

ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
CONSILIUL LOCAL AL COMUNA VEDEA

HOTĂRÂRE

privind închirierea prin licitația publică cu strigare a imobilului
"Teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul
Vedea, comuna Vedea, U.A.T. Comuna Vedea, județul Teleorman "
pentru deschiderea unui punct farmaceutic

Consiliul local al comunei Vedea județul Teleorman, având în vedere:

- Cererea S.C. Elza Pharm S.R.L. înregistrată la sediul instituției cu nr. 797 / 2017 privind aprobarea închirierii unui spațiu în vederea deschiderii unui punct farmaceutic;
- Prevederile art. 14, art.15, art. 16 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art.123 alin.(1) și (2) din Legea nr.215/2001 Legea Administrației Publice Locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Expunerea de motive a Primarului Comunei Vedea nr. 2877 din 08/06/2017 ;
- Raportul compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Vedea nr. 2878 din 08/06/2017;
- Proiectul de hotărâre nr. 2876 din 08/06/2017 inițiat de primarul comunei Vedea precum și avizul nr. 2891 din 09/08/2017 al comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local al Comunei Vedea ;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) litera „c”, alin. (5) lit. „a” și art. 45 alin. (1) din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se aproba închirierea, prin licitația publică cu strigare a imobilului "Teren intravilan cu suprafața de 22 mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Vedea, comuna Vedea, U.A.T. Comuna Vedea, județul Teleorman " pentru deschiderea unui punct farmaceutic.

Art. 2 – Se aprobă Studiu de oportunitate, caietul de sarcini pentru închirierea spațiului menționat la art. 1, regulamentul de organizare al licitației publice cu strigare precum și contractul – cadru de inchiriere conform anexelor nr. 1, nr. 2, nr. 3 și nr. 4 , care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 – Se însușește Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat Criștiu-Ninu Ioan- Bogdan și se aprobă limita minimă de pornire a licitației în sumă de 55 lei/lună.

Art. 4 – Termenul pentru care se inchiriaza spatiul este de 5 (cinci) ani, cu posibilitatea prelungirii, prin acordul partilor.

Art. 5 – Se împuternicește primarul comunei Vedea , județul Teleorman să desemneze prin dispoziție, comisia de licitație și comisia de soluționare a contestațiilor.

Art. 6 Secretarul comunei Vedea va asigura comunicarea prezentei hotărâri instituțiilor și persoanelor interesate și se aduce la cunoștință publică prin publicarea pe pagina de internet www.primarivedea.ro.

Președinte de sesiune
Petrescu Teodor

Contrasemnează - Secretar,
Joița Viorica

VEDEA
NR. 38 din 15.06.2017

Adoptată cu un nr.de //... voturi „pentru” din nr. total de 11 consilieri în funcție, din care: ...// prezenți

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind închirierea prin licitația publică cu strigare a imobilului
“**Teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Vedea, comuna Vedea, U.A.T. Comuna Vedea, județul Teleorman**”
pentru deschiderea unui punct farmaceutic

1. Descrierea bunului (imobilul) care urmează să fie închiriat prin licitație publică cu strigare

1.1. Amplasament

Bunul(imobilul) se află amplasat pe teritoriul administrativ al localității Vedea, comuna Vedea având următoarele vecinătăți :

- Nord: teren consiliul local
- Sud: teren consiliul local
- Est: teren consiliul local
- Vest: teren consiliul local

1.2. Regimul juridic

Bunul (imobilul) se afla situat în intravilanul comunei Vedea, sat Vedea, județul Teleorman. Bunul(imobilul) este proprietate publică de interes local comunei în administrarea consiliului local, aparținând domeniului public de interes local al comunei.

Sarcini de care este grevat bunul: imobilul este liber de sarcini.

1.3. Regimul economic

Folosirea actuală a imobilului : teren intravilan categoria de folosință curți construcții .

Destinația stabilită prin închiriere: punct farmaceutic (teren intravilan categoria de folosință curți construcții).

2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică acordarea închirierii

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea închirierii sunt:

- atragerea la bugetul local al Comunei Vedea de venituri suplimentare;
- asigurarea unor servicii farmaceutice care să deservească cetățenii comunei Vedea;
- acest spațiu este în prezent neutilizat fiind oportună valorificarea acestuia prin închiriere;
- scopul în care se face închirierea nu are repercusiuni negative asupra mediului.

3. Nivelul minim al chiriei lunare

Nivelul minim al chiriei lunare prin licitație publică cu strigare este de 12,0 EURO/1lună/22mp, echivalent 55,0LEI/1lună/22mp pentru “**Teren intravilan cu suprafata de 22mp, având NC 20014 si CF 20014, amplasat în satul Vedea, comuna Vedea, U.A.T. Comuna Vedea, județul Teleorman**”, propus prin raportul de evaluare întocmit la data de 05 mai 2017, de ing. Criștiu-Ninu Ioan-Răzvan, Evaluator autorizat Membru Titular A.N.E.V.A.R. legitimație nr. 11891 specializarea E.I. / EP.I. / E.B.M..

4. Modalitatea de acordare a închirierii avută în vedere

Modalitatea de acordare a închirierii avută în vedere este licitație publică cu strigare, prin care orice persoană fizică sau persoană juridică poate sa depuna o cerere de înscriere la licitație precum si documentele solicitate prin caietul de sarcini.

5. Documentația închirierii la licitația publică : caiet de sarcini, regulamentul desfășurării licitației.

Pentru inițierea închirierii prin licitație publică cu strigare, Primăria comunei Vedea are obligația să pună spre vânzare oricărui solicitant, persoană fizică sau persoană juridică, documentația de participare la licitația publică ce este formată din: caiet de sarcini al închirierii și regulamentul privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere prin licitație publică .

6. Durata estimată a închirierii

Durata minimă a închirierii se propune a fi de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, prin simplul acord de voință al părților, materializată printr-un act adițional la contractul de închiriere inițial.

7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de închiriere

Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de închiriere se propune a fi de maxim 60 de zile de la data deschiderii ofertelor.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
Petrescu Petre



SECRETAR,
Joița Viorica

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică cu strigare a imobilului
**“Teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat
 în satul Vedea, comuna Vedea, U.A.T. Comuna Vedea, județul Teleorman”**
 pentru deschiderea unui punct farmaceutic

1. Obiectul închirierii

1.1. Bunul (imobilul) se află amplasat pe teritoriul administrativ al comunei Vedea, satul Vedea și are o **suprafață de închiriat S=22mp**, având următoarele vecinătăți:

Nord: teren consiliul local

Sud: teren consiliul local

Est: teren consiliul local

Vest: teren consiliul local

1.2. Se va închiria în vederea amenajării unui spațiu cu destinație farmacie (teren intravilan categoria de folosință curți construcții).

1.3. Imobilul se identifică prin planul de situație.

1.4. În zonă sunt construcții specifice comerț, administrative, agricole și industriale, special amenajate dar prin HCL nu s-a precizat necesitatea acestora.

2. Despre închiriere

Terenul intravilan aparținând primăriei Vedea, care face obiectul închirierii, situat în intravilanul comunei Vedea, satul Vedea se închiriază în conformitate cu **Hotărârea Consiliului Local al comunei Vedea nr. 38 din 15/06/2017** privind închirierea prin licitație publică cu strigare a imobilului **“Teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Vedea, comuna Vedea, U.A.T. Comuna Vedea, județul Teleorman”** pentru deschiderea unui punct farmaceutic, respectiv **RAPORTUL DE EVALUARE întocmit de ing. Criștiu-Ninu Ioan-Răzvan, Evaluator autorizat Membru Titular A.N.E.V.A.R. legitimație nr. 11891 specializarea E.I. / EP.I. / E.B.M. în 05 mai 2017.**

3. Baza Legislativă :

- **Codul Civil al României din 17/07/2009**, republicat;
- **Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică**, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Art. 36. alin. (1) și alin. (2) lit. b) și c), Art. 119, Art. 120, Art. 123 și Art. 124 din **Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale**, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

4. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică acordarea închirierii

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea închirierii sunt:

- atragerea la bugetul local al Comunei Vedea de venituri suplimentare;
- asigurarea unor servicii farmaceutice care să deservească cetățenii comunei Vedea;
- acest spațiu este în prezent neutilizat fiind oportună valorificarea acestuia prin închiriere;
- scopul în care se face închirierea nu are repercusiuni negative asupra mediului.

5. Modalitatea de acordare a închirierii : licitație publică cu strigare, cu adjudecare la cel mai mare preț obținut, respectiv cel mai mare nivel al chiriei lunare obținute.

6. Elemente de preț

6.1. **Prețul minim de închiriere este de 12,0 EURO/1lună/22mp, echivalent 55,0LEI/1lună/22mp pentru închirierea la licitația publică a imobilului "Teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Vedea, comuna Vedea, U.A.T. Comuna Vedea, județul Teleorman"** a fost stabilit de Consiliul Local al Comunei Vedea prin Hotărârea nr. 38 din 15/06/2017.

6.2. **Taxa de participare la licitație reprezintă și prețul de cumpărare a documentației pentru licitație** (caiet de sarcini și regulamentul desfășurării licitației) având valoarea de **10,0 RON** și se poate depune la casieria Primăriei Vedea, până la termenele limită menționate în anunțul publicitar privind licitația publică .

6.3. Participanții trebuie să depună cererea de înscriere la licitație și documentul confirmare a achitării **garanției de participare la licitație** în valoare de **100,0 RON**. Garanția de participare se poate depune la casieria Primăriei Vedea.

6.4. Modul de achitare a chiriei cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin contractul de închiriere.

6.5. Anterior încheierii contractului de închiriere , ofertantul câștigător va achita contravaloarea raportului de evaluare în sumă de 700 lei.

