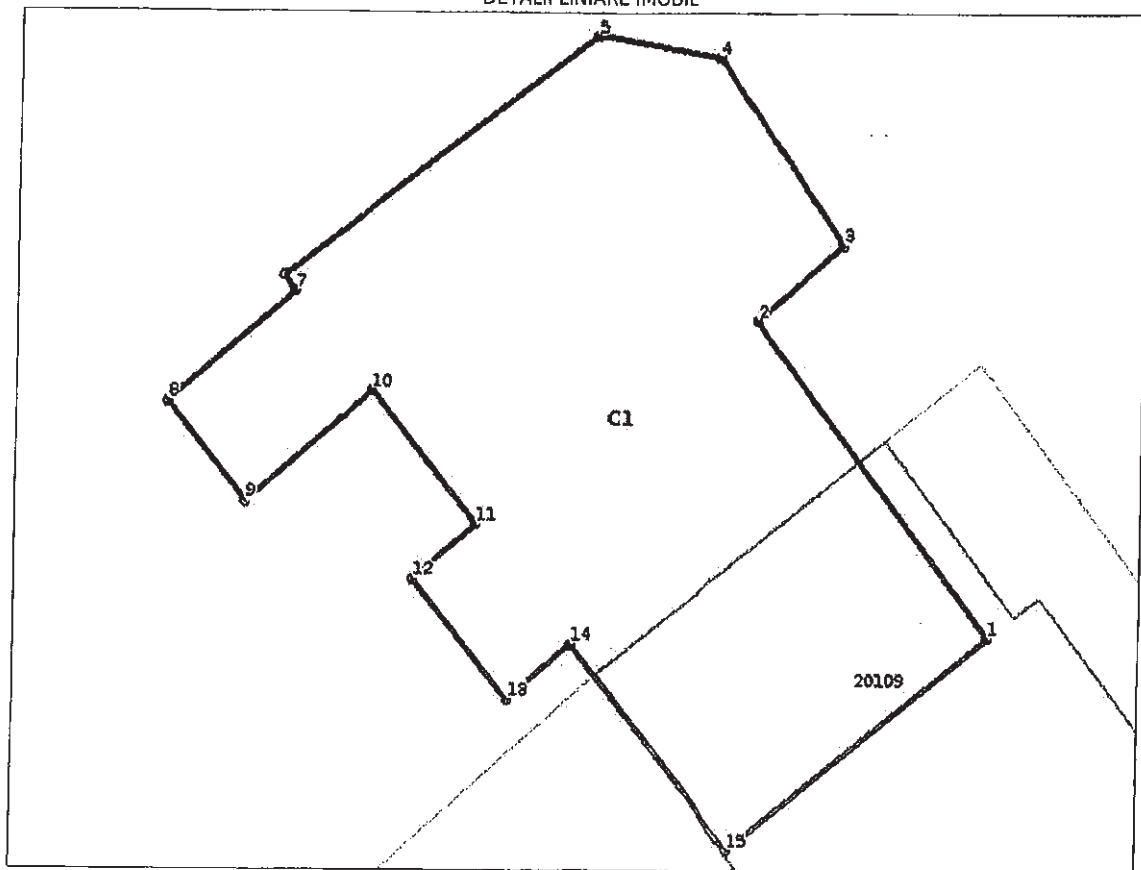
Adresa: Loc. Rosiori De Vede, Str Sfanta Vineri, Nr. 52, Jud. Teleorman

Comuna/Oraș/Municipiu: Rosiori de Vede

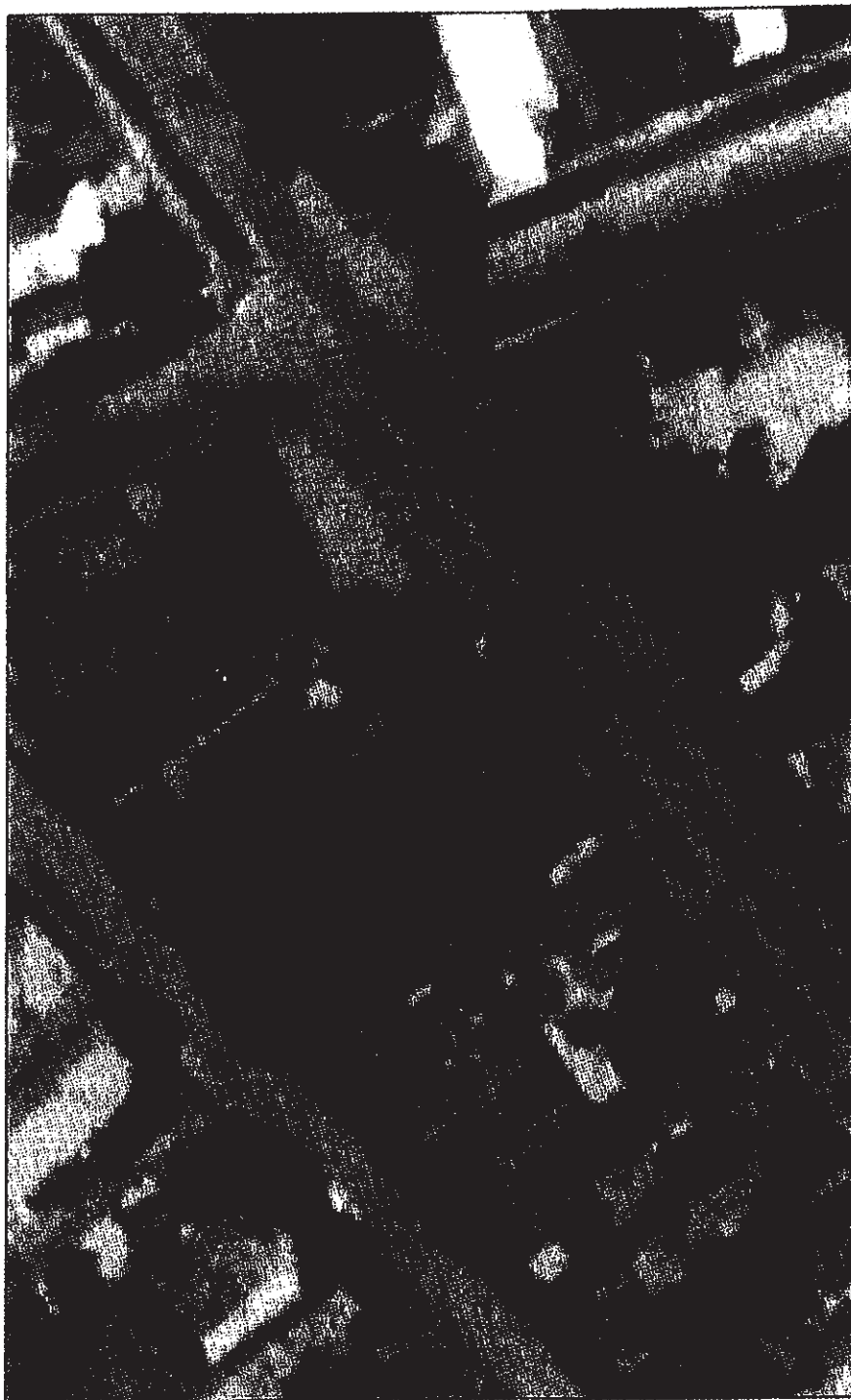
Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
24383	104	TEREN INTRAVILAN, IMPREJMUIT PE TOATE LATURILE.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare in zonă
scara 1:500**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	104			
	TOTAL:		104			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	24383 C1	construcții de locuințe	104	Cu acte	LOCUINTA S+P

