

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. Oltului nr.35

Consiliul Local al Municipiului Roșiori de Vede, Județul Teleorman, întrunit în ședința ordinară de lucru, astăzi 25.11.2021, având în vedere :

- referatul de aprobare nr.21777/19.11.2021 al Primarului Municipiului Rosiori de Vede;
- Raportul de specialitate nr.21779/19.11.2021 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.133/60027/06.01.2021 prin care chiriasul imobilului situat in str Oltului nr.35, dl Moraru Marian 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. 23113/10.06.2021 a UAT Rosiori de Vede,
- raportul de evaluare intocmit de evaluator autorizat ANEVAR, Stuparu Floarea nr.20220/28.10.2021;
- 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 si art.200 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se insuseste raportul de evaluare nr.20220/28.10.2021, intocmit de catre evaluator autorizat ANEVAR, Stuparu Floarea, privind imobilul din fondul locativ de stat, aflat in domeniul

privat al municipiului Rosiori de Vede, (locuinta in suprafata construita de 81 mp, anexa 4 mp si teren aferent, in suprafata de 85 mp) situat in str. Oltului nr.35 ce va face obiectul vanzarii conform Legii nr.112/1995, potrivit anexei care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2. (1) Se aproba vanzarea, imobilului prevazut la art.1, catre Moraru Marian, cu domiciliul in municipiul Rosiori de Vede, str. Oltului nr.35, beneficiar al contractului de inchiriere nr.845/15.03.1994 pentru imobilul cu destinatie de locuinta.

(2) Datele de identificare ale imobilului supus vanzarii sunt cele prevazute in raportul de evaluare nr.20220/28.10.2021

(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 imobilului situat in Municipiul Rosiori de Vede, str Oltului nr.35 este de 61.471 lei respectiv, locuinta: 50.837 lei, anexa: 2.510 lei si terenul: 8.124 lei, stabilit prin raportul de evaluare nr.20220/28.10.2021.

(6) La pretul de vanzare al imobilului se adauga: comisionul de 1% din valoarea locuintei, costul documentatiei cadastrale, costul raportului 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 cumparator 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 nedepunerii 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. 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

Cița Mioara Iulia



ROȘIORI DE VEDE
Nr.158 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



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
ROȘIORI DE VEDE
REGISTRATURĂ GENERALĂ
INTRARE NR. 20220
Din 28.10.2021

RAPORT DE EVALUARE Clădiri ȘI TEREN, str. Oltului, nr.35

Proprietar: MUNICIPIUL Roșiorii de Vede
Anexa la HCL nr. 12 / 2021

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

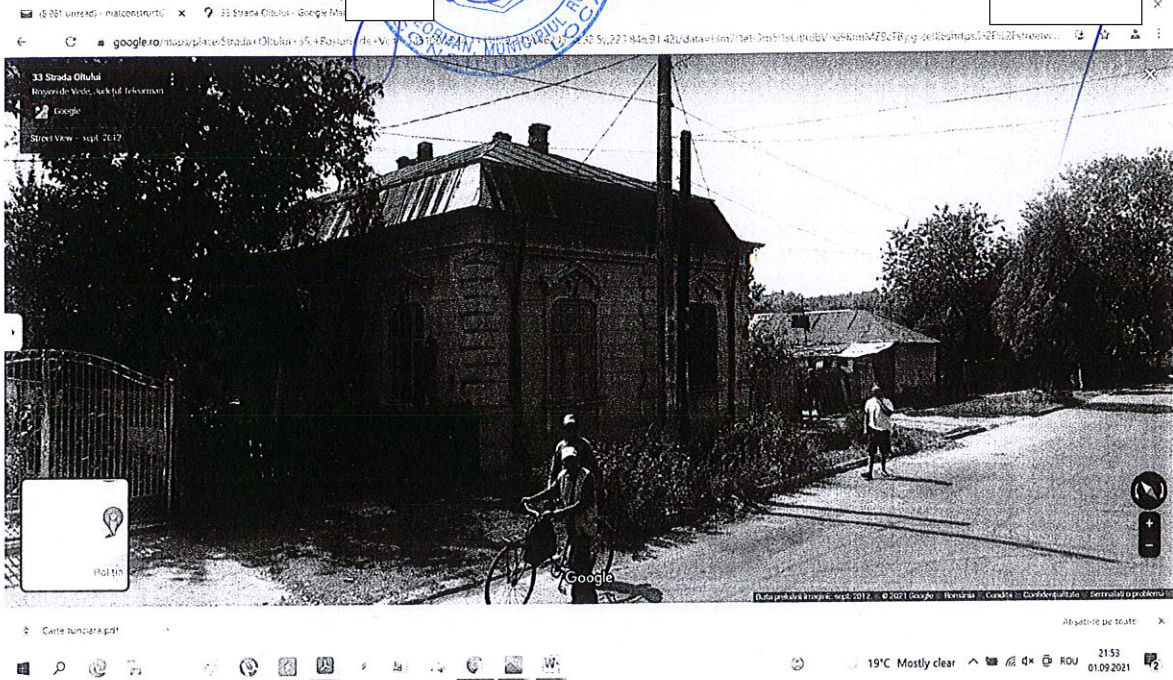
Numele și adresa evaluatorului, STUPARU FLOAREA

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONȘIȘTER LOCAL
NICUȚĂ ION



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ROȘIORI DE VEDE
DIRECȚIA TAXE ȘI IMPOZITE
REGISTRATURĂ
Nr. 10 / 2021
CONTRASENTELA PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL UAT
OTTA MIHAI IULIA



Beneficiar : MUNICIPIUL ROȘIORII DE VEDE

Obiectiv : Raport de evaluare imobil (clădiri)