7. Înscrierea la licitație

7.1. Licitația publică cu strigare va avea loc în ziua la sediul primăriei comunei Vedea, județul Teleorman.

Dreptul de înscriere la licitație îl pot avea persoanele fizice și juridice, prin **DOSARUL DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE** depus în acest sens la Registratura Primăriei comunei Vedea, în zilele lucrătoare începând cu data publicării anunțului licitației deschise cu strigare.

Prin înscrierea la licitație participantul acceptă prevederile caietului de sarcini și ale Regulamentului desfășurării licitației.

7.2. Participanții la licitație vor depune odată cu cererea de înscriere la licitație, un dosar ce va conține următoarele documente obligatorii inițierii procedurii de închiriere prin licitație publică cu strigare:

a) pentru persoane fizice :

- copie xerox după actul de identitate ;
- certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale, la zi ;
- copie xerox după documentul de atestare a profesiei de farmacist sau echivalent pentru ofertantul care va desfășura activitatea în acest spațiu;
- dovada achitării taxei și a garanției de participare ;
- declarația participantului la procedură privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

b) pentru persoane juridice :

- acte de constituire a persoanei juridice (xerocopie documente identificare firmă-CUI);
- copie xerox după documentul de atestare a profesiei de farmacist sau echivalent pentru salariatul ofertantului care va desfășura activitatea în acest spațiu;
- certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale, la zi ;
- dovada achitării taxei și a garanției de participare
- declarația participantului la procedură privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

8. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de închiriere:

Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de închiriere se propune a fi de maxim 60 de zile de la data deschiderii ofertelor.

9. Durata estimată a închirierii

Durata minimă a închirierii este de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, prin simplul acord de voință al părților, materializată printr-un act adițional la contractul de închiriere inițial.

Primirea cererilor de înscriere la licitație și a DOSARELOR DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE se face la sediul Primăriei Vedea, în zilele lucrătoare începând cu data anunțului publicării licitației deschise cu strigare, în intervalul orar 8,30-16,00 și are termen limita data de 20/07/2017 intervalul orar 8,30-16,00.

PREȘEDINTE ȘI



SECRETAR,

REGULAMENT

privind : închirierea prin licitație publică cu strigare, a imobilului “**Teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Vedea, comuna Vedea, U.A.T. Comuna Vedea, județul Teleorman**”
pentru deschiderea unui punct farmaceutic

1. Organizarea și publicitatea licitației

1.1. Organizatorul licitației este Primăria comunei Vedea.

Obiectul și constituie licitația publică cu strigare privind închirierea proprietății imobiliare “**Teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Vedea, comuna Vedea, U.A.T. Comuna Vedea, județul Teleorman**”

Procedura este organizată în conformitate cu :

- **Codul Civil al României din 17/07/2009**, republicat;
- **Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică**, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Art. 36. alin. (1) și alin. (2) lit. b) și c), Art. 119, Art. 120, Art. 123 și Art. 124 din **Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale**, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

1.2. Anunțul privind închirierea prin licitație publică cu strigare, se aduce la cunoștință publică de către primarul comunei și personale cu atribuții în acest sens, prin publicarea la sediul primăriei precum și la locul de unde se află bunul, pe website-ul instituției și într-un cotidian de circulație locală. Acesta va conține în mod obligatoriu:

- a) denumirea și sediul proprietarului;
- b) obiectul închirierii;
- c) locul de unde poate fi achiziționată documentația pentru licitație;
- d) data și locul de primire a cererilor de înscriere la licitație;
- e) data, ora și locul desfășurării licitației.

Orice persoană fizică sau juridică, poate depune o cerere de participare la licitație.

Termenul de primire a cererilor de înscriere la licitație, nu poate fi mai mic de 20 de zile calendaristice și nu poate depăși 60 de zile calendaristice, începând cu data publicării anunțului licitației publice deschise.

2. Taxa de participare la licitație și Garanția de participare la licitație

2.1. În vederea participării la licitație, **solicitanții trebuie să depună înainte de începerea licitației următoarele două chitanțe ce confirmă achitarea:**

2.2. **Garanția de participare** în valoare de **100,0 RON**, asigură organizatorul licitației de menținerea ofertei pe durata licitației și de semnarea contractului de închiriere în forma autentică de către adjudecatarul licitației.

Garanția de participare nu se restituie adjudecatarului, aceasta fiind vărsată în contul prețului nivelului chiriei luare. Garanția se restituie integral integral în cazul participanților necâștigători, la cerere în maxim 7 zile de la data solicitării.

Garanția de participare se va pierde în cazul adjudecatarului care renunță ulterior la dreptul câștigat, prin neprezentarea în termen pentru perfectarea contractului de închiriere.

Garanția de participare, constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se returnează de primăria Vedea după semnarea contractului de închiriere cu ofertantul a cărui oferta a fost desemnata câștigătoare.

2.3. **Taxa de înscriere este suma în valoarea de 10,0 RON**, reprezentând **prețul de cumpărare a documentației pentru licitație**(caiet de sarcini și regulamentul desfășurării licitației) și cheltuielile efectuate cu pregătirea și organizarea licitației. Până la termenul menționat în anunțul publicitar, primăria comunei Vedea are obligația să pună spre vânzare oricărui solicitant, persoană fizică sau persoană juridică, această documentație privind închirierea prin licitație publică cu strigare.

2.4. Atât TAXA DE PARTICIPARE la licitație cât și GARANTIA DE PARTICIPARE la licitație, se pot depune la casieria Primăriei Vedea .

3. Desfășurarea licitației

3.1. Licitația se desfășoară în prezenta solicitanților sau împuterniciților legali ai acestora, prin oferirea spre închiriere a imobilului, aparținând domeniului public de interes local al comunei Vedea, cu o suprafața a terenului destinat închirierii de 22mp.

3.2. Licitația publică se poate ține dacă până la termenul fixat pentru licitație au fost admiși la **înscriere cel puțin 2 solicitanți**, în caz contrar se va relua procedura de licitație publică a închirierii.

3.3 Înainte de începerea licitației publice președintele comisiei va anunța modul de desfășurare a acesteia, prețul inițial de la care pleacă strigarea, cu precizarea pasului de supralicitare.

3.4 Licitația se va desfășura în mod deschis cu strigare. Strigările de ofertă se vor face prin majorarea tarifului de la care pleacă strigarea, cu tranșe de minim 5% față de oferta anterioară. Licitatorul este obligat să anunțe tare și clar suma oferită de licitant.

3.5 Strigările de ofertare se repetă de 3 ori cu o pauză de minim 1 minut între strigări.

3.6 Dacă la a treia repetare a ultimei oferte nu se strigă o sumă mai mare, licitatorul anunță adjudecarea imobilului licitantului care a oferit ultima sumă.

3.7 Adjudecatorul va semna procesul verbal privind adjudecarea, întocmit de către secretarul comisiei de licitație la tariful de adjudecare și nu se va putea retrage din momentul când s-a pronunțat cuvântul "adjudecat".

3.8 Comisia va înainta primarului procesul verbal de licitație în termen de 24 de ore de la închiderea licitației.

4. Procedura de contestare a licitației publice cu strigare

4.1. În termen de 24 de ore de la data desfășurării licitației, se pot face contestații cu privire la modul în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura închirierii prin licitație publică cu strigare, la sediul proprietarului. Contestațiile privind desfășurarea licitației se depun la Registratura Primăriei Vedea.

4.2. Se primesc contestații numai de la persoanele fizice/juridice care s-au înscris la licitație în condițiile punctului 2.

4.3. În termen de 5 zile calendaristice de la primirea contestației primarul comunei Vedea este obligat să soluționeze contestația și să comunice răspunsul său contestatarului. Persoanele nemulțumite de modul de rezolvare a contestațiilor depuse

pot formula petiții la comisia pentru administrarea domeniului public și public al comunei Vedea în termen de 3 zile de la data luării la cunoștința a dispoziției primarului.

4.4. În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins, acesta se va putea adresa instanței de judecată competentă de drept comun din raza teritorială în care se află sediul proprietarului.

4.5. În cazul în care contestația este fondată, proprietarul va revoca decizia de desemnare a solicitantului desemnat câștigător și o va notifica tuturor celorlalți solicitanți .

5. Anularea licitației

Anularea licitației se poate face prin Hotărâre a Consiliului Local Vedea la inițiativa comisiei pentru administrarea domeniului public și privat.

6. Dispoziții finale

6.1. Prezentul regulament se aplică în cazul închirierii “**Teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Vedea, comuna Vedea, U.A.T. Comuna Vedea, județul Teleorman**”.

6.2. Contractul de închiriere va fi încheiat cu participantul la licitație care a oferit cea mai mare valoare a nivelului chiriei lunare pentru bunul care face obiectul închirierii. În cazul în care participantul la licitație desemnat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere, licitația publică va fi anulată, iar proprietarul va relua procedura de licitație publică a închirierii de la etapa publicării anunțului .

6.3. După licitație, câștigătorul licitației, în calitate de chiriaș, va achita proprietarului terenului, în termen de maxim 30 de zile calendaristice de la data adjudecării, costul raportului de evaluare efectuat și plătit în vederea demarării procedurii de licitație pentru închiriere.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ ,



SECRETAR,



DENUMIREA/*NUME-PRENUME _____
C.U.I./*CNP _____
Sediul social/*Domiciliul stabil _____
Nr. de înregistrare la Registrul Comerțului _____
Cont RON : _____
deschis la Banca/Trezoreria _____
Nr. înregistrare/*Data _____

**DECLARAȚIE PRIVIND INTRAREA ÎN POSESIA
CAIETULUI DE SARCINI**

Subsemnatul _____ având calitatea de
(*persoană fizică/director general sau administrator la societatea comercială)
_____, cu
sediul(*domiciliul stabil) în _____,
declar că particip la licitația organizată în data de _____, ora _____,
de Primăria comunei Vedea, județul Teleorman, la sediul UAT Primăria comunei
Vedea, pentru pentru inchirierea imobilului **“Teren intravilan cu suprafața de
22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Vedea, comuna Vedea,
U.A.T. Comuna Vedea, județul Teleorman”**.