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.065
2	3	2.07
3	4	4.071
4	5	2.337
5	6	7.16
6	7	0.35
7	8	3.039
8	9	2.28
9	10	3.041
10	11	3.07
11	12	1.5
12	13	2.75
13	14	1.5
14	15	4.868
15	1	6.078

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI TELEORMAN la data: 04-05-2020

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

CORNELIA DRĂGAN

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:200

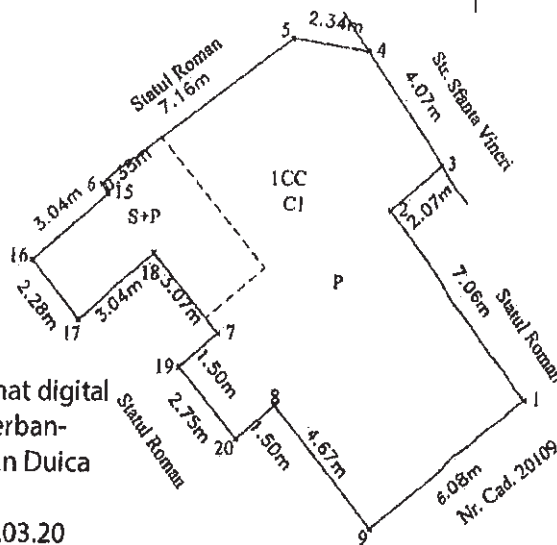
Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
24383	104 mp	Str. Sfanta Vineri, Nr. 52, Mun. Rosiorii de Vede Jud. Teleorman
Cartea Funciara nr.	UAT	ROSIORII DE VEDE

289720

289720

**Serban
-Adrian
Duica**

Semnat digital
de Serban-
Adrian Duica
Data:
2020.03.20
14:33:52
+02'00'



A. Date referitoare la teren

289700

289700

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	104	Teren intravilan imprejmuit pe latura de Nord, Sud, Est si Vest cu limita constructie.
Total		104	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	104	Suprafata construita desfasurata= 123 mp, LOCUINTA S+P
Total		104	

Suprafata totala masurata a imobilului = 104 mp
Suprafata totala acte = 104 mp

Executant PJA SC TORRO CONSULTING SRL
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila
Data: 03.2020

Inspector

Digitally signed
by **Cornelia Dragă**
si eliberarea numarului cadastral

Semnatura si stampila
Dragan

Date: 2020.05.04
15:10:36 +03'00'

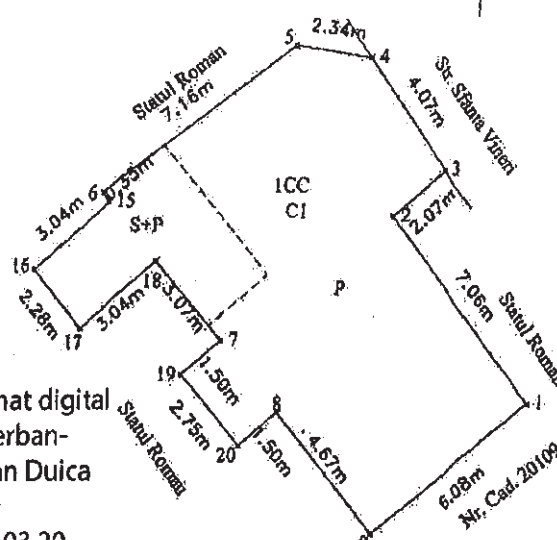
Stampila B.C.P.I.

289680

289680

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
24383	104 mp	Str. Sfanta Vinarii, Nr. 52, Mun. Rosiorii de Vede Jud. Teleorman
Cartea Funciara nr.	UAT	ROSIORII DE VEDE



**Serban
-Adrian
Duica**
Semnat digital
de Serban-
Adrian Duica
Data:
2020.03.20
14:33:52
+02'00'

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	104	Teren intravilan imprejmuit pe latara de Nord, Sud, Est si Vest cu limita constructia.
Total		104	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	104	Suprafata construita desfasurata= 123 mp, LOCUINTA S+P
Total		104	

Suprafata totala masurata a imobilului = 104 mp
Suprafata totala acte = 104 mp

Executant: PJA SC TORRO CONSULTING SRL
[Redacted Signature Box]
Data: 03.2020

Inspector
Cornelia Dragan
Digitally signed by Cornelia Dragan
Date: 2020.05.04
15:10:36 +03'00'

Stampila B.G.P.I.