Adresa : Municipiul Roșiorii de Vede, Str. Oltului, nr.35 , 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,

Str. Oltului, Nr. 35

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:

- **LOCUINȚĂ, 81 mp, valoare de piață - 50 837 lei,**
 - **ANEXĂ, 4 mp, valoare de piață – 2 510 lei,**
 - **TEREN 85 mp, valoare de piață - 8 124 lei**
- TOTAL VALOARE PROPRIETATE 61 471 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 ÎNȚĂI – 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, 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

Scrisoarea de transmitere	2
Partea întâi – INTRODUCERE	3
Cuprinsul	4
Certificarea	5
Rezumatul concluziilor importante	6
Partea a doua – IDENTIFICAREA PROBLEMEI DE EVALUAT SI A SFEREI MISIUNII DE EVALUARE	6
Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport.....	6
Identificarea clientului	6
Identificarea oricărui utilizator desemnat, în afară de client.....	7
Precizarea utilizării desemnate	7
Scopul evaluării, care determină tipul valorii.....	7
Identificarea proprietății de evaluat	7
Identificarea drepturilor asupra proprietății imobiliare de evaluat.....	7
Tipul valorii și definiția acesteia	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	13
Identificarea și competența evaluatorului	13
Amploarea investigației,	13
Restricții de utilizare, distribuire sau publicare.....	14
Confirmarea conformității evaluării cu SEV.	14
Verificarea raportului de evaluare.....	15
Partea a treia – PREZENTAREA DATELOR	15
Descrierea situației juridice.....	15
Identificarea oricăror bunuri mobile sau elemente care nu sunt atașate proprietăți imobiliare	15
Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	15
Evoluția pieței.	17
Descrierea clădirii.....	17
Descrierea construcțiilor și amenajărilor	18
Partea a patra – ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE	18
Cea mai bună utilizare a clădirii considerat ca fiind liber.....	18
Cea mai bună utilizare a proprietății considerată ca fiind construită	18
Abordarea prin cost	22
Abordarea prin comparația directă pentru teren	22
Elementele de comparație de bază sunt reprezentate de:.....	22
Procesul analitic are următoarele etape procedurale, principale:.....	23
Reconcilierea și opinia finală asupra valorii	27
Estimarea perioadei de expunere pe piață	28
Calificările evaluatorului	28
EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR, SPECIALITATEA EPI	28
ANEXE.....	29
ANEXA NR.4 COMPARABILE	35

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 emise numai în speșele 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 .

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 imobiliară evaluată aparține Municipiului Roșiorii de Vede. Proprietatea este compusă din două clădiri: prima clădire o locuință în suprafața de 81 mp. a doua clădire anexă în suprafața de 4 mp și teren în suprafața de 85 mp. Proprietatea situată în strada Oltului, nr.35, Roșiorii de Vede, județul Teleorman. Proprietatea este intabulată în Cartea funciară a Municipiului Roșiorii de Vede cu nr. Cadastral Teleorman. Proprietatea este intabulată în Cartea funciară a Municipiului Roșiorii de Vede cu nr. Cadastral 23113-C1 și 23113-C2 și 23113, în temeiul Hotărârii Consiliului Local nr. 92 din 23 noiembrie 2016 și Act Administrativ adresa nr.II/11207 din 04.01.2017 emisă de INSTITUȚIA PREFECTULUI JUDEȚULUI TELEORMAN. Clădirile fac 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 cele două clădiri:

- Locuință 81 mp la valoarea de 50 837 lei,
- Anexă 4 mp la valoarea de lei, 2 510 lei,
- Teren 85 mp la valoarea de lei, 8 124 lei

TOTAL VALOARE PROPRIETATE 61 471 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 clădirilor la momentul evaluării.

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

IDENTIFICAREA CLIENTULUI

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

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

Proprietatea subiect care face obiectul prezentului raport de evaluare este compusă din clădire locuință și anexă, proprietate situată în municipiul Roșiorii de Vede, str. Oltului, nr.35, 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. În 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.92 / 23 noiembrie 2016 se intabulează în Registrul cartii funciare două imobile, clădire locuință în suprafață de 81 mp, anexă în suprafață de 4 mp, teren 85 mp, ce fac 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 două clădiri în suprafață de 81 mp, respective 4 mp situate în municipiul Roșiorii de Vede, str. Oltului, nr.35, teren în suprafață de 85 mp, 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 23113-C1, 23113-C2 și 23113..

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.92 din 23.11.2016.

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

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

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

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

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

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

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

„intre un cumparator hotărât” se referă la un cumparator motivat, dar nu constrans și nerabdator să cumpere la orice preț. Acest cumparator 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 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.

„după 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.

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

„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 putea să fie vândută spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției valorii de piață;

- valoarea de piață este înțeleasă ca fiind valoarea estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare și fără includerea nici unui impozit/taxe asociat(e);

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

- o eroare care trebuie evitată este prezentarea, în rapoartele de evaluare, a altor tipuri de valoare ca fiind valori de piață;

- în orice raport de evaluare trebuie dată definiția valorii de piață, dacă scopul evaluării 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 investiție,

- 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 16.08.2021.

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;

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

Date și informații cu caracter general, privind politica monetară, istoric curs de schimb valutar, inflație, studii și analize macroeconomice preluate de la Banca Națională a României, de pe site-ul www.bnro.ro;

Studii, analize și prognoze macroeconomice, naționale 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 piața imobiliară de pe site-urile acestora. Menționăm 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>
- <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;

Motoare de căutare anunțuri 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 .