**Declar că îmi sunt cunoscute prevederile caietului de sarcini, instrucțiunile
pentru ofertanți, și procedura privind organizarea licitației de concesionare.**

Candidat/ofertant


PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

SECRETAR,

Schita

[Signature]

SECRETAR

Plan de încadrare în zonă conform PUG

PREȘEDINTE ȘEDINȚA,

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. Pagina 2 din 3

Punct Lungime	1	2	3	4	1,2
Incepăt sfârșit	10,2	1,4	2	3	1,4

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

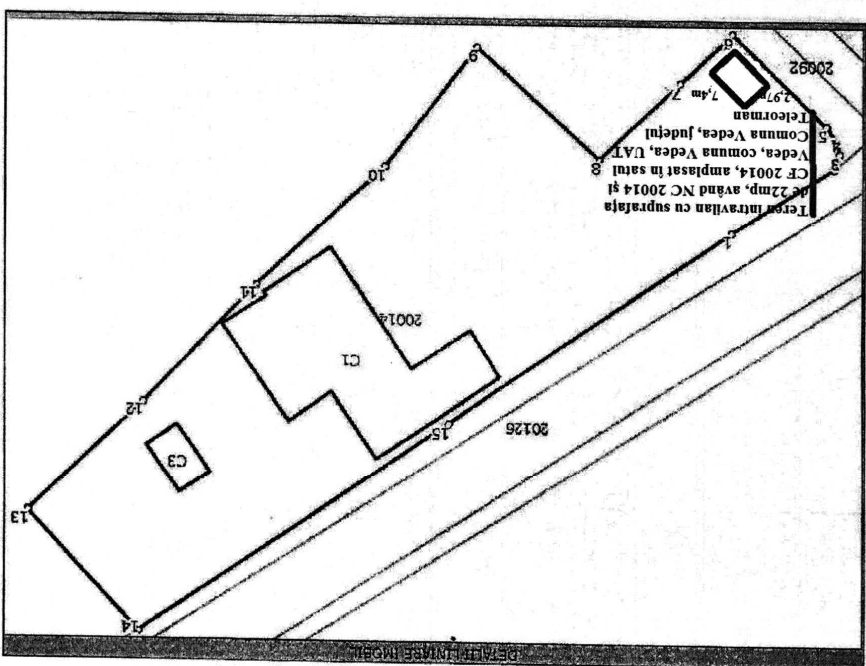
Lungime Segmente

Nr. Crt.	Numar	Destinația constructiei	Supraf. (mp)	Situatia juridica	Observatii / Referinte
1	20014-C1	administrative si constructii	Din acte: 189	Cu acte	CAMIN CULTURAL
2	20014-C3	constructii anexa	Din acte: 15	Fara acte	MAGAZIE LEMNE

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Categoria teren	Intravilan (mp)	DA	Din acte: 1274 <th>Observatii / Referinte</th>	Observatii / Referinte
1	curti	1274			

Date referitoare la teren



* Suprafata este determinata in planul de proiecte Stereo 70.

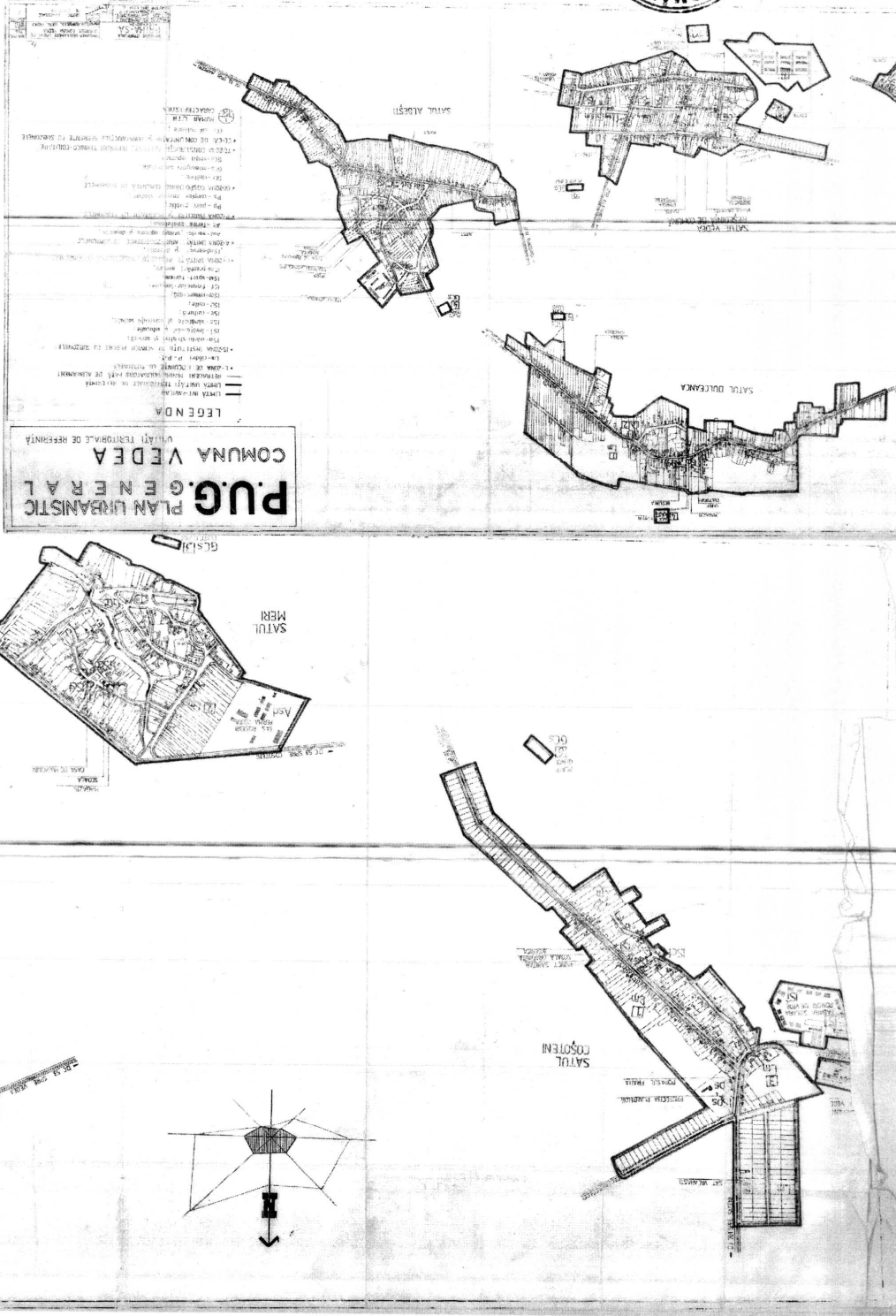
Suprafata cadastrala (mp) *	1274	Observatii / Referinte
-----------------------------	------	------------------------

TEREN intravilan
Adresa: Vedea

Anexa Nr. 1 la Partea I

SECRETAR,

PRESEDINTE SEDINTA,



CONTRACT DE INCHIRIERE
Nr. /

CAP. I PĂRȚILE CONTRACTANTE

Prezentul contract se încheie , astăzi _____ între:

COMUNA VEDEA cu sediul în Localitatea Vedea, Str. Primăriei, Nr. 26, Județul Teleorman, având atribuit CIF 6826851 , cont nr. RO13TREZ60821A300530XXXXX deschis la Trezoreria Ro□iori de Vedea reprezentata prin **DRAGHICI AUREL** funcția PRIMAR, în calitate de **LOCATAR**,

și

.....
.....
în calitate de **LOCATAR** , în următoarele condiții:

CAP. II OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1.

Obiectul contractului îl constituie închirierea de către proprietar a imobilului :
- **teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Vedea, comuna Vedea, U.A.T. comuna Vedea, județul Teleorman**, conform schitei anexate în scopul desfășurării de activități farmaceutice .

CAP. III DURATA CONTRACTULUI

Art.2.

Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 5 ani , începând cu data predării – primirii imobilului, în condițiile stipulate în prezentul contract și anexele sale.

Art.3.

La expirarea termenului, contractul poate fi prelungit cu acordul părților, prin act adițional, pentru o perioadă stabilită de comun acord.

Art.4.

În cazul în care terenul pe care se află amplasat spațiul închiriat, este afectat de lucrări impuse de resistemizarea zonei sau capătă altă destinație de interes social, locatarul, va elibera spațiul, necondiționat, în termen de 60 de zile, de la primirea somatelor.

CAP. IV CHIRIA ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Art. 5.

Chiriașul se obligă să plătească proprietarului o chirie în sumă de _____ lei/lună respectiv o chirie anuală de _____ .

Art. 6 .

Chiria se plătește, prin ordin de sau numerar, la casieria instituției.

Art. 7.

- 7.1. Preșul chiriei va fi indexat anual cu rata inflației, în condițiile legii, din inițiativa locatorului;
- 7.2. Plata chiriei se va face anual, în primul trimestru, până cel târziu în ultima zi lucrătoare din trimestru.
- 7.3. Pentru neplata la termen a sumelor stabilite, se percep majorări de întârziere la nivelul celor stabilite prin lege.
- 7.4. Garanția de participare va fi considerată avans la plata chiriei pentru primul an contractual.

CAP. V. OBLIGAȚIILE PARTILOR

Art. 8.