PLAN DE SITUATIE

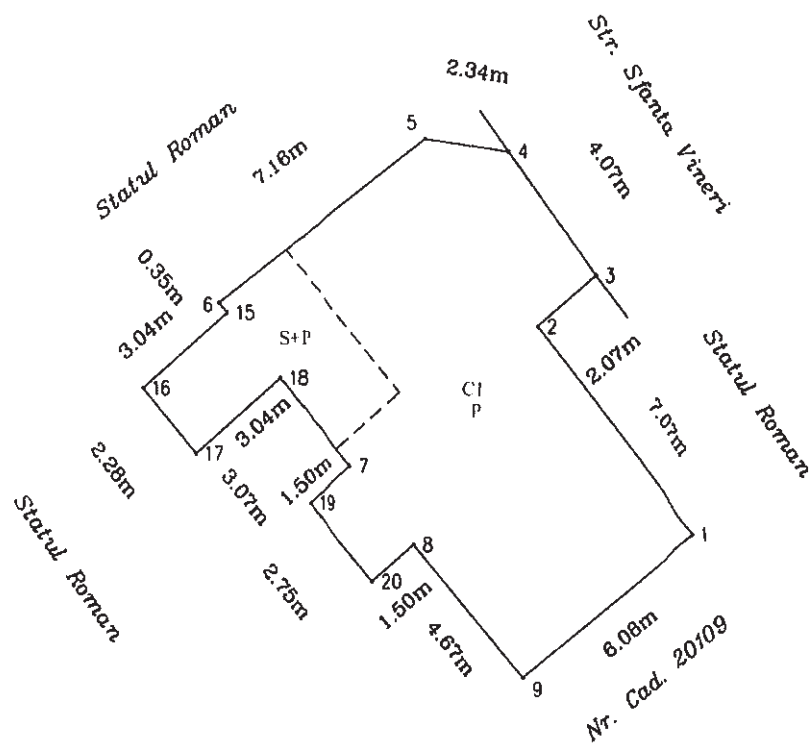
Scara 1: 200

Anexa nr. _____ la HCL _____



Beneficiar:
Primaria Rosiori de Vede

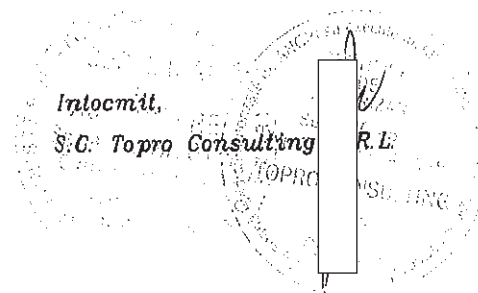
Mun. Rosiori, Str. Sfanta Vineri, nr. 52



Suprafata teren = 104 mp

Suprafata construita la sol = 104 mp

Suprafata construita desfasurata = 123 mp



DIRECTIA TAXE SI IMPOZITE
REGISTRATURA
Nr. 61603
08.09.2021

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
ROȘIORI DE VEDE
REGISTRATURA GENERALĂ
INTRARE NR. 10377

REPORT DE EVALUARE Teren. str. Sfanta Vineri nr.52 Proprietar: MUNICIPIUL ROȘIORI DE VEDE
ANEXĂ nr. 2 la HCL 157/26.11.2021

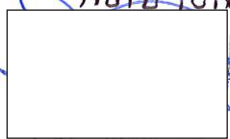
10 Evaluator autorizat ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania) nr. 18427

Numele și adresa evaluatorului, STUPARU FLOAREA

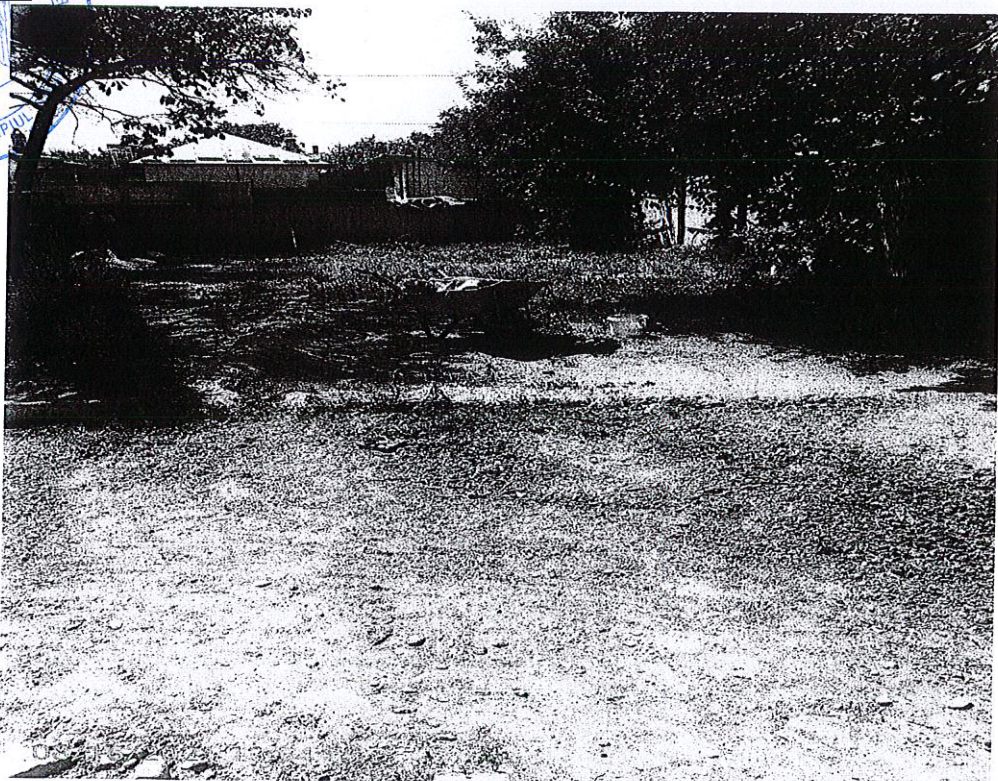
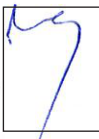
Localitatea Țigănești, str. Dunarii, nr.248, Teleorman.

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU
LEGALITATE
SECRETAR GENERAL DAT
EITA MIARA IULIA

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
MUTU ION



RAPORT de EVALUARE



Beneficiar : MUNICIPIUL ROȘIORII DE VEDE

Obiectiv : Raport de evaluare imobil (teren)

Adresa : Municipiul Roșiorii de Vede, str. Sfanta Vineri, nr.52, Județ Teleorman

Proprietar : MUNICIPIUL ROȘIORII DE VEDE

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

Datele, informatiile si continutul acestei lucrari fiind confidențiale, 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

SCRISOAREA DE TRANSMITERE

30 august 2021

Către.

Municipiul ROȘIORII DE VEDE ,

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.

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.

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

Opinia noastră privind valoarea de piață estimată, derivată din corelarea tuturor faptelor și datelor și prin analiza indicatorilor obtinuti prin această metodă de abordare: a comparațiilor de piață, este valoarea estimată a proprietății subiect care la data de 30 august 2021 să fie pentru **TEREN 104 mp:**

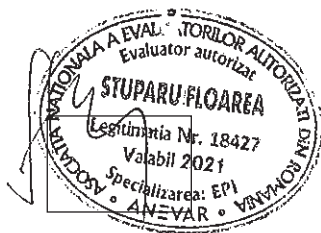
➤ **valoare de piață - 9 949 lei,**

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,

STUPARU FLOAREA



Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

PARTEA ÎNTÂI – INTRODUCERE

Evaluările se utilizează pe larg, iar piețele financiare și alte piețe 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 2020, 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.”¹

SEV ANEVAR 2020 – Cadrul general, par. 1

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

Datele, 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

Partea întâi – INTRODUCERE	3
Pagina de titlu	3
Numărul de înregistrare	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	6
Precizarea utilizării desemnate	6
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	7
Data efectivă a opiniei asupra valorii	9
Natura și sursa informațiilor utilizate;	9
Ipoteze extraordinare și condiții ipotetice	10
Ipoteze generale și condiții limitative	12
Identificarea și competența evaluatorului	13
Amploarea investigației,	13
Restricții de utilizare, distribuire sau publicare	14
Confirmarea conformității evaluării cu SEV.	14
Partea a treia – PREZENTAREA DATELOR	14
Descrierea situației juridice	15
Identificarea oricărui bunuri mobile sau elemente care nu sunt atașate proprietăți imobiliare	15
Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	15
Descrierea terenului	18
Descrierea construcțiilor și amenajărilor	18
Partea a patra – ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE	18
Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber	18
Cea mai bună utilizare a proprietății considerată ca fiind construită	18
Valoarea terenului	19
Abordarea prin comparația directă pentru teren	19
Reconcilierea și opinia finală asupra valorii	25
Estimarea perioadei de expunere pe piață	25
Calificările evaluatorului	26
EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR, SPECIALITATEA EPI	26
ANEXE	26

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

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.