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

- Evaluatorul a presupus ca activele evaluate se conformează restricțiilor urbanistice din zona, 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 parti 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 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 ca 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 .
- Evaluatorul au fost de acord să-și asume responsabilitatea misiunii încredințate 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, stiri, 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 instanță relativ la proprietatea în chestiune.

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

- In cazul in care cititorul este pe punctual de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, si are orice nelamurire in ceea ce priveste continutul material al acestui raport, se recomanda contactarea evaluatorului.

- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, conditie sau circumstante care pot sa afecteze valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata in acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.

- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice si valorii de piata a acesteia. Previziunile financiare prezente in acest raport presupun un drept de proprietate responsabila si competenta manageriala. Orice variatie de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.

- Estimarea rezultatelor prezentate in acest raport se bazeaza pe o evaluare a economiei actuale la nivel national si local, fara a exclude nici un element si fara a face previziuni cu privire la efectele de crestere sau de scadere brusca, in conditiile economice locale. Nu putem si nici nu garantam ca estimarile vor fi atinse, 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 situatiei pietei și a informațiilor primite de la proprietar, la data de referinta a evaluarii, 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.

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

- 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 alău 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.

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 functie de dinamica economică și a pietei 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 clădireului subiect este situat într- o zonă de inundatii sau de alte pericole identificabile. Pentru că evaluatorul nu este un specialist în domeniul pericolelelor și dezastralor 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

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

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

- Membru CECCAR din anul 1996, cu legitimăția nr. 3564/01.06.2014, număr matricol 1385 /A al Filialei Teleorman;

- Lichidator judiciar, UNPIR – filiala București, Atestat nr. IB 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 vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au

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

valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietre sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzi, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si fiscale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. 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 tipuri diferite de pietre imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietre 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 2020 care sunt în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare (SEV), 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.

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

Standarde Internaționale de Evaluare în 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

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 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 de influență și comportament, de forțe sociale, economice, de reglementare și de mediu.

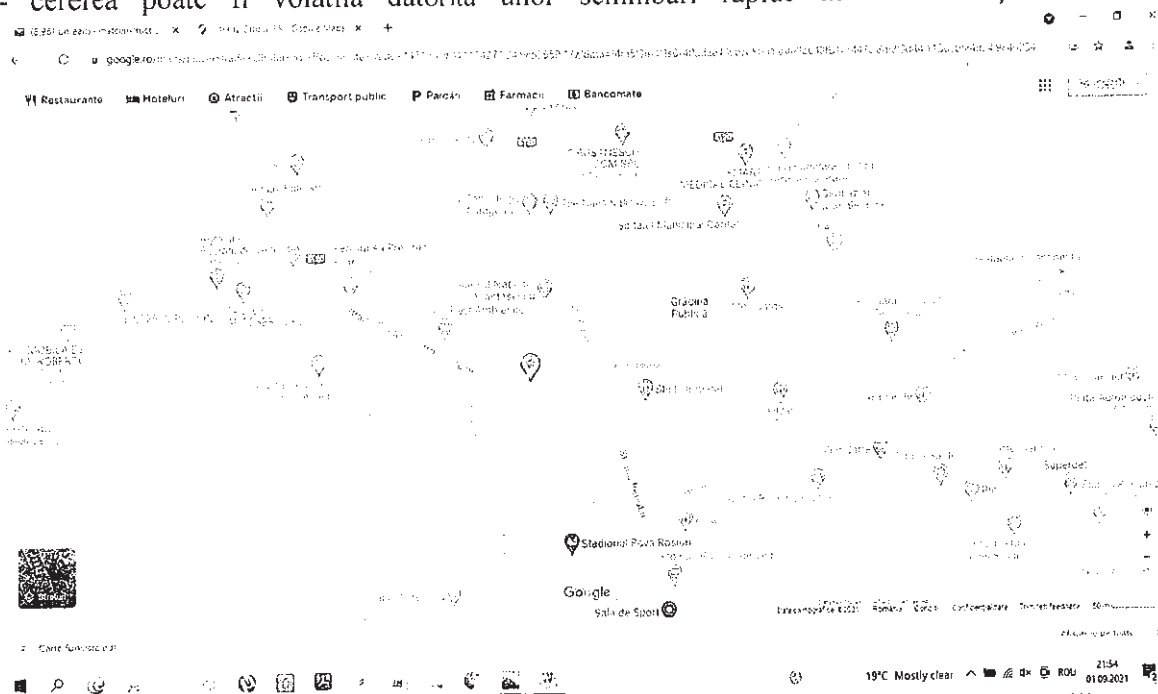
Piața imobiliară are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente specifice bunurilor și serviciilor, atât în ceea ce privește evoluția raportului cerere-ofertă cât și comportamentul participanților de pe piață, vânzării și cumpărării.

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

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 ofertă;
- 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:

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

- Aria pietei 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.

Pentru evaluarea clădirilor în suprafață de 81 mp și 4 mp, care fac 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 prețuri care au caracteristici similare cu clădirea care evaluează, pentru eventuala folosire în evaluare și a metodei comparației de piață.

EVOLUȚIA PIETEI.