- Obligațiile proprietarului sunt următoarele:
- sa predea terenul, la termenul convenit de parti, ocazie cu care se va incheia procesul verbal de predare – primire, datat, semnat si stampilat de ambele parti contractante;
 - sa nu stănjenească pe chiras in exercitarea dreptului de folosinta asupra terenului inchiriat, pentru perioada stabilita in prezentul contract;
 - sa controleze periodic, terenul inchiriat in sensul folosirii acestuia potrivit destinatiei sale si a scopului pentru care a fost inchiat contractul de de inchiriere.

Art. 9.

- Obligațiile chirasului:
- sa asigure paza bunului inchiriat;
 - sa foloseasca terenul, numai potrivit destinatiei sale si a scopului pentru care a fost inchiat contractul de de inchiriere;
 - sa plateasca proprietarului chiria la termenul scadent convenit in contract;
 - sa achite impozitul pe cladiri, impozitul pe teren si celelalte obligatii la bugetul local stabilite prin lege, aferente bunurilor ce fac obiectul contractului de inchiriere;
 - sa permita proprietarului sa controleze modul in care este folosit terenul inchiriat;
 - chirasul il va instiinta in termen de maxim 24 de ore pe proprietar despre orice actiune a unei tertے persoane care il tulbura folosinta;
 - sa exercite folosinta asupra terenului ca un bun proprietar, cu intocmirea documentatiilor prevazute de lege si obtinerea certificatelor si avizelor impuse prin documentatiile de urbanism;

CAP. VI. SUBLOCATIUNEA SI CESIUNEA

Art. 10.

- 10.1. Subinchirierea, precum si orice forma de asociere sau colaborare pe terenul ce face obiectul contractului sunt strict interzise.
- 10.2. Cesiunea contractului de inchiriere catre un tert, in caz de succesiune sau de instranare a constructiei este permisa numai cu acordul prealabil, scris, al proprietarului si cu respectarea conditiilor impuse prin contractul de inchiriere.

CAP. VII. INCETAREA CONTRACTULUI

Art. 11.

- Contractul de inchiriere inceteaza prin:
- acordul de vointa exprimat in scris al partilor contractante;
 - expirarea termenului contractual;
 - desfiintarea titlului proprietarului;
 - falimentul societatii;


 Secretar,
 Jolita Viorica

LOCATAR,


 Președinte de sedință,
 Petrescu Petre

LOCATOR,

Prezentul contract de inchiriere s-a incheiat in 2 (doua) exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

Eventualele litigii care s-ar putea ivi in legatura cu acest contract, vor fi solutionate pe cale amiabila, iar daca partile nu cad de acord, vor fi solutionate de instanta de judecata competenta.

Art. 14.

CAP. IX. LITIGII

Modificarea prezentului contract se poate face in limitele legislatiei romane, cu acordul partilor, numai prin act adițional,
Forța majoră așa cum e definită de lege apare de răspundere pe oricare din parti, cu condiția notificării in 10 zile de la producerea evenimentului.

Art. 13.

Pentru nerespectarea obligatiilor prevazute in acest contract, partea in culpa datoreaza celelalte parti daune. Căntumul daunelor se va determina in functie de prejudiciul produs. Prejudiciul se va evalua printr-o expertiza tehnica.

Art. 12.

CAP. VIII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

- reziliere, in caz de neexecutare a obligatiilor asumate prin prezentul contract;
- inceteaza de drept, cand nevoile urbane si administrative impun acest lucru.

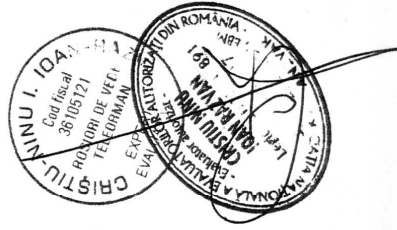
RAPORT DE EVALUARE

(TEREN INTRAVILAN)

(nivelul minim al chiriei pe baza valorii de piață)

<p>Proprietatea imobiliară care face obiectul evaluării: Teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Vedea, comuna Vedea, județul Teleorman</p>		<p>Client, beneficiar, administrator: U.A.T. Comuna Vedea, cu sediul în satul Vedea, comuna Vedea, județul Teleorman, C.I.F. 6826851, telefon +40 247337901, reprezentat prin primar Drăghici Aurel</p>	
<p>Scopul evaluării: estimarea NIVELULUI MINIM AL CHIRIEI LUNARE pe baza valorii de piață, CMBU, Utilizare actuală: teren intravilan destinație activități economice (categoria de folosință curți construcții) bun proprietate domeniu public de interes local al U.A.T. Comuna Vedea, județul Teleorman</p>		<p>Data evaluării: 05 mai 2017, Curs BNR la data de 05 mai 2017 de 4,5467lei/leuro</p>	
NR.	CRT.	Denumire imobil	Suprafață (mp)
1		Teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Vedea, comuna Vedea, U.A.T. Comuna Vedea, județul Teleorman	Suprafață (mp)
		Nivelul minim al chiriei LUNARE (0,55€/1mp/1lună) la 05 mai 2017 (nu include TVA)	55,0 €/1lună
			12,0 €/1lună

CRISTIU-NINU I. IOAN-RĂZVAN - EXPERT EVALUATOR reprezentat de CRISTIU-NINU IOAN-RĂZVAN -
 Evaluator autorizat Membru Titular ANEVAR legătimate nr.11891 specializarea E.I. / E.P.L. / E.B.M.
 Sediul: Municipiul Roșiori de Vede, str. M. Kogălniceanu, Nr. Camera 6, B.L.11, sc. I, et. I, ap. 65, județul Teleorman
 Cod de înregistrare fiscală: 36105121/20.05.2016 Fax/telefon: 0247466296/ 0723352101, 0745664824, 0763621809
 Domeniul de activitate: Consultanță/evaluare Adresa e-mail: cristiu_razvan@yahoo.com
 Cont: deschis la Raiffeisen BANK, sucursala Alexandria, județul Teleorman NR.CONT. IBAN: RO33 RZBR 0000 0600 1864 2326



12

Raport de evaluare:

Teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Vedea, comuna Vedea, U.A.T. Comuna Vedea, județul Teleorman

Confidential

SCRISOARE DE MANTINARE

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară : **Teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Vedea, comuna Vedea, U.A.T. Comuna Vedea, județul Teleorman**, descrisă în cuprinsul raportului de

evaluare.

Scopul prezentului raport este estimarea NIVELULI MINIM AL CHIRIEI pe baza VALORII DE PIAȚĂ a proprietății imobiliare.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare tinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2016. Opinia evaluatorului în urma aplicării metodei de evaluare, este ca NIVELULI MINIM AL CHIRIEI pe baza VALORII DE PIAȚĂ, a proprietății imobiliare este:

NR. CRT	Denumire imobil	Teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014,	22		
		amplasat în satul Vedea, comuna Vedea, U.A.T. Comuna Vedea, județul Teleorman	lei/lună	55,0	€/lună 12,0
		Suprafață (mp)			
		Nivelul minim al chiriei LUNARE la 05 mai 2017 (0,55€/1mp/lună) (nu include TVA)			

Data evaluării : 05 mai 2017, Curs BNR la data de 05 mai 2017 de 4,5467lei/Euro

CRISTIU-NINU I IOAN-RĂZVAN - EXPERT EVALUATOR reprezentată de **CRISTIU-NINU IOAN-RĂZVAN**

Evaluator autorizat Membru Titular ANEVAR legitimat nr.11891 specializarea E.L / E.P.L / E.B.M.

Sediu : Municipiul Râșorți de Vedea, str.M. Kogălniceanu, Nr. Camera 6, B.L11, sc.1, et.1, ap.65, județul Teleorman

de înregistrare fiscală: 36105121/20.05.2016 Fax/telefon: 0247466296/ 07233352101, 0745664824, 0763621809

Domeniul de activitate : Consultanță/evaluare Adresa e-mail: cristiu_razvan@yahoo.com

Cont : deschis la Raiffeisen BANK, sucursala Alexandria, județul Teleorman NR.CONT. IBAN : RO33 RZBR 0000 0600 1864 2326

Opinia precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

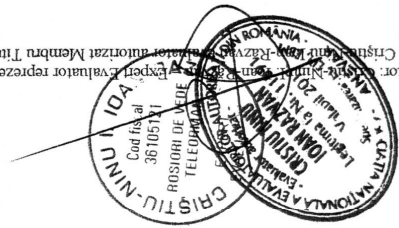
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea maximă estimată a proprietății în care plata s-ar face integral la data vânzării
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate ;
- Valoarea este o predicție;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

CERTIFICARE

Prin prezenta certificăm ca:

- Afirmăm că susținut în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în acest raport ;
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare și nu avem nici un interes personal și nu suntem partizori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nici o persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este actionar, 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 stimulent 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, recomandări 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 de un reprezentant la firmele de evaluare. Pentru elaborarea prezentului raport evaluatorul a colaborat cu personalul din compartimentele financiar-contabile și tehnice ale societății ;
- În prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit programul de pregătire profesională continuă;
- Prin prezenta certific faptul ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare.