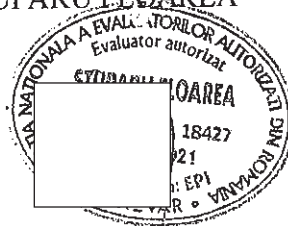
Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR, cod editat de către IROVAL-Cercetări în Evaluare S.R.L.

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

30 august 2021

Evaluator autorizat EPI,

STUPARU FLOAREA



Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

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 închiriere.

Proprietatea imobiliara evaluată aparține Municipiului ROȘIORII DE VEDE . Proprietatea compusă dintr-un teren în suprafață de 104 mp, proprietate situată în situat pe Str. Sfânta Vineri, nr.52,, ROȘIORII DE VEDE, județul Teleorman. Proprietatea este menționată în Hotărârea Consiliului Local nr.189/18 decembrie 2018 și Hotărârea nr.138/26.09.2019. face parte în domeniul privat al municipiului ROȘIORII DE VEDE și în administrarea Consiliului Local al Municipiului ROȘIORII DE VEDE, județul Teleorman. Prin raportul de evaluare, evaluatorul trebuie să estimeze valoarea de piață a întregii proprietăți, la data raportării, respectiv data de 30 august 2021 ca preț de pornire a licitației .

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 ca metodă de evaluare comparația directă, cu următoarele mențiuni:

Abordarea prin piață. La abordarea prin piață am avut în vedere numai proprietăți oferite pentru vânzare, la data elaborării acestui raport.

Valoarea de piață estimată prin această abordare este estimată pentru teren 104 mp:

- valoare de piață - 9 949 lei.

Valoarea de piață obținută prin abordarea prin piața, urmare a 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 SI 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.

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

IDENTIFICAREA CLIENTULUI

Clientul care a comandat prezentul raport de evaluare este Municipiul ROȘIORII DE VEDE , lucrarea se întocmește în baza comenzii lansate urmare a achiziției prin SICAP.

Proprietatea subiect care face obiectul prezentului raport de evaluare este compusă din teren, proprietate situată în municipiul ROȘIORII DE VEDE, str. Sfânta Vineri, nr.52, aparținând Municipiului ROȘIORII DE VEDE și în administrarea Consiliului Local al Municipiului ROȘIORII DE VEDE . Proprietatea este liberă de sarcini .

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 Municipiul ROȘIORII DE VEDE .

PRECIZAREA UTILIZĂRII DESEMNAȚE

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

În baza Hotărârii Consiliului Local nr.189/18 decembrie 2018 și Hotărârea nr.138/26.09.2019,, se declară proprietatea unui teren liber în suprafață de 104 mp, ce face parte din domeniul privat al municipiului ROȘIORII DE VEDE și în administrarea Consiliului Local al Municipiului ROȘIORII DE VEDE, județul Teleorman, Utilizarea evaluării este pentru estimarea valorii de piață actualizată a proprietății, în vederea închirierii, iar utilitatea acestui raport este determinată de această intenție.

Utilizarea acestui raport de către beneficiar, în alte scopuri decât scopul declarat la data comandării lucrării, obligă re-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 Municipiului ROȘIORII DE VEDE, 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 de 104 mp, situată în municipiul ROȘIORII DE VEDE, str. Sfanta Vineri, nr.52, aparținând Municipiului ROȘIORII DE VEDE și în administrarea Consiliului Local al Municipiului ROȘIORII DE VEDE.

IDENTIFICAREA DREPTURILOR ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE EVALUAT

Proprietatea de evaluat se declara ca bun aparținând domeniului public de interes local prin efectul legii. Este înscrisă în Cartea funciară a Municipiului Roșiorii de Vede cu nr. Cadastral 24383. Proprietatea este liberă de sarcini.

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 2020 - 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

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

vânzarea, precum și orice element al *valorii speciale*;

Valoarea de piata este inteleasa ca fiind valoarea unui activ, estimata fara luarea in considerare a costurilor de vanzare sau de cumparare si fara includerea nici unui/unei impozit/taxe asociat(e).

„*un activ va fi schimbat*” se refera la faptul că valoarea unei proprietăți imobiliare este o suma 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 valabila la o dată precisă, reflectând starea și circumstanțele pieței la data evaluării, și nu la o data anterioară sau viitoare. De asemenea, aceasta dată presupune și realizarea simultană a schimbului și definitivarea contractului de vânzare.

„*între un cumparator hotărât*” se refera la un cumparator motivat, dar nu constrans si nerabdator sa cumpere la orice pret. Acest cumparator nu va plati un pret mai mare decat pretul cerut pe piata. Proprietarul curent al proprietatii este inclus între cei care formeaza „piata”.

„*un vanzator hotarat*” nu este nici nerabdator sau constrans/dispus să vândă la orice preț, nici forțat să mențină un preț care nu este considerat realist pe piața curentă. Vânzătorul este motivat să vândă proprietatea, în condițiile pieței, la cel mai bun preț care poate fi obținut pe piața liberă, după o activitate de marketing corespunzătoare, oricare ar fi acel preț.

„*într-o tranzacție nepărtinitoare*” înseamnă o tranzacție încheiată de părți între care nu există o relație particulară sau specială (de exemplu, compania mama cu filiala sa, proprietarul cu chiriașul, care ar face ca prețurile tranzacțiilor să nu fie caracteristice pieței sau să fie mari prin includerea unui element de valoare specială. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți distincte, fiecare acționând în mod independent.