Pe o perioadă scurtă de timp, oferta de clădiri 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, mărin 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 manifestă 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

1. **Locuința** - 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 dintr-un hol, trei camere și bucătărie amenajată pe un hol;
- front stradal: str. Oltului;
- calitatea drumului de acces la proprietate: drum asfaltat;
- înclinatia terenului: fără înclinatii;

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

- gradul de poluare a zonei: fără poluare;
- utilități existente în zonă: toate;
- restricții de construire: fără restricții;
- aspectul urbanistic și estetic al zonei: frumos;
- 2. **Anexa** - prezintă următoarele caracteristici:
 - este situată în intravilanul municipiului Roșiorii de Vede, clădirea este compusă dintr-o singură cameră;
 - front stradal: str. Oltului;
 - calitatea drumului de acces la proprietate: drum asfaltat;
 - 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: frumos;
- 3. **Teren**, cu următoarele caracteristici:
 - are suprafața de 85 mp;
 - face parte din domeniul privat al Municipiului Roșiorii de Vede;
 - pe el sunt edificate două clădiri;
 - are formă neregulată și are front stradal în str.Oltului;
 - categoria de folosință: curți construcții;
 - are ca vecini: na nord – strada Oltului, la vest și sud Municipiul Roșiorii de Vede, iar la est pe Tomescu Mariana pe o lungime de 19,57 m.

DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR ȘI AMENAJĂRILOR

Pe amplasament există două construcții, conform documentației puse la dispoziție de proprietar și documentației cadastrale anexată la prezentul raport, iar suprafața este de 81 mp, respectiv 4 mp.

PARTEA A PATRA – ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A CLĂDIREULUI 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

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

înlocuire nete (în funcție de gradul de depreciere cumulată).

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

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

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

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

Profitul dezvoltatorului se va adăuga separat.

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

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

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 față de costul de reconstrucție ce poate apărea 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" editată de către Editura IROVAL în 2021, autor Corneliiu 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,

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

- 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 și a tipurilor de instalații și instalațiilor funcționale - raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente, rezultând costul global,
- însumarea costurilor totale

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

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire sunt:

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

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.

1. **Evaluare prin cost Clădire Locuință și anexă**

Starea generală a construcției care arată un grad normal de uzură, respectiv 75 %, nu s-au mai făcut reparații capitale niciodată, din momentul de când a fost construită.

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

Proprietatea evaluată are 60 ani vechime calculată nu după vârsta efectivă și după gradul de degradare constat la inspecție. 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 grad de uzură de 92 %.

Deprecierile au fost estimate prin metoda vârstă – durata de viață economică modificată.

Nu au fost identificate modificări funcționale sau depreciere externe care să influențeze valoarea proprietății.

Calcul tabelar Abordarea prin cost se regăsește în Anexa nr.3 la raport, iar ajustarea în continuare:

NR. CRT	ELEMENTE	UM	VALOARE
1	Cost total construcții și instalații funcționale	EUR	41 100
2	(+) Profitul antreprenorului 10%	EUR	0
3	(=) TOTAL COST DE ÎNLOCUIRE BRUT (CIB)	EUR	41 100
4	(-) Depreciere elemente recuperabile fizice (Lucrări de refacere zugrăveli, pardoseală, elemente șarpantă)	EUR TOTAL	0
5	(=) COST NET (după deducerea depreciierilor fizice recuperabile)	EUR	41 100
6	Durata de viață economică totală		80 ani
7	Durata de viață economică rămasă		20 ani
8	Vârsta efectivă		60 ani
9	Rata aplicată costului net: 60/80	%	75%
10	(-) Depreciere elemente nerecuperabile din alte cauze(41 100 x 75%)	EUR	30 825
11	(=) Valoare construcții (rd. 5 – rd. 10)	EUR	10 275
	COST DE ÎNLOCUIRE NET CONSTRUCȚIE	EUR	10 275

$V_{\text{cost TOTAL CONSTRUCȚIE/mp}} = 10\,275 \text{ euro, echivalentul a } 50\,837 \text{ RON,}$

Respective 126,85 euro/mp, echivalent a 627,60 lei/mp

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

Valoarea de piață estimată prin această abordare pentru clădirile situate în localitatea Roșiorii de Vede, str. Oltului, nr.35 este conform Tabelului cu costuri segregate, este pentru:

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

- Locuință suprafată de 81 mp – 50 837 lei, respectiv 10 275 euro la un curs EURO de 4,9476 lei;
- Anexă suprafată de 4 mp – 2 510 lei, respectiv 507,40 euro, la un curs EURO de 4,9476 lei.

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

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

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

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

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

ELEMENTELE DE COMPARAȚIE DE BAZA SUNT REPREZENTATE DE:

- Drepturile de proprietate transmise și corecția se face pentru a reflecta diferențele între proprietățile închiriate cu chiria piete și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria piete.
- Condițiile de finanțare și corecțiile sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare și trebuie folosite calcule de echivalență cash;
- Condiții de vânzare și corecțiile pentru condițiile speciale reflectă motivația cumpărătorului și a vânzătorului;
- Condițiile piete și corecțiile se referă la modificările piete ce au apărut între momentele diferite în timp la care au fost realizate tranzacțiile;

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

- 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, termenii de incalzire, data expirării contractului de inchiriere, optiunile de reinnoire și clauzele de inchiriere;
- Utilizarea și trebuie evidentiata orice diferenta intre utilizarea existenta sau cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare comparabile si utilizarea proprietatii evaluate;
- Componente non-imobiliare ale valorii și cuprind elemente de definire a personalitatii 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;

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

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

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

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

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

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

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 pretului 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 pretul tranzacțiilor comparabile.

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

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

În alegerea unității de comparație poate fi folosit pretul per metru pătrat, suprafață construită, sau pretul per metru pătrat, suprafață utilă, pretul per cameră, pretul per metru pătrat teren. Dar, așa cum am 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 satisfăcătoare 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.

Valoarea de piață estimată prin această abordare pentru teren este conform grilei datelor de piață de mai jos, estimată la 8 124 lei.