19



CRISTIU-NINU I. IOAN-RĂZVAN - EXPERT EVALUATOR reprezentată de **CRISTIU-NINU IOAN-RĂZVAN** Evaluator autorizat Membru Titular ANEVAR legitimat nr.11891 specializarea E.I./E.P.L./E.B.M.
 Sediu : Municipiul Roșiori de Vede, str.M. Kogălniceanu, Nr. Camera 6, BLD11, sc.1, et.1, ap. 65, județul Teleorman
 Cod de înregistrare fiscală: 36105121/20.05.2016 Fax/telegfon: 0247466296/ 0723352101, 0745664824, 0763621809
 Domeniul de activitate : Consultanță/evaluare Adresa e-mail: cristiu_razvan@yahoo.com
 Cont : deschis la Raiffeisen BĂNK, sucursala Alexandria, județul Teleorman NR.CONT. IBAN : RO33 RZBR 0000 0600 1864 2326

1	Teoorman	22	55,0 €/lună	12,0 €/lună
NR.	CRT.	Denumire imobil	Supratată (mp)	Nivelul minim al chiriei LUNARE (0,55€/1mp/lună) la 05 mai 2017 (nu include TVA)
Teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Vede, comuna Vede, U.A.T. Comuna Vede, județul Teleorman Denumire imobil (teren intravilan categoria de folosință curți construcții)				
Scopul evaluării: estimarea NIVELULUI MINIM AL CHIRIEI LUNARE pe baza valorii de piață, CMBU, Utilizare actuală: teren destinate activități economice				
Data evaluării : 05 mai 2017, Curs BNR la data de 05 mai 2017 de 4,5467lei/leuro primar Drăghici Aurel				
Client, beneficiar, administrator: U.A.T. Comuna Vede cu sediul în satul Vede, comuna Vede, județul Teleorman, C.I.F. 6826851, telefon +40 247337901, reprezentat prin				
Proprietatea imobiliară care face obiectul evaluării: Teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Vede, comuna Vede, U.A.T. Comuna Vede, județul Teleorman				

SINTEZA RAPORTULUI:

Raport de evaluare:
 Teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Vede, comuna Vede, U.A.T. Comuna Vede, județul Teleorman

Raport de evaluare:
Teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Veda, comuna Veda, U.A.T. Comuna Veda, județul Teleorman

1. Autor, Client și destinatar al raportului.

1.1. CRIȘTIU-NINU I. IOAN-RĂZVAN – EXPERT EVALUATOR, înregistrat cu C.I.F. 36105121 la data de 20.05.2016, cu sediul în Mun. Roșiori de Vede, str. Mihail Kogălniceanu, nr. Camera 6, BIL11, sc.1, et.1, ap.65, județul Teleorman, cont iban nr. RO33 RZBR 0000 1864 2326, deschis la deschs la Raiffeisen BANK, sucursala Alexandria, reprezentată legal prin : **ing. CRIȘTIU-NINU IOAN-RĂZVAN, având calitatea de Evaluator Membru Titular A.N.E.V.A.R.**, cu specialitatea Inginer și legitimaj nr.11891 specializarea E.I./E.P.I./E.B.M., Expert evaluator Membru Titular A.N.E.V.A.R., cu specialitatea Inginer și jurist, posesor al certificatelor de atestare expert evaluator A.N.E.V.A.R. : nr.408626.03.2003 (evaluare întreprinderi), nr. 411/29.11.2005 (evaluare bunuri mobile), nr.1133/20.03.2006 (evaluare bunuri mobile), cu domiciliul : Municipiul Roșiori de Vede, str. M. Kogălniceanu, BIL11, sc.1, et.1, ap.65, județul Teleorman, C.I. seria TR nr. 28656 CNP: 1680820200021 Mobil: 0745664824, numita în cele ce urmează **PRESTATOR**

1.2. Administrator, Destinatar, Client: prezentul Raport de evaluare se adresează:
U.A.T. Comuna Veda cu sediul în satul Veda, comuna Veda, județul Teleorman, C.I.F. 6826851, telefon +40 247337901, reprezentat prin primar Drăghici Aurel.
Având în vedere Statutul A.N.E.V.A.R. și Codul de Etică al profesiei de evaluator autorizat, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de client și fata de destinatarul lucrării

2. Aspecte juridice. Dreptul de proprietate asupra imobilului

Proprietarul (proprietății) imobile de evaluat) : **terenul de evaluat sunt bunuri proprietate domeniu public de interes local al U.A.T. Comuna Veda.**

3. Pata imobiliară

3.1. Definitia pietei imobiliare

Pata 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 bani.

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 valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și sa fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de piață, dobanzile, etc.
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.
- spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale
- cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot ținde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta
- oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibrul
- comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent
- s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, locuință, comercială, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi împartite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei și dezagregare a proprietății
- Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care acestia sunt afectați de factorii endogeni și exogeni proprietații.

3.2. Pata imobiliară specifică proprietății de evaluat

Pata proprietăților imobiliare de acest tip este o subpate a pietei imobiliare și se poate defini ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții cu proprietăți imobiliare tip construcții și teren aferent parțial ocupat cu construcții destinație activități economice. Participanții la această piață specifică proprietății evaluate este formată din proprietăți tip construcții și teren aferent parțial ocupat cu construcții destinație activități economice.

3.3. Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul proprietăților imobiliare tip teren intravilan parțial ocupat cu construcții care este disponibil pentru activități economice, pe piața imobiliară. În perioada ianuarie 2016 – mai 2017. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Pentru cazul de fata oferta este disponibilă pentru proprietăți similare și în baza studiului de specialitate publicate la nivel național.

3.4. Analiza cererii

Analiza cererii este disponibilă pentru activități economice, în situația de fata reprezentată prin teren intravilan parțial ocupat cu construcții care este disponibilă pentru activități economice.

Preștor: Criștiu-Ninu Ioan-Răzvan, nr.11891 specializarea E.I./E.P.I./E.B.M. Data: 05 mai 2017
Client: U.A.T. Comuna Veda
C.I.F. 6826851, telefon +40 247337901, reprezentat prin primar Drăghici Aurel

piata imobiliara, in perioada ianuarie 2016 - mai 2017. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ. La nivelul județului Teleorman, CERERE pentru acest tip de imobil este MARE iar oferta foarte mică, deci piața este favorabilă VANZĂTORULUI.

3.5. Echilibrul pietei. Previzuni
 În urma analizei efectuate reiese faptul că, piața imobiliară din care face parte imobilul evaluat, este caracterizată printr-un echilibru relativ, cu posibilitate de a se activa în viitor.

3.5.1. Atracivitatea curentă și tendințele pietei relevante
 Perspectivă anul 2017 pentru IMOBILIE tip TEREN INTRAVILAN în locații cu vază comercială principală par promițătoare, datorită cererii din partea marilor firme cu activitate economică viabilă pe piața. Totuși, chiriile vor continua să sufere reducerea, în special în localitățile secundare și periferice, pentru că cererea din partea firmelor cu domeniu de activitate în domeniul construcțiilor, produselor de larg consum, produse agricole și agroindustriale – principalați clienți de dinaintea de criză – va rămâne ușoare, în special în localitățile secundare și periferice, pentru că cererea din partea firmelor cu domeniu de activitate în domeniul construcțiilor, produselor de larg consum, produse agricole și agroindustriale – principalați clienți de dinaintea de criză – va rămâne la un nivel scăzut.

3.5.2. Lichiditatea curentă – estimăm o lichiditate medie, datorită amplasării IMOBILULUI tip TEREN INTRAVILAN cu atracivitate și amplasament foarte bun, a suprafeței optime pentru acest tip de teren, poziției, pe fondul cerșerii cererii privind acest domeniu de activitate.

4. Descrierea zonei în care este situată proprietatea de evaluat
 Proprietatea imobiliară este amplasată în zona de locuințe și gospodării a satului Veda, comuna Veda, județul Teleorman, cu acces imediat la drumul sătesc asfaltat, cu utilități în sistem centralizat(energie electrică 220V și 380V, rețea apă, telefonie), respectiv sistem propriu de acces este direct la drumul sătesc, amplasamentul pentru locuințe și gospodării.

5. Descrierea proprietății de evaluat
 Terenul, încadrat ca zona A de impozitare, are acces centralizat la utilități suficiente(energie electrică 220V și 280V, alimentare cu apă în sistem centralizat, canalizare la fosă vidanabilă, rețea telefonie fixă și mobilă la parametri foarte buni de emisie recepție, monitorizare video stradal). Zona amplasamentului are în imediata vecinătate locuințe, spații comerciale și spații de servicii, accesul fiind foarte ușor asigurat la drumul stradal asfaltat. Rețeaua existentă de energie electrică 220V cât și 380V, precum și bransamentul de apă în sistem centralizat.

NR.	Denumire imobil	Suprafața (mp)
1	Teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Veda, comuna Veda, U.A.T. Comuna Veda, județul Teleorman	22

курс БНР la 05 mai 2017, data evaluării
 1 eur=4,5362lei

6. Baza de evaluare.
 La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

6.1. Tipul valorii estimate
 La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale rezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Definiția VALORII DE PIAȚĂ
 Valoarea de piață este 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 adecvat și în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea de piață general (VS – Cadru general)
 Valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plățibile de o parte sau de cealaltă parte, ca efect direct al tranzacției.

Standardele aplicate
 În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare: Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2016;



21

- SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadrul general)
 - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 – Implementare (IVS 102)
 - SEV 103 – Raportare (IVS 103)
 - SEV 220 – Mașini, echipamente și instalații (IVS 220)
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
 - SEV 232 – Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri
 - SEV 233 – Investiția imobiliară în curs de construire (IVS 233)
 - SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară (IVS 300)
 - SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)
- Chiduri metodologice de evaluare**
- GME 500 – Determinarea valorii impozabile
 - GME 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor
 - GME 530 – Valoarea pe termen lung a unui bun imobil
 - GME 610 – Evaluarea mașinilor, echipamentelor și instalațiilor
 - GME 620 – Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 100 Cadrul general**
- Preț, cost și valoare**

Prețul este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane.

Costul este suma de bani necesară pentru a achiziționa sau produce activul. Când acel activ a fost achiziționat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Prețul este corelat cu costul deoarece prețul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru cumpărător.

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie:

afine asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb;

b) în asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

O valoare de schimb este un preț ipotetic, iar ipotezele pe baza cărora se estimează valoarea sunt determinate de scopul evaluării.

O valoare pentru proprietar este o estimare a beneficiilor care ar reveni unui anumit titular al dreptului de proprietate.