„*dupa un marketing adecvat*” înseamnă că proprietatea va fi prezentată pe piață în cel mai adecvat mod, care poate duce la cedarea ei la cel mai bun preț, care se poate obține în mod rezonabil. Durata perioadei de comercializare poate varia în funcție de condițiile pieței, dar trebuie să fie suficientă pentru a permite ca proprietatea să fie adusă în atenția unui numar adecvat de cumpărători potențiali. Se presupune că perioada de expunere pe piață trebuie să înceapă înainte de data evaluării.

„*în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză și prudent*” impune că atât cumpărătorul, cât și vânzătorul sunt informați rezonabil, în legătură cu natura și caracteristicile proprietății, cu utilizările existente ale acesteia, precum și asupra stadiului în care se află piața, la data evaluării. Se consideră că fiecare parte acționează în propriul interes și în mod prudent, dispunând de cunoștințele necesare pentru a obține cel mai bun preț, corespunzător poziției ocupate în tranzacție.

„*și fără constrangere*” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar nici una nu este nici forțată, nici silită în mod nejustificat să facă acest lucru.

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

Concluzii la definiția valorii de piata:

- valoarea de piata este o reprezentare a valorii de schimb, adica a sumei de bani pe care o proprietate ar aduce-o daca ar fi oferita spre vanzare pe o piata libera, la data evaluării, conform cerintelor care corespund definitiei valorii de piata;

- valoarea de piata este inteleasa ca fiind valoarea estimata fara luarea in considerare a costurilor de vanzare sau de cumparare si fara includerea nici unui impozit/taxe asociat(e);

- valoarea de piata este tipul de valoare cel mai des solicitat unui evaluator;

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

- o eroare care trebuie evitata este prezentarea, in rapoartele de evaluare, a altor tipuri de valoare ca fiind valori de piata;

- in orice raport de evaluare trebuie data definitia valorii de piata, daca scopul evaluarii este estimarea acestui tip de valoare (sau baza de evaluare);

Alte tipuri ale valorii definite Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020 - Cadrul general,, sunt:

-Valoarea de investitie,

- Valoarea specială

- Valoarea sinergiei

- Valoarea justă.

DATA EFECTIVĂ A OPINIEI ASUPRA VALORII

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 intotdeauna cu data inspectiei 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 inspectiei proprietatii este 16.08.2021.

Data emiterii raportului de evaluare este 30 august 2021 .

Data efectivă a opiniei asupra valorii este 30 august 2021 .

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 informatii cu caracter general, privind evolutiile economico sociale preluate de la Institutul National de Statistică, de pe site-ul www.insse.ro;

Date și informatii 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;

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/analizesi-prognoze>

Analize privind pieta imobiliara, de pe site-urile acestora. Mentionăm următoarele site-uri:

- 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>

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

- <http://www.tuca.ro/briefings/>

Date și informații culese și primite direct de la client, cu ocazia inspecției proprietății,
 Informații de la firmele specializate și de pe internet (site-uri specializate) privind datele comparabilelor și datele tehnice utilizate în raport;

Informații din presa locală, ziarele *Informația de Teleorman, Teleormanul Liber*

Reviste și publicații de specialitate;

Motivare de căutare anunturi cu oferte de vânzare, cumpărare și închirieri de proprietăți imobiliare:

- www.imobiliare.ro

- www.olx.ro

- www.romimo.ro

- www.titirez.ro

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 structurală a îmbunătățirilor sau la dimensiunea și adecvarea sistemelor mecanice și a altor componente precum gaze, apă, 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. Toate informațiile (inclusiv situațiile financiare, estimările și avizele) obținute de părți neangajate de către evaluator se presupun a fi 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

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

toate autorizatiile, permisele, certificatele, francisele si asa mai departe, pot fi reinoite si/sau transferate catre un eventual comparator sau ocupant.

- Evaluatorii, prin reglementarile profesionale carora se supun, nu au calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici dreptul deplin de proprietate asupra bunului mobil evaluat, considerat existent in prezenta lucrare, ca ipoteza de lucru.

- Evaluatorul ANEVAR a considerat proprietatea asupra activelor ca libera de sarcini. fiind evaluate in aceasta ipoteza.

- 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, pe unități locative, pe stadii de lucrări, exact cum sunt prevăzute în prezentul raport de evaluare, și orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate .

- Evaluatorul a 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

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

crestere sau de scadere brusca, in conditiile economice locale. Nu putem si nici nu garantam ca estimarile vor fi atinse, insa acestea au fost intocmite pe baza informatiilor obtinute in cursul acestui studiu, si sunt destinate sa tina seama de experienta investitorilor .

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

- Evaluarea proprietatilor imobiliare trebuie sa fie considerateca fiind in acelasi timp o stiinta si o arta. Desi aceasta evaluare utilizeaza diferite calcule matematice pentru a oferi indicatii de valoare, decizia finala a valorii propuse este subiectiva si poate fi influentata de experienta anterioara a evaluatorului si de alti factori care sunt sau nu, specificati in prezentul raport.

- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu usurinta, fara nici o restrictie nejustificata, cu exceptia cazurilor in care este altfel specificat.

- Chiar daca toate informatiile continute in acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a continutului acestui raport nu trebuie sa fie interpretata ca o garantie de orice fel.

- Raportul de evaluare nu poate fi folosit in instanta fiind o expertiza extrajudiciara.

- Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile estimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza . Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatii pietei și a informațiilor primite de la proprietar, la data de referinta a evaluării, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.

- Desigur, ca proprietar, respectiv un potential comparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinind oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.

- Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor in legatura cu proprietatea evaluata sau cu partile interesate in tranzactie.

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 distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire 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 repecursiuni acestora 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, legitimație nr. 18427

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 pericolelelor și dezastrator naturale, 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 imobiliare(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 multe ori, informațiile despre prețuri 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.

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte, si tipul, amplasarea, designul si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

RESTRICTII 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 2020 care încorporează și Standardele Internaționale de Evaluare (SEV) ediția 2020, 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 Internationale de Evaluare in vigoare de la data de 30 august 2021:

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadru general);
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103);
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare;
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății 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

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Proprietatea subiect este identificată prin adresa poștală planșele anexate și prin fotografiile realizate pe proprietate, prezentate în interiorul lucrării și la anexe.

A fost supus evaluării dreptul absolut de proprietate asupra imobilului .

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

Proprietatea subiect este identificată astfel încât să nu poată fi confundată cu nicio altă proprietate imobiliară. Aceasta se poate realiza prin includerea în raport a unei descrieri complete a proprietății, din punctul de vedere al situației juridice.

IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI MOBILE SAU ELEMENTE CARE NU SUNT ATAȘATE PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Evaluarea proprietății identificată prin imobil s-a efectuat ținând cont doar de valoarea proprietății.

Trebuie menționat faptul că proprietatea se află amplasată în zona periferică a municipiului ROȘIORII DE VEDE așa cum se poate observa din planșa anexată la lucrare.

DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele fizice sau juridice care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirișilor tipici.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, care la rândul lor sunt determinate de influență și comportament, de forțe sociale, economice, de reglementare și de mediu.

- cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației.

Piața imobiliară are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente specifice bunurilor și serviciilor, atât în ceea ce privește evoluția raportului cerere-ofertă cât și comportamentul participanților de pe piață, închirierii și cumpărătorii.

Astfel, piața imobiliară este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor. Deciziile de cumpărare sunt influențate de piața bancară, respectiv de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii.

Piața imobiliară are o serie de particularități, cum ar fi:

- nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale;
- informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile;
- există decalaj între cerere și oferta;

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427



Activitățile participanților pe piață sunt determinate de așteptările lor privind utilizarea proprietății și beneficiile pe care proprietatea le va aduce utilizatorilor săi. De aceea, segmentarea pieței diferențiază potențialii utilizatori ai unei proprietăți de restul populației prin caracteristicile lor de consumatori. Activitățile fiecărui participant pe piața imobiliară se concentrează pe o proprietate imobiliară și pe serviciile pe care aceasta le oferă. Astfel, delimitarea produsului diferențiază proprietatea în cauză și proprietățile competitive de alte tipuri de proprietate, pe baza atributelor sau caracteristicilor lor.

Un segment al pieței este delimitat prin identificarea participanților pe piață cel mai probabil implicați în tranzacții care au ca obiect proprietatea imobiliară în cauză și tipul de proprietate imobiliară, precum și tipul de servicii oferite. Delimitarea proprietății cuprinde atât proprietatea respectivă, cât și proprietățile competitive și complementare. Astfel, analiza de piață combină segmentarea și delimitarea proprietății. Caracteristicile proprietății în cauza și aria ei de piață, investigate de evaluator, în cursul procesului de descriere al pieței, sunt ilustrate mai jos.

Pentru a identifica o anumită piață imobiliară, se investighează următorii factori:

- Tipul de proprietate (ex, rezidențiale, comerciale, clădiri de birouri)
- Caracteristicile proprietății, precum gradul de ocupare, utilizatorii probabili, calitatea construcției, proiectul și îmbunătățirile:
- Aria pieței imobiliare – definită din punct de vedere geografic sau local. O arie imobiliară poate fi locală, regională, națională sau internațională. Poate fi urbană sau suburbană, poate corespunde unui județ sau unui cartier dintr-un oraș. Ariile imobiliare comerciale și de locuințe sunt adesea delimitate prin relații specifice de timp – distanță.
- Proprietățile comparabile disponibile – ex, proprietăți la fel de bune ce se află în competiție cu proprietatea respectivă în aceeași arie (subgrupă) imobiliară, care poate fi locală, regională, națională sau internațională.

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

- Proprietățile complementare – ex, alte proprietăți sau tipuri de proprietăți complementare proprietății în cauză. Utilizatorii proprietății în cauză trebuie să aibă acces la proprietățile complementare, la care se face referință ca fiind facilități.

Pentru evaluarea terenului în suprafață de 104 mp pe care face obiectul evaluării, a fost aleasă metoda comparației de piață, iar determinarea și analiza ariei de piață este necesară pentru găsirea acelor tranzacții sau oferte cu proprietăți care au caracteristici similare cu terenul care evaluează.

Din analiza ofertei și a cererilor din piață pentru teren liber cu destinație de teren pentru construcții rezidențiale, a fost determinată aria de piață în jurul proprietății cuprinsă în intravilanul orașului Roșiorii de Vede.

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 parametri 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 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, măbind și mai mult surplusul.

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

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 căruiă 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

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

- este situat în intravilanul municipiului ROȘIORII DE VEDE ,
- categoria de folosință a terenului: curti-construcții;
- forma terenului: neregulat;
- front stradal: str. Sfânta Vineri;
- calitatea drumului de acces la proprietate: drum neasfaltat;
- înclinatia terenului: fără înclinatii;
- gradul de poluare a zonei: fără poluare;
- utilități existente în zonă: toate;
- restricții de construire: fără restricții;
- aspectul urbanistic și estetic al zonei: fara construcții;
- perspective sociale și urbanistice în zonă: dezvoltări economice, ale proprietarilor actuali sau altori proprietari potențiali, după vânzarea unor proprietăți care nu sunt dezvoltate la nivelul de confort al zonei;

DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR

Pe amplasament nu există decât resturile unei construcții, conform documentației puse la dispoziție de proprietar și documentației cadastrale anexată la prezentul raport, iar suprafața este de 104 mp.

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, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”**

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATĂ CA FIIND CONSTRUITĂ

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,

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

necesare pentru fundamentarea scoaterii la vânzare. 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 sase metode (sau tehnici) de evaluare :

- comparatia vanzarilor;
- tehnica parcelarii si dezvoltarii;
- repartizarea (alocarea);
- extractia (prin scadere 0 numita si abstractia);
- tehnica reziduala a terenului (capitalizarea venitului residual alocat terenului);
- capitalizarea rentei funciare (chiriei).

Toate cele sase metode (numite si tehnici) de evaluare a terenului nu sunt alceva decât derivari ale celor trei abordari traditionale ale valorii oricarui tip de proprietate, respectiv abordarea prin date comparative, abordarea prin venit si 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.

" 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 piața. Valoarea de piața poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piața ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piața. Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare.

Abordarea prin comparația vanzarilor este aplicabilă pentru estimarea valorii de piața a bunurilor tranzacționate în mod curent pe piața. Premisa principală a abordării prin comparația vanzarilor este că între valoarea de piața 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.

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

Pentru a realiza o comparatie, între o proprietate comparabila vanduta si proprietatea evaluata, trebuie luate in considerare posibile corectii bazate pe diferentele dintre elementele de comparatie. Elementele de comparatie reprezinta caracteristicile specifice ale proprietatii si tranzactiilor care determina diferentele dintre preturile platite pentru proprietatea imobiliara.

Corectiile pot fluctua in functie de diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Evaluatorii aplica metode cantitative si / sau calitative pentru a analiza diferentele si a estima corectiile

ELEMENTELE DE COMPARATIE DE BAZA SUNT REPREZENTATE DE:

- Drepturile de proprietate transmise și corectia se face pentru a reflecta diferentele între proprietatile inchiriate cu chiria pietei si cele inchiriate cu o chirie sub sau peste chiria pietei.
- Conditii de finantare și corectiile sunt facute pentru situatii in care cumparatorul obtine din partea vanzatorului o finantare si trebuiesc folosite calcule de echivalenta cash;
- Conditii de vanzare și corectiile pentru conditiile speciale reflecta motivatia cumparatorului si a vanzatorului;
- Conditii de pieta și corectiile se refera la modificarile pietei ce au aparut între momentele diferite in timp la care au fost realizate tranzactiile;
- Localizarea și ajustările se fac atunci cand caracteristicile de amplasare ale proprietatilor comparabile difera fata de cele ale proprietatii evaluate;
- Caracteristicile fizice și corectiile se refera la diferente in dimensiunile terenului, planeitatea, front stradal, 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 evidentiate orice diferenta între 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 terenului, racordarea la utilități si alte elemente care nu constituie parti ale proprietatii imobiliare, dar care influențează pretul.