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Situat pe Str. Oltului, nr.35,		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	85,00	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				

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

Drept de proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Corectie (%)	0%	0%	0%	0%
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	22,95	19,71	24,84	
Condiții de vânzare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)	0%	0%	0%	0%
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	22,95	19,71	24,84	
Condiții de vânzare	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)	0%	0%	0%	0%
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	22,95	19,71	24,84	
Condiții de piață	feb	feb	feb	feb
Corectie (%)	0%	0%	0%	0%
Corectie	0	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 (%)		0%	0%/00%	0%/00%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		22,95	22,95	22,95
Acces	asfalt	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		22,95	22,95	22,95
Suprafață	85,00	4.320,00	4.500	6.900
Corectie (%)		-15,83%	-16,50%	-25,65%
Corectie		-3,63	-3,79	-5,89
Pret corectat		19,32	19,16	17,06
Deschidere/ adancime	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Deschidere/ adancime		0%	0%	0%

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

Corectie (%)	0	0	0
Corectie	0%	0%	0%
Pret corectat	19,32	19,16	17,06

Utilizare: toate	toate	toate	toate
Corectie (%)	0%	0%	0%
Corectie	0	0	0
Pret corectat	19,32	19,16	17,06

Utilizare: comercial	rezidential	rezidential	rezidential
Corectie (%)	0%	0%	0%
Corectie	0	0	0
Pret corectat	19,32	19,16	17,06

Alte ajustari			
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	19,32	19,16	17,06

Corectie totala neta	-6,18	-5,98	-8,65
Corectie totala neta (%)	24,24 %	27,30%	31,34%
Corectie totala bruta	-6,18	-5,98	-8,65
Corectie totala bruta (%)	24,24%	22,42%	22,27%
Numar corectii negative	2	2	2
Numar corectii pozitive	0	0	0
Numar elemente similare	8	8	8

Valoare de piata unitara estimata a proprietatii	19,32 euro/mp
--------------------------------------------------	---------------

Valoare de piata estimata a proprietatii	8 124 lei
------------------------------------------	-----------

Valoarea de piata estimata a proprietatii (rotunjit la 2 decimali)	1642 euro
curs EUR 26/10/2021 1EUR=4,9476	

Au fost alese trei oferte de pe piața imobiliară din aria de piață determinată, respectiv, Municipiul ROȘIORII DE VEDE , județul Teleorman, selectate ca proprietăți similare, existente pe piață la momentul

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

evaluării. Aceste oferte comparabile se găsesc în anexa nr. 2 la prezentul Raport de evaluare. Ofertele au fost verificate telefonic la data de 20 octombrie 2021.

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 proprietății nu s-au făcut ajustări.

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:

$$\text{Procent} = \frac{\text{Suprafața comparabila 1} - \text{Suprafața Propr. Subiect}}{\text{Suprafața Propr. Subiect}} \times 100 = \frac{4326 - 85}{85} \times 100 = 15,83 \%$$

Cu procentul astfel obținut se ajustează prețul 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 piață 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 obținut procentul ajustării pentru fiecare comparabilă, obținând astfel ajustările pentru diferențele de suprafață și pentru celelalte comparabile.

Valoarea de piață estimată prin această abordare pentru suprafața de 85 mp, teren intravilan situat în localitatea ROȘIORII DE VEDE, str, Oltului, nr.35 este conform Grilei datelor de piață este esimată la 19,32 euro/mp, la un curs EURO de 4,9476 , curs BNR din data de 26 octombrie 2021, data evaluării, pentru toată proprietatea 85 mp x 19,32 euro/mp = 1642 euro echivalent a 8 124 lei.

Raționamentul aplicat de evaluator în selectarea valorii a condus spre comparabila cu valoarea netă a ajustărilor 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 1, prețul final fiind de 19,32 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 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.

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

Având în vedere încrederea pe care o are evaluatorul în cele două metode de evaluare alese, a costurilor segregate și metoda comparațiilor de piață, acurătatea metodelor, recomandam valoarea rezultată prin aceste metode.

ESTIMAREA PERIOADEI DE EXPUNERE PE PIAȚĂ


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

Perioada de timp de expunere este întotdeauna considerată a fi avut loc înainte de data efectivă a evaluării. Ea poate fi exprimată sub forma unui interval. Perioada de expunere este diferită în funcție de diversele tipuri de proprietăți imobiliare și de condițiile de piață. Conceptul general de perioadă de timp rezonabilă de expunere cuprinde nu numai o perioadă adecvată, suficientă și rezonabilă de timp, ci și un efort de marketing adecvat, suficient și rezonabil. În cazul în care în raport se face referire la ambele noțiuni, trebuie realizată o distincție clară între perioada de expunere (adică trecutul) și perioada de marketing (adică viitorul), acest interval de timp este considerat a fi până la 1 ianuarie 2020.

CALIFICĂRILE EVALUATORULUI

Raportul de evaluare a fost realizat integral de:

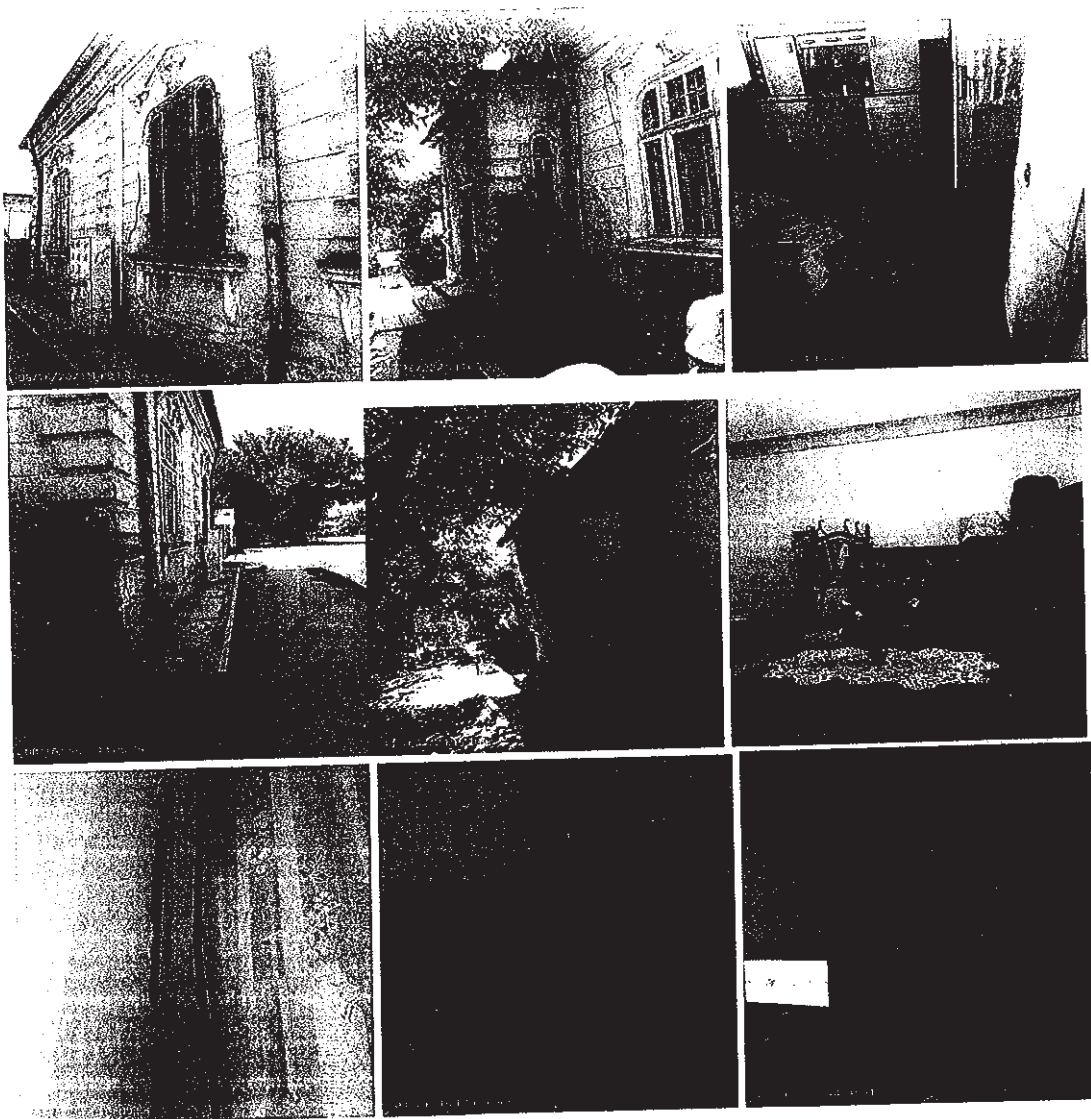
- EVALUATOR – membru autorizat ANEVAR - Stuparu Floarea
- Legitimație 18427, Specializarea Evaluator de bunuri imobile;

VALOAREA DE PIAȚĂ RECOMANDATĂ	<ul style="list-style-type: none"> - Locuință 50 837 lei - Anexă 2 510 lei - Teren 8 124 lei TOTAL 61 334 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	