Cuvântul „evaluare” (enl. „valuation”) se poate referi atât la valoarea estimată (concluzia asupra valorii), cât și la determinarea valorii estimate (acțiunea de a evalua). În aceste standarde, sensul acestui cuvânt ar trebui să rezulte clar din contextul în care este folosit. Acolo unde există riscul unei confuzii sau este necesar să se facă o distincție clară între cele două sensuri, se utilizează cuvinte suplimentare.

Piața
O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Totuși, informațiile despre prețurile de pe o piață inactivă pot fi o dovadă a *valorii de piață*. Într-o perioadă de scădere a prețurilor este posibil să se observe atât o diminuare a nivelurilor activității pieței, cât și o creștere a vânzătorilor care pot fi considerate „forțate” (a se vedea paragrafele 52-54 următoare). Totuși, pe piețele în declin există vânzătorii care nu acționează sub constrângeră de a vinde și, a nu ține cont de doada prețurilor realizate de astfel de vânzători ar însemna ignorarea realităților pieței.

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

Costuri de tranzacționare
Valoarea de piață este prețului estimat de tranzacționare a unui activ, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătitibile de o parte, ca efect direct al tranzacției.

Valoarea justă
Valoarea justă este prețului estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, afiliate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele părții.

Valoarea specială
Valoarea specială este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.

Vanzări forțate
Termenul „vanzare forțată” se utilizează de obicei în situațiile când un vânzător este constrâns să vândă și, în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată. Deși vânzătorii ar putea fi obligați în aceste situații să vândă și, în consecință, nu au timp să realizeze o vânzare la preț de piață.

Valoarea de investiție
Valoarea de investiție este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare.

Valoarea justă
Valoarea justă este prețului estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, afiliate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele părții.

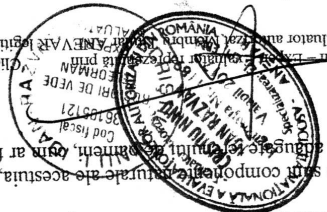
Valoarea specială
Valoarea specială este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.

Vanzări forțate
Termenul „vanzare forțată” se utilizează de obicei în situațiile când un vânzător este constrâns să vândă și, în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată. Deși vânzătorii ar putea fi obligați în aceste situații să vândă și, în consecință, nu au timp să realizeze o vânzare la preț de piață.

82



23



construcțiile.
a) terenuri;
b) toate elementele care sunt componente ale construcției, cum ar fi copacii și mineralele;

GHID METODOLOGIC DE EVALUARE - GME 630 Evaluarea bunurilor imobiliare

Proprietate imobiliară - Include următoarele elemente corporale:

folosesc în mod uzual pentru diferitele clase de active, sunt comentate în Standardele referitoare la active.
Fiecare din aceste abordări principale în evaluare includ diferite metode detaliate de aplicare. Diferențele metode, care se aplică

aplicare
acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivalent, în funcție de *tipul valorii* solicitat. Metode de evaluare și va fi mai puțin atractiv decât echivalențului care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a depreciării. În susul evaluării, nu va fi mai mare decât costul ațerent cumpărat sau construit sau costul activ echivalent. Deșeur, activul supus Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul

constituit.
va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin
Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu
serviciului unei datorii, până la data stingerii acesteia.

Abordarea prin venit poate fi aplicată la evaluarea datorțiilor prin luarea în considerare a fluxurilor de numerar cerute de
diferite modele de evaluare a opțiunilor.
actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă.
fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de
inclusiv sau o rată de capitalizare totală;
capitalizarea veniului, în care unui venit reprezentativ dintr-o singură perioadă i se aplică o rată cu toate riscurile

Metodele incluse în *abordarea prin venit* sunt:
contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.
adevate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură
un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea veniului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate
Această abordare ia în considerare veniul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea prezent-

curență a capitalului.
Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare
fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat.

urmăzând să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau
prețului altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și *tipul valorii* și orice ipoteze care
listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca
piață. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt
Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe
cărora prețuri se cunosc.

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale
special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

intrare reale sau observabile în câștig să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod
principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de
abordări descrise și definite în acest *Carta generală* sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe
Pentru a obține valoarea definită de *tipul valorii* adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei

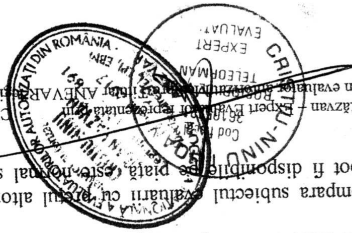
Abordări în evaluare
valorii de piață

vândă până la o dată limită, fapt care împiedică un marketing adecvat, vânzătorul va fi un vânzător hotărât, conform definiției
spera la un preț mai bun în cazul în care condițiile de piață s-ar îmbunătăți. Cu excepția cazului în care vânzătorul este obligat să
Vânzările de pe o piață inactivă sau în declin nu sunt în mod automat „vânzări forțate”, deoarece un vânzător ar putea
adevate. Dacă *la data evaluării* nu există astfel de situații, ele trebuie clar identificate ca fiind *ipoteze speciale*.

constrângeri vânzătorului, inclusiv consecințele imposibilității de a vinde în perioada specificată, prin stabilirea unor ipoteze
Dacă se cere o indicație asupra prețului obținabil într-o vânzare forțată, va fi necesar să se identifice în mod clar motivele
reprezentată o descriere a situației în care are loc schimbul și nu un *tip al valorii* distinct.

intâmplător o legătură cu *valoarea de piață* sau cu orice alte tipuri ale valorii definite în acest standard. O „vânzare forțată”
specială decât pe cea a vânzătorului ipotetic hotărât din definiția *valorii de piață*. Prețul obținabil într-o vânzare forțată are numai
asupra vânzătorului. Prețul pe care un vânzător îl va accepta în cadrul unei vânzări forțate va reflecta mai degrabă situația lui
într-o vânzare forțată nu poate fi estimat în mod realist, cu excepția cazului când se cunosc natura și motivul constrângerilor
ar putea reflecta consecințele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă. Prețul obținabil
exercitate asupra vânzătorului și de motivele pentru care nu poate să dispună de o perioadă de marketing adecvată. De asemenea,

24



7.1.2. Abordări în evaluare. Abordarea prin piață
Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *tipul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pentru a putea compara subiectul evaluării cu prețurile altor drepturi asupra *proprietății mobiliare*, care au fost recent evaluate, există și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului

7.1.1. Cea mai bună utilizare
Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.
Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.
Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:
○ cea mai bună utilizare a terenului liber
○ cea mai bună utilizare a terenului construit
○ cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:
○ permisibilă legal
○ posibilă fizic
○ fezabilă financiar
○ maxim productivă
Analiza efectuată a presupus culegerea unor informații de pe piața locuințelor, a spațiilor locuie, a spațiilor administrative, precum și studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.
Concluzia este că, cea mai bună utilizare a proprietății în cauza este utilizarea ca proprietate imobiliară - destinație ACTIVITĂȚI ECONOMICE. Practic, tinând cont de tipul terenului și de amplasarea acestuia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea de teren construit - proprietate destinată ACTIVITĂȚI ECONOMICE. Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:
○ este permisibilă legal;
○ îndeplinește condiția de fizic posibilă
○ este fezabilă financiar
○ este maxim productivă se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinării)

7. Evaluarea proprietății imobiliare. Abordări în evaluare conform Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2016
Pentru evaluare, tanandu-se cont atat de particularitățile proprietății de evaluat cat și de informațiile disponibile pe piața, s-au ales abordarea prin piață pentru teren și abordarea prin costuri pentru construcții.
Abordarea prin piață - oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc. Drepturile asupra proprietății imobiliare sunt evaluate în mod uzual, pentru evaluarea proprietății, cu accesi utilizate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fara costuri legate de timpul de construcție/ adaptare. *Abordarea prin cost* oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un proprietar nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.
Abordarea prin venit este calculat venitul curent al proprietății obținut din chirii, cu deduceri pentru pierderile din neocupare și din neplata chiriei. Apoi este estimat venitul net din exploatarea proprietății. În calculule pentru determinarea valorii se folosesc o metoda de capitalizare adecvată și rate de capitalizare corectpunzătoare.
Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.

Aplicarea abordărilor în evaluare
Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:
a) abordarea prin piață;
b) abordarea prin venit;
c) abordarea prin cost.

Raport de evaluare:
Teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Vedeș, comuna Vedeș, U.A.T. Comuna Vedeș, județul Teleorman

comparație, care se utilizează frecvent, rezultă din analiza prețurilor de vânzare prin calcularea prețului pe metru pătrat pentru o câldire sau a prețului pe hectar pentru teren. Alte criterii folosite pentru compararea prețurilor, atunci când există suficiență omogenitate între caracteristicile fizice ale proprietăților, sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu, în cazul producției agricole. Un criteriu de comparație este și numărul atunci când este selectat în mod judicios și este aplicat proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză. În măsura în care este posibil, orice criteriu de comparație utilizat ar trebui să fie cel care se utilizează în mod obișnuit de către participanții de pe piața relevantă.