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 închirierii, zonare ș.a.).

În cazul în care informatiile din piață nu sunt suficiente, poate fi analizată și oferta de proprietăți comparabile disponibile la data închirierii. 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;

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

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

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

4. Compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație (cantitativ și calitativ), cuprins în grila de comparație și ajustarea corespunzătoare (în plus sau în minus) a prețurilor de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, în funcție de deosebirile dintre proprietăți care determină aceste diferențe de valoare. Obținerea corecției nete pentru fiecare tranzacție comparabilă și aplicarea ei asupra prețului (sau chiriei).

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

5. Analiza rezultatelor evaluării, efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate sau clasificate și extragerea unei singure valori din gama de valori rezultată. Alegerea unei indicații asupra valorii definite sau asupra unui interval de valori, în funcție de metoda de comparație utilizată de evaluator

Corecțiile obținute prin tehnici cantitative se aplică tranzacțiilor comparabile, fie ca procentaj, fie ca valoare absolută. Corecția procentuală este utilizată pentru a reflecta modificările în condițiile pieței și diferențele de localizare. Corecția se face asupra prețului tranzacției comparabile pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate, deoarece doar acesta este cunoscut. Corecția absolută se calculează în unități monetare ce se adună sau se scade la/din prețul tranzacțiilor comparabile.

O atenție deosebită trebuie acordată în această fază de desfășurare a evaluării, **alegerii unităților de comparație**, în funcție de caracteristicile functionale ale proprietății de evaluat.

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

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

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 informațiilor cele mai relevante, în grila datelor de piață, pentru efectuarea corecțiilor în funcție de elementele care privesc tranzacția și cele care se referă la proprietatea.

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

Valoarea de piață estimată prin această abordare pentru teren este conform grilei datelor de piață de mai jos, estimată la 9 949 lei.

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

		Situat pe Str. Sfânta Vineri, nr.52,	Zona Abator	Teatrul de Vara	Str Dunarii
Elemente descriptive	Subiect		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- euro (rotunjit)			110 313	98 518	190 440
Suprafata - mp	104 ,00		4 326,00	4 500	6 900
Deschidere					
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)			25,50	21,90	27,60
Discount negociere 10 %			-2,55	-2,19	-2,76
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata			22,95	19,71	24,84
Ajustari specifice tranzactiei					
Element de comparatie					
Drept de proprietate	integral		integral	integral	integral
Corectie (%)			0%	0%	0%
Corectie			0	0	0
Pret corectat			22,95	19,71	24,84
Conditii de finantare					
Conditii de finantare	cash		cash	cash	cash
Corectie (%)			0%	0%	0%
Corectie			0	0	0
Pret corectat			22,95	19,71	24,84
Conditii de vanzare					
Conditii de vanzare	normal		normal	normal	normal
Corectie (%)			0%	0%	0%
Corectie			0	0	0
Pret corectat			22,95	19,71	24,84
Conditii de piata					
Conditii de piata	feb		feb	feb	feb
Corectie (%)			0%	0%	0%
Corectie			0	0	0
Pret corectat			22,95	19,71	24,84
Ajustari specifice proprietatii					
Localizare	ROȘIORII DE VEDE		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectie (%)			-10%		-10%

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

		0	-10%	
Corectie	-2,29		-1,97	-2,48
Pret corectat	20,66		17,74	22,36
Acces	asfalt	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Corectie (%)	0%	0%	0%	0%
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	20,66	17,74	22,36	
Suprafata	104,00	104,00	100,00	90,00
Corectie (%)	-4,06%	-4,22%	-6,53%	
Corectie	-1,28	-0,75	-1,46	
Pret corectat	19,38	19,38	20,90	
Deschidere/ adancime	simbol	comparabila	comparabila	comparabila
Deschidere/ adancime		0%	0%	0%
Corectie (%)	0	0	0	0
Corectie	0%	0%	0%	0%
Pret corectat	19,38	19,38	20,90	
Utilitati	loate	loate	loate	loate
Corectie (%)	0%	0%	0%	0%
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	19,38	19,38	20,90	
Utilizare	comercial	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)	0%	0%	0%	0%
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	19,38	19,38	20,90	
Alte ajustari				
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	19,38	19,38	20,90	
Corectie totala neta	-6,12	-4,91	-6,70	
Corectie totala neta (%)	24%	22,42%	24,27%	

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

Corectie totala bruta	-6,12	-6,12	-6,12
Corectie totala bruta (%)	24%	22,42%	24%,27%
Numar corectii negative	3	3	3
Numar corectii pozitive	0	0	0
Numar elemente similare	7	7	7

Valoare de piata unitara estimata a proprietatii	19,38 euro/mp
--	---------------

Valoare de piata estimata a proprietatii	9 949 lei
--	-----------

Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	2 decimale
curs EUR 30/08/2021 1EUR=4,9349	2 016 euro

Au fost alese trei oferte de pe piata imobiliara din aria de piata determinata, respectiv, Municipiul ROȘIORII DE VEDE, 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, doar pentru oferte deoarece piața a demonstrat că în urma negocierii prețurile de vânzare sunt aproximativ cu 10 % mai mici decât prețurile la tranzacționare.

La condițiile specifice proprietatii nu s-au facut ajustari.

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.

Procentul de ajustare este de 5,33 % pentru comparabila 1, și a fost determinat astfel:

$$\text{Procent} = \frac{\text{Suprafața comparabila 1} - \text{Suprafața Propr. Subiect}}{\text{Suprafața Propr. Subiect}} \times 100 = \frac{4326 - 104}{104} \times 100 = 4,06 \%$$

Cu procentul astfel obtinut se ajustează pretul fiecărei comparabile.

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 piată de mai sus au fost făcute ajustări oferte, suprafață și localizare.

Au fost făcute ajustări pentru suprafață.

Ajustarea este cu semn negativ deoarece valoarea proprietății comparabile trebuie scăzută cu acest procent pentru faptul că suprafața comparabilei nr.1 este mai mare decât a proprietății subiect.