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

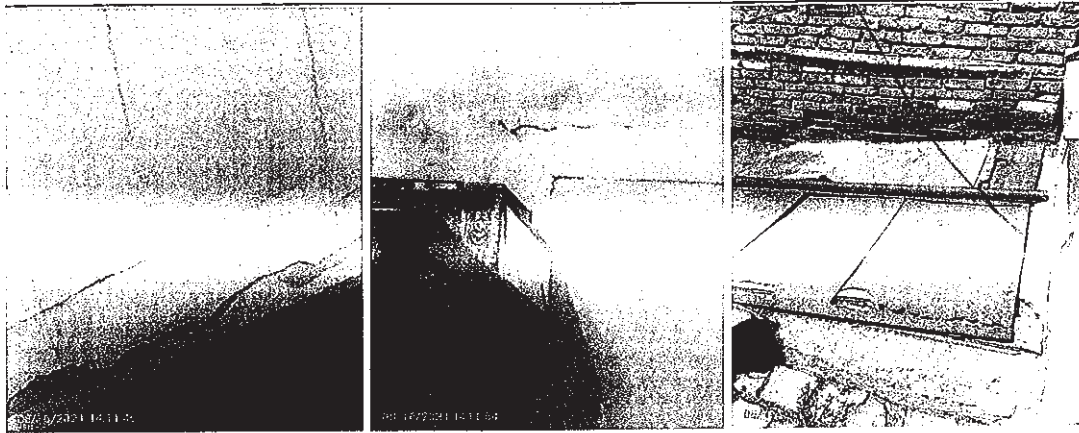
ANEXE

Anexa nr.1 Fotografii și acte proprietate

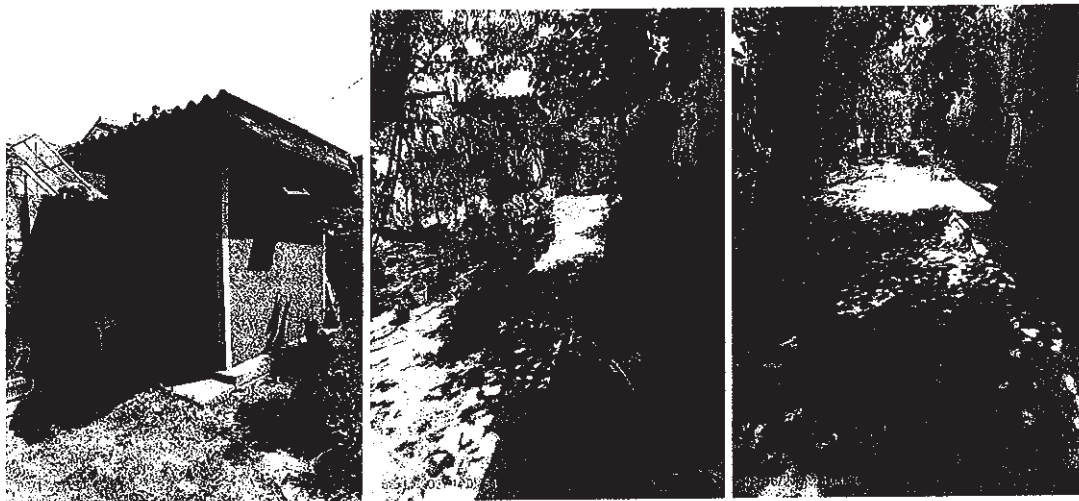


Evaluator autorizat ANEVAR, specialitatea EPI - Stuparu Floarea, legitimație nr. 18427

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



Cladirea nr.2 Anexa



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

TABEL CENTRALIZATOR PENTRU CALCULAREA COSTURILOR DE RECONSTRUCȚIE SAU DE ÎNLOCUIRE

Denumirea : Clădire locuință

ANEXA 3.

ADRESA CLĂDIRII: Localitatea Roșiorii de Vede, str. Oltului, nr.35, județ Teleorman

Sdc (MP)= 81

Nr. cr.	Tip fundație (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip fundație	Total cost catalog	Indice 2021-2022	Cost Curent 2021-2022	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
1	ZIDSP1M	81,00	583,2	47.239,20	1,2876	750,9283	1,000	1,0000	60.825,19
2				0,00			1,000	1,0000	0,00
TOTAL FUNDAȚIE									
Nr. cr.	Tip zidărie	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip etaj	Total cost catalog	Indice 2021-2022	Cost Curent 2021-2022	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
1	8ZBCA24PFS	81,00	670,1	54.278,10	1,7816	1.193,8502	1,000	1,0000	96.701,86
2	8ZBCA24PFS	4,00	102,5	410,00	0,9691	99,3328	1,000	1,0000	397,33
TOTAL STRUCTURA									
Nr. cr.	Tip mansardă (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp tip mansardă	Total cost catalog	Indice 2021-2022	Cost Curent 2021-2022	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽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		81							
TOTAL COST INFRASTRUCTURĂ ȘI SUPRASTRUCTURĂ									
TOTAL PREȚ / MP									157.924,39

FINISAJ INTERIOR ȘI EXTERIOR

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

Nr. cr.	Finisaj subsol, parter, etaj parțial (simbol)	Suprafața construită (mp)	Cost / mp finisaj subsol	Total cost catalog	Indice 2021-2022	Cost Curent 2021-2022	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
1	FOBFSCIL	A 81	B 72,4	C=AxB 5.864,40	1,0431	75.5204	D 1,000	E 1,0000	F=CxDxE 5.864,40
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 2021-2022	Cost Curent 2021-2022	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
1		A 0	B 0,0	C=AxB 0,00	1,0431	0,0000	D 1,000	E 1,0000	F=CxDxE 0,00
2				0,00		0,0000	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 2021-2022	Cost Curent 2021-2022	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
1		A 0,00	B 0,0	C=AxB 0,00		0,0000	D 1,000	E 1,0000	F=CxDxE 0,00
2				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 2021-2022	Cost Curent 2021-2022	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
1		A	B	C=AxB 0,00	1,0568	0,0000	D 1,000	E 1,0000	F=CxDxE 0,00
2				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 2021-2022	Cost Curent 2021-2022	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
1	INVLEINDAE	A 81	B 226,4	C=AxB 18.338,40	1,6956	383.8838	D 1,000	E 1,0000	F=CxDxE 31.094,59
2				0,00			1,000	1,0000	0,00
TOTAL ÎNVELITOARE / TERASĂ									
TOTAL MP									
TOTAL FINISAJ INTERIOR, EXTERIOR ȘI ÎNVELITOARE / TERASĂ		81						36.958,99	

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

TOTAL PREȚ / MP

456,28

INSTALAȚII FUNCȚIONALE INTERIOARE

Nr. cr.	Instalații electrice	Suprafața construită (mp)	Cost/mp instalație electrică	Total cost catalog	Indice 2021-2022	Cost Curent 2021-2022	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
1	ELINGRCI...	A 81	B 44,9	C=AxB 3.636,90	1,0881	48.8557	D 1,000	E 1,0000	F=CxDxE 3.957,31
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 2021-2022	Cost Curent 2021-2022	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
1	CHINOX+LAWC	0,00	A 0	B 0	1,0278	0,0000	C 1,000	D 1,0000	E=BxCxD 0,00
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 2021-2022	Cost Curent 2021-2022	Corecție distanță ⁽¹⁾	Corecție manoperă ⁽²⁾	Cost total corectat
1	INCCONVCL	A 81,00	B 47,4	C=AxB 3.839,40	1,0381	49.2059	D 1,000	E 1,0000	F=CxDxE 3.985,68
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									
lei									
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII FUNCȚIONALE									
CURS EURO 26.10.2021									
Deprecierea fizica 50 %									
202.826,37									
4.9476									
0,00									