7.1.3. Abordări în evaluare, Abordarea prin venit

52. Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare.
53. Abordarea prin venit este aplicabilă proprietății imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).
54. Abordarea prin venit include două metode de bază:
 - fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).
 - capitalizarea venitului;

55. Prin luarea în considerare a unor informații adecvate și printr-o aplicare corectă, metoda capitalizării venitului și metoda fluxului de numerar actualizat trebuie să conducă la indicații similare asupra valorii.
56. Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile. Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corectă.
57. Analiza DCF se utilizează pentru evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile se modifică în timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previzune. Când se folosește această metodă, evaluatorul trebuie să utilizeze previziuni ale veniturilor și cheltuielilor din această perioadă, precum și valoarea terminală, care apoi sunt convertite în valoare prezentă prin tehnici de actualizare.
- Previziunile sunt, de regulă, puse la dispoziția evaluatorului de către client sau pot fi realizate de către evaluator, în ambele situații acestea trebuie să fie argumentate în raportul de evaluare.
58. În aplicarea fiecărei metode menționate anterior, este necesară corelarea tipului de venit/flux de numerar cu rata de capitalizare/rata de actualizare.
59. În metoda capitalizării venitului, evaluarea se realizează, de regulă, utilizând venituri nete din exploatare. Atunci când se utilizează altă formă de venit, se argumentează în raport decizia de a nu utiliza venituri nete din exploatare.
60. Venituri nete din exploatare se estimează pornind de la venituri brut potențiale și venituri brut efective.
61. Venituri brut potențiale reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile unui grad de ocupare de 100%.
62. Pentru a estima venituri brut efective evaluatorul trebuie să ajusteze venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neincasării chiriei.
63. Pentru a estima venituri nete din exploatare, evaluatorul trebuie să scadă din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente proprietății, cheltuieli care cad în sarcina proprietarului, acestea fiind cheltuieli neocupabile. Cheltuielile care sunt suportate de către chiriași și nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. Din venituri brut efective nu se scad taxele veniturilor proprietarului (de exemplu, impozitul pe venit și alte taxe similare), plățile aferente creditului (serviciului datoriei) sau amortizarea contabilă a construcțiilor.
64. Informațiile și indicatorii estimați folosiți în aplicarea abordării prin venit (de exemplu: chiria de piață, rata de neocupare, cheltuielile aferente proprietății, rata de capitalizare/actualizare etc.) trebuie să fie argumentate în raportul de evaluare.

Argumentarea trebuie să conțină cel puțin sursele de informații folosite, modul de verificare al acestora și modul de calcul, după caz.

GLOSSAR 2016

Redevenia (Royalty) O plată făcută pentru utilizarea unui activ, în special a unui activ necorporal sau a unei resurse naturale. Vezi și: *Metoda evitării plății redevenței*.

Renta înaltă Suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare/concesionare a terenului. Aceasta corespunde câștigului proprietarului terenului și al dreptului de folosință.

Locoator (Lessor) O persoană sau o entitate corporativă care acordă altele drepturile de folosință a unui activ, conform clauzelor unui contract de închiriere, în schimbul unei plăți sau a unei serii de plăți. Vezi și: *Contract de închiriere*; *Chiriași*.

Chiriași (Leasee) O persoană sau o entitate corporativă cu drept de folosință a unui activ conform clauzelor unui contract de închiriere. Vezi și: *Contract de închiriere*; *Locoator*.

Chiria contractuală (Contract Rent) Chiria specificată într-un contract de închiriere. Poate fi diferită de chiria de piață.

Chiria de piață (Market Rent) Suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locoator hotărât și un locoator hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Client: O parte care angajează un evaluator pentru serviciile de evaluare.

Contract de închiriere (Lease) Un contract prin care un locoator acordă unui locatar un drept de folosință a unui activ pe o perioadă de timp convenită în schimbul unei plăți sau a unei serii de plăți.

Prestator: Căștigul-Ninu I Ioan-Răzvan



25

8. Determinarea NIVELULUI MINIM AL CHIRIEI pe baza VALORII DE PIAȚĂ a terenului aplicând ABORDAREA PRIN PIAȚĂ utilizând tehnici cantitative – analiză pe perechi de date folosind metoda comparației directe.

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația sau comparația direcțională sau compararea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțelege acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață. Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Neaplicarea acestei abordări nu poate fi însă justificată prin invocarea lipsei informațiilor suficiente în CHEV 630 *Evaluarea bunurilor mobile* condițiile în care acestea puteau fi procurate de către evaluator print-o documentare corespunzătoare. Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scrise. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații (inclusiv date de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile. Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt: tehnicile cantitative-analiza pe perechi de date.

Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația direcțională, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.

Comparația direcțională este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

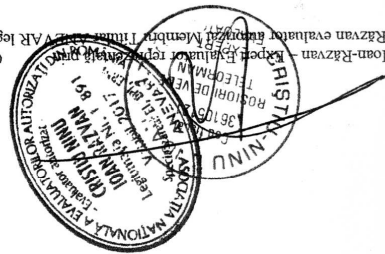
8.1. Abordarea prin piață se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț, luând în considerare elementele de comparație. Sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea respectivă dacă ar fi oferită pe piață. Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza pe perechi de date. Evaluarea a fost efectuată prin metoda comparativă de piață. Aceasta este o metoda care aplică informațiile culuse urmatând raportul cerere ofertă pe piața imobiliară, reflectare în mass-media sau alte surse de informare și valorile rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri libere efectuate în zona.

Atunci când este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a prezentului Ghid, privind selecția vânzătorilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, chechuitățile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea. Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acestora.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat **analiza pe perechi de date**. Informațiile privind vânzările comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ: drepturi de proprietate, condiții de vânzare, localizare, acces, destinație, utilități, intravilan, deschidere la drum, suprafața etc. Ținând cont de informațiile disponibile (amplasamentul în zona, utilități, acces, atractivitate, viabilitate, funcționalitate) valoarea terenului liber luat în considerare este determinată în tabelul următor.

Abordarea prin piață este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a prezentului Ghid, privind selecția vânzătorilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, chechuitățile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea. Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acestora.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat **analiza pe perechi de date**. Informațiile privind vânzările comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ: drepturi de proprietate, condiții de vânzare, localizare, acces, destinație, utilități, intravilan, deschidere la drum, suprafața etc. Ținând cont de informațiile disponibile (amplasamentul în zona, utilități, acces, atractivitate, viabilitate, funcționalitate) valoarea terenului liber luat în considerare este determinată în tabelul următor.



26

Teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Vedeș, comuna Vedeș, U.A.T. Comuna Vedeș, județul Teleorman

GRILA DATELOR DE PATA

Fișa evaluare aplicând ABORDAREA PRIN PIAȚĂ utilizând tehnici cantitative – analiza pe perechi de date folosind metoda comparației directe

Teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Vedeș, comuna Vedeș, U.A.T. Comuna Vedeș, județul Teleorman

Elemente de comparație		Subiect	Comp. 1	Comp. 2	Comp. 2
Suprafața	22,00	1.000	1.888	1.900	2.000
Preț (oferta/vanzare) (Eur/mp)	10,00 €	3,30 €	7,00 €	5,26 €	10,00 €
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Valoarea corectei (%)	nu se poate vinde	-10%	-10%	-10%	-10%
Valoarea corectei (Eur/mp)	vinde	0	-1	-1	-1
Preț corectat	2,97 €	2,97 €	6,30 €	4,74 €	9,00 €
Condiții vânzare (% din oferta)	-15%	oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectei (Eur/mp)		-0,45	-0,95	-0,71	-1,35
Preț corectat		2,52 €	5,36 €	4,03 €	7,65 €
Localizare Localitate	Vedeș	Colomești din Vale	Scroaslea	Radotești	Vedeș
Valoarea corectei (%)	15%	-10%	-10%	0%	0%
Valoarea corectei (Eur/mp)	0,38	-0,54	4,82 €	4,03 €	7,65 €
Preț corectat	2,90 €	2,90 €	4,82 €	4,03 €	7,65 €
Acces, conformitate, lotizare	strada	inferior	superior	superior	superior
Valoarea corectei (%)	10%	-20%	-20%	-10%	-25%
Valoarea corectei (Eur/mp)	0,29	-0,96	3,86 €	3,62 €	5,74 €
Preț corectat	3,19 €	3,19 €	3,86 €	3,62 €	5,74 €
Destinația (utilizarea terenului)	Ce	inferior	superior	superior	superior
Valoarea corectei (%) Cc/(C+A)	5%	-5%	-5%	-5%	-10%
Valoarea corectei (Eur/mp)	0,16	-0,19	3,66 €	3,44 €	5,16 €
Preț corectat	3,35 €	3,35 €	3,66 €	3,44 €	5,16 €
Utilități, zona	apa electrică	inferior	inferior	inferior	superior
Valoarea corectei (%)	15%	10%	10%	10%	-10%
Valoarea corectei (Eur/mp)	0,50	0,37	3,76 €	3,54 €	5,06 €
Preț corectat	3,50 €	3,50 €	3,76 €	3,54 €	5,06 €
Intravilan ocupat cu construcții	neocupat cu liber	liber	liber	liber	liber
Valoarea corectei (%) construcții	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Valoarea corectei (Eur/mp)	0,00	0,00	3,76 €	3,54 €	5,06 €
Preț corectat	3,50 €	3,50 €	3,76 €	3,54 €	5,06 €
Factori de risc, locația val	central	inferior	inferior	inferior	superior
Valoarea corectei (%)	15%	5%	5%	10%	-15%
Valoarea corectei (Eur/mp)	0,53	0,19	3,95 €	3,90 €	4,30 €
Preț corectat	4,03 €	4,03 €	3,95 €	3,90 €	4,30 €
Suprafața (mp)	22,00	1.000	1.888	1.900	2.000
Valoarea corectei (%)	8,9%	17,0%	17,1%	17,1%	18,0%
Valoarea corectei (Eur/mp)	0,36	0,67	4,62 €	4,56 €	5,08 €
Preț corectat	4,39 €	4,39 €	4,62 €	4,56 €	5,08 €
Total corectie bruta	2,9900	4,5618	3,1844	3,1844	6,8862
corectie bruta cea mai mica	x				
Valoarea unitara estimata (eur/mp)	4,39 €/1mp				19,96 lei/1mp

V TEREN cu suprafața de 22mp =97,0 € respectiv 439,0 lei (4,39euro/1mp)

Imobilul evaluat fiind teren intravilan neocupat cu construcții destinate teren intravilan curți construcții amplasat în satul Vedeș, comuna Vedeș