Acest procent a fost aplicat asupra prețului de vânzare ajustat al comparabilei 1, la fel s-a obtinut procentul ajustării pentru fiecare comparabilă, obținând astfel ajustările pentru diferențele de suprafață și pentru celelalte comparabile.

Valoarea de piată estimată prin această abordare pentru suprafața de 104 mp, teren intravilan situat în localitatea ROȘIORII DE VEDE, str, Sfânta Vineri., este conform Grilei datelor

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

de piață este esimată la 19,38 euro/mp, la un curs EURO de 4,9349, curs BNR din data de 30 august 2021, data evaluării, pentru toată proprietatea 104 mp x 19,38 euro/mp = 2 016 euro echivalent a 9 949 lei.

Raționamentul aplicat de evaluator în selectarea valorii a condus spre comparabila cu valoarea netă a ajustarilor cea mai mică, caracteristici 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 2, pretul final fiind de 19,38 euro/mp.

RECONCILIAREA ȘI OPINIA FINALĂ ASUPRA VALORII

Reconcilierea evalorii 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 abordărilor menționate și descrise pe larg, precum și din analiza pieței se desprind următoarele concluzii:

Valoarea obținută pe baza evaluării prin comparații de piață, chiar dacă are la bază informații pentru care nu putem garanta acuratețea lor, deoarece piața imobiliară din prezent este în stagnare, și poate chiar să scadă.

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

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 martie 2022.

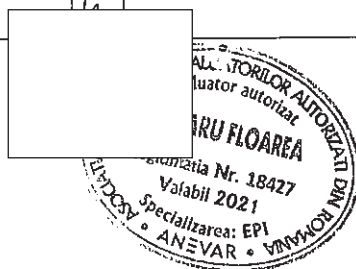
Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

CALIFICĂRILE EVALUATORULUI

Raportul de evaluare a fost realizat integral de:

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

VALOAREA DE PIATĂ RECOMANDATĂ	Valoare proprietate = 9 949 lei
VALOAREA DE PIATĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN METODA	COMPARATIEI DE PIATA
VALOAREA NU CUPRINDE T.V.A.	
EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR, SPECIALITATEA EPI	ȘTAMPILA DE EVALUATOR
Stuparu Floarea	



ANEXE

Anexa nr.1 Fotografii

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimatie nr. 18427



Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

Anexa Nr.2 Oferte comparabile

Comparabila nr.1

Teren intravilan Rosiori de Vede 4326mp,

telefon 0761 572 005



25,5 €/mp

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

- o Oferit de Proprietar
- o Extravilan / intravilan Intravilan
- o Suprafata utila 4326 m²

Descriere

Vând teren intravilan 4326 mp in Rosiori de vede, terenul are deschidere pe 2 străzi strada Belitori și strada Traian

COMPARABILA NR.2

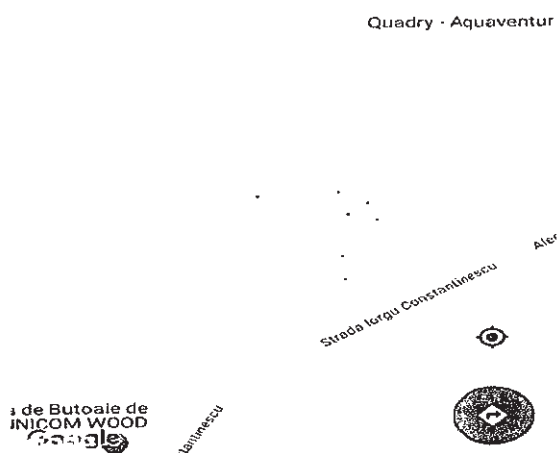
Vand teren intravilan Marius 0761 115 256

98 518 €

Teleorman (judet), Rosiori de Vede

21,9 €/m²

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427



Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

Datele, 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



Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 4 500 m²

Descriere anunt

Vand teren intravilan in Rosiorii de vede, suprafata 4500mp, cu o deschide de aprox 25m.

Terenul se afla in spatele teatrului de vara din Parcul Nicolae Balcescu.

Terenul are cadastru si intabulare facuta.

Pe teren in acest moment este o livada cu aprox 30 pomi fructiferi, cu rod si se afla si o fantana cu apa .

Harta

Vanzatorul nu a specificat adresa exacta, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta.

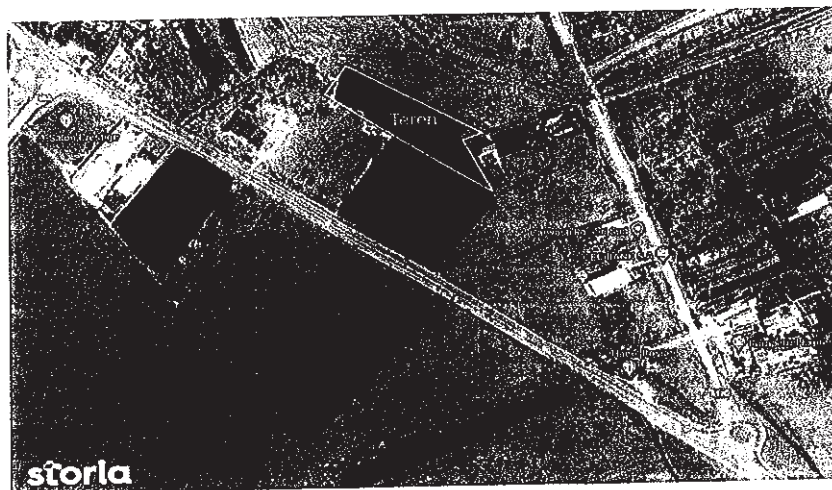
Comparabila nr.3

Toma Andrei 0743 050 330

Teren intravilan Rosiori de Vede - Strada Dunarii - 6900mp 190 440 €

Teleorman (judet), Rosiori de Vede

27,60 €/m²



Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

Datele, 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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Rosiori De Vede, Str Dunării, Nr. 300 B, Jud. Teleorman, T18,P40

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
1	24627	6.900	Teren neîmpreună

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
72791 / 19/11/2020	
Act Administrativ nr. TITLU DE PROPRIETATE [redacted] emis de CJSPT Teleorman;	A1
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 1/1	
1) [redacted]	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
[redacted]	

Prezentare generala

Suprafata teren (m²): 6 900 m²

Descriere anunt

Suprafata= 6900mp
 Tip teren:Arabil Intravilan
 Intabulat in cartea funciara
 Adresa: Loc. Rosiori De Vede, Str Dunării, Nr. 300 B, Jud. Teleorman, T18,P40
 Liber de sarcini

Harta

Vanzatorul nu a specificat adresa exacta, dar proprietatea se afla in zona evidentiata pe harta.

Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427