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

Deprecierea funcțională %		0,00
TOTAL VALOARE DE INLOCUIRE	lei	202.826,37
	euro	41.100,40

1 euro = 4,9476



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

ANEXA NR.4 COMPARABILE

Comparabila nr.1

Teren intravilan Rosiori de Vede 4326mp,
telefon 0761 572 005



25,5 €/mp

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

- Oferit de Proprietar
- Extravilan / intravilan Intravilan
- 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

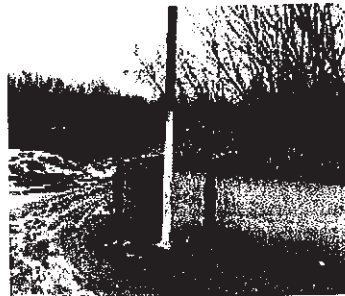
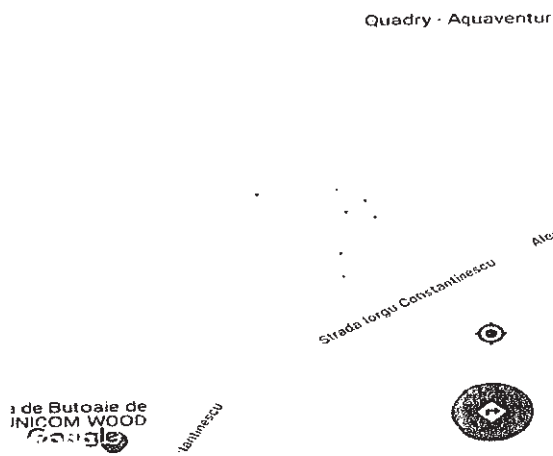
Vand teren intravilan Marius 0761 115 256

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, 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



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
	24627	6.900	Teren neînpremiat

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 CJSIPT Teleorman;	A1
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Reconstituire, cota actuala 1/1	
1) [redacted]	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările 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

JUDEȚUL TELEORMAN
MUNICIPIUL ROȘIORI DE VEDE
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind: modificarea HCL nr.189/18.12.2018 referitoare la aprobarea inventarului locuințelor și terenurilor proprietate privată de stat ce fac obiectul Legii nr.112/1995

Consiliul Local al Municipiului Roșiori de Vede, întrunit în sesiună ordinară de lucru, având în vedere:

- referatul de aprobare nr.4956/17.03.2021 al Primarului Municipiului Roșiori de Vede;
- raportul de specialitate comun al Direcției Impozite și Taxe și Compartimentului Contencios înregistrat sub nr.4958/17.03.2021;
- raportul de avizare al comisiei de specialitate pentru activități economico-financiare a Consiliului Local al municipiului Roșiori de Vede;
- raportul de avizare al comisiei de specialitate pentru activități social-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie, muncă și protecție socială, protecție pentru copii, tineret și sport a Consiliului Local al municipiului Roșiori de Vede;
- raportul de avizare al comisiei de specialitate pentru administrație publică locală, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor, juridică și de disciplină a Consiliului Local al municipiului Roșiori de Vede;
- raportul de avizare al comisiei de specialitate pentru amenajarea teritoriului, urbanism, protecția mediului și agricultură a Consiliului Local al municipiului Roșiori de Vede;
- HCL nr.189/18.12.2018 privind aprobarea inventarului locuințelor și terenurilor proprietate privată de stat ce fac obiectul Legii nr.112/1995, modificată prin HCL nr.138/26.09.2019;
- prevederile Legii nr.112/1995 pentru reglementarea situației juridice a unor imobile cu destinația de locuințe, trecute în proprietatea statului;
- declaratia notarială nr.1628/25.08.2020 a dnei Stănescu Emilia cu privire la restituirea restituirii în natura a imobilului situat în str. Oltului nr.35 din municipiul Roșiori de Vede ca urmare a faptului că a beneficiat de despăgubiri banesti;
- prevederile OMFP nr.668/2014 pentru aprobarea precizărilor privind întocmirea și actualizarea inventarului centralizat al bunurilor imobile proprietate privată a statului și a drepturilor reale supuse inventarierii;
- prevederile art.129 alin (2) lit d) și alin (7) lit q) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- în temeiul art. 139 alin. (1) și art 196 alin (1) lit a) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1. Se modifica anexa nr.1 la HCL nr.189/18.12.2018 și va avea cuprinsul conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2. Se modifica anexa nr.2 la HCL nr.189/18.12.2018 și va avea cuprinsul conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.3. Se modifica anexa nr.3 la HCL nr.189/18.12.2018 și va avea cuprinsul conform anexei nr.3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.4. Se modifica anexa nr.5 la HCL nr.189/18.12.2018 și va avea cuprinsul conform anexei nr.4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Celelalte prevederi ale HCL nr.189/18.12.2018 rămân neschimbate.

Art.6. Serviciul Financiar Contabil va efectua în evidența contabilă, modificările conform prevederilor prezentei hotărâri.

Art.7. Prezenta hotărâre se comunică prin grija secretarului general al UAT Roșiori de Vede, Primarului Municipiului Roșiori de Vede, Instituției Prefecturii Județului Teleorman, Direcției de Impozite și Taxe și Serviciului Financiar Contabil.

Preșdinta de sedinta
Consilier local
Ciofalcă Doru Paul



Contrasemnează
SECRETAR GENERAL UAT,
Căta Mioara Imilia

ROȘIORI DE VEDE
Nr. 50725.03.2021

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 18 voturi "pentru", _____ voturi "împotră" și _____ voturi abțineri, din totalul de 19 consilieri în funcție din care 18 prezenți