27



NIVELUL MINIM AL CHIRIEI LUNARE			
	RON/luna	EUR/luna	RON/luna
	12,0 lei	12,0 lei	55,0 lei
NIVELUL MINIM AL CHIRIEI LUNARE/IMP			
	RON/luna/imp	EUR/luna/imp	RON/luna/imp
	2,48 lei	0,540 €	2,48 lei
NIVELUL MINIM AL CHIRIEI ANUALE			
	EURO/an	LEI / EURO	LEI / EURO
	143,0 €	4,5467 lei	143,0 €
			653,54 lei
			59,4 lei
			10,0%
			594,1 lei
			1,50%
			61,15 lei
			3,00%
			15,29 lei
			0,10%
			4,08 lei
			0,10%
			4,08 lei
			12,50% pret de vânzare
			509,5 lei
			12,50%
			4,076,4 lei
			897,0 €
			4,076,4 lei
			3,637,4 lei
			439,0 lei
			97,0 €
			3,637,4 lei
			22,00
			suprafață(MP)
			valoare de piață
			3
			2
			1
			U.M.
			CANTITATE
			VALOARE

Fig. evaluare: nivel minim al CHIRIEI
 Teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Vedea, comuna Vedea, U.A.T. Comuna Vedea, județul Teleorman

Estimarea nivelului minim al CHIRIEI în prezentul raport de evaluare se face pentru a informa beneficiarii expertizei de evaluare cât reprezintă nivelul minim al CHIRIEI ce poate fi obținut prin închirierea proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării, când nu există comparabile pe piață pentru chirii sau redevențe și nu pot fi estimate în mod real veniturile sau chiriile utilizând metode de evaluare a veniturii sau comparatei conform Standardelor de evaluare mai sus menționate.

Se va estima venitul anual ce poate fi obținut prin vânzarea imobilului (valoarea de piață) pe piața imobiliară, aplicând rata de ABORDAREA PRIN VENIT

Deoarece la data evaluării, pentru terenul evaluat, nu se poate identifica o piață imobiliară a chiriilor sau a redevențelor pentru terenuri similare din zone rurale în județul Teleorman, pentru estimarea CHIRIEI se va utiliza metoda comparativă.

La estimarea nivelului CHIRIEI pentru închirierea proprietății de evaluat, în prezenta expertiză de evaluare, expertul evaluator a determinat această valoare ca o rentă, pe baza valorii de piață a terenului de evaluat (estimată prin metoda comparativă).

- Venitul brut potențial (VBP) – materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară supusă evaluării, în condiții de utilizare maximă.
- Venitul brut efectiv (VBE) – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de ocupare;
- Venitul net efectiv (VNE) – rezultatul din deducerea cheltuielilor aferente proprietății imobiliare, și anume: impozit pe proprietate, asigurare și managementul proprietății;
- Chiria poate fi definită ca o piață LUNARĂ sau ANUALĂ ce poate fi obținută pentru utilizarea proprietății imobiliare evaluate.

Rata de capitalizare a chiriilor/redevențelor la nivel național privind terenuri intravilane s-a menținut la valoarea de 12,5%, având în vedere perioada 2015-2016, conform surselor mass-media.

Deoarece piața locală, în județul Teleorman nu oferă informații relevante pentru prețul chiriilor/redevențelor terenurilor comparabile cu atractivitate foarte ridicată, se adoptă valoarea de 12,5% a ratei de capitalizare a veniturilor generate de chirii pentru terenuri similare.

Abordarea prin venit s-a realizat prin metoda capitalizării veniturii obținute din chirii. Estimarea ratei de capitalizare (Rata de capitalizare) reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză comparativă a vânzătorilor de proprietăți comparabile. Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divisor prin intermediul căruia venitul realizat din închirierea proprietății imobiliare se transformă în valoarea proprietății respective. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, concesiuni, vânzări, cumparări) încheiate. Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatare la care se adaugă prime de risc aferente investiției. În analiza pieței studiile întreprinse au dus la concluzia ca ratele de deflatare aferente unei asemenea activități valorile de randament rezultate trebuie analizate în contextul rentabilității solicitate pe piața specifică.

Teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Vedea, comuna Vedea, U.A.T. Comuna Vedea, județul Teleorman

Teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Vedeș, comuna Vedeș, U.A.T. Comuna Vedeș, județul Teleorman

8. Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului!

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecări corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere. În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă, valoarea este o comparare, tinându-se cont de orientarea spre piață.

În procesul de reconciliere se cantărește semnificativ relația, aplicabilitatea și argumentarea fiecărui rezultat al valorii și se bazează mai mult pe metoda cea mai adecvată cu natura proprietății evaluate.

Reconcilierea necesită o analiză atentă a logicii, criteriile fiind adecvate, precizia și cantitarea informațiilor, comparabilii ne indică da asemenea abordarea prin piață ca fiind cea mai precisă în cazul de față. Atât adecvarea cât și precizia trebuie studiate în raport cu *cantitatea informațiilor*; chiar și informațiile precise și adecvate pot fi afectate de insuficiența cantitate.

În urma analizării valorilor obținute, având în vedere atractivitatea, locația, destinația și funcționalitatea imobilului, datele de pe piața despre tranzacții similare și tinând cont de scopul evaluării, în opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare, în condițiile în care plata s-ar face integral la data vânzării, este valoarea obținută utilizând:

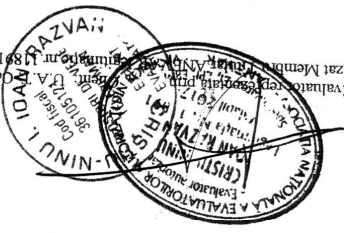
NR.	CRT.	Denumire imobil	Teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Vedeș, comuna Vedeș, U.A.T. Comuna Vedeș, județul Teleorman	22	55,0 lei/11ună 12,0 €/11ună
				Suprafață (mp)	(0,55€/1mp/11ună) la 05 mai 2017 (nu include TVA)
					Nivelul minim al chiriei

8. Raportul de evaluare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și conținutului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

9. **Responsabilitatea față de terți**
Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul proprietății imobiliare, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinării imobilului precizate la pct. 1. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

10. **Ipotecă și condiții limitative**
Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:
Ipotecă:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul proprietății imobiliare și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în altă cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, soluțiilor sau structurilor clădirii (părții) ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noti nu am făcut nici o investigație și nici nu am inspectat acele părți ale clădirii care erau acceptate, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu putem să exprimăm nici o opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor și instalațiilor;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în altă cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu reprezentantul proprietarului proprietății imobiliare, există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea contaminanților sau vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;



29

Teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Vedeș, comuna Vedeș, U.A.T. Comuna Vedeș, județul Teleorman

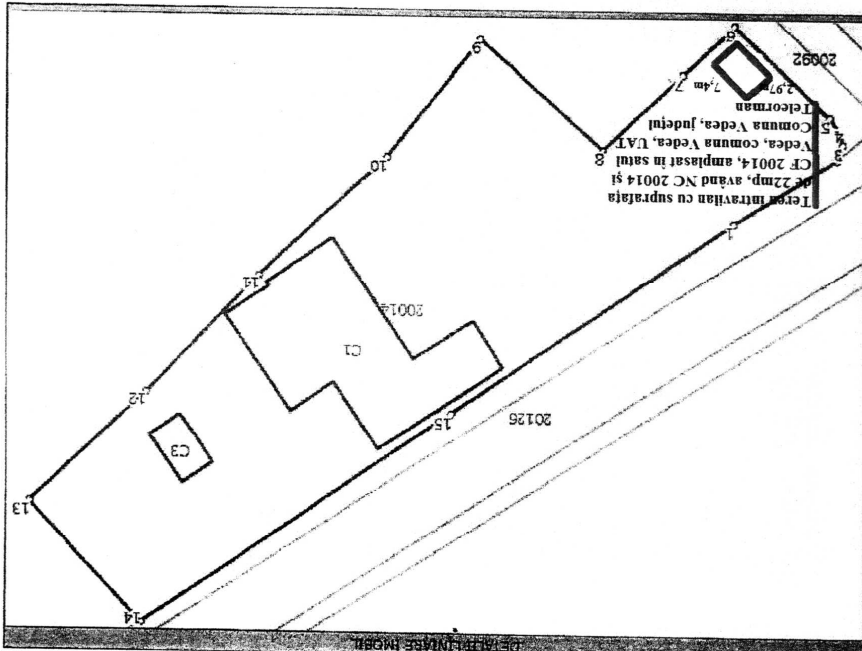
Schita

CARTE FUNCIARA NR. 20014 Comuna/Oraș/Municipiu: Vedeș

TEREN intravilan
Adresa: Vedeș

Nr. cadastral	20014
Suprafața măsurată (mp) *	1274
Observatii / Referințe	

* Suprafața este determinată în planșă de proiecte Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Categorie Intra	Suprafața Nr.	Nr. Nr.	Suprafața Nr.	Suprafața Nr.	Suprafața Nr.	Suprafața Nr.
1	curți construite	DA	Din acte: -	Măsurată: 1274	-	-
Crt de folosință vitan (mp)						
Observatii / Referințe						

Date referitoare la construcții

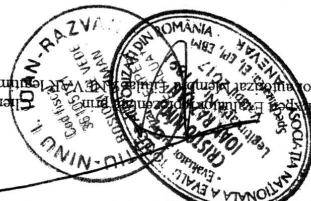
Nr. Numar	Destinație	Suprafața (mp)	Situație juridică	Observatii / Referințe
A1.1 -20014-C1	construcții administrative și social culturale	Din acte: -	Cu acte	CAMIN CULTURAL
A1.3 20014-C3	construcții anexe	Din acte: -	Fără acte	MAGAZIE LEMNE

Lungime Segmente

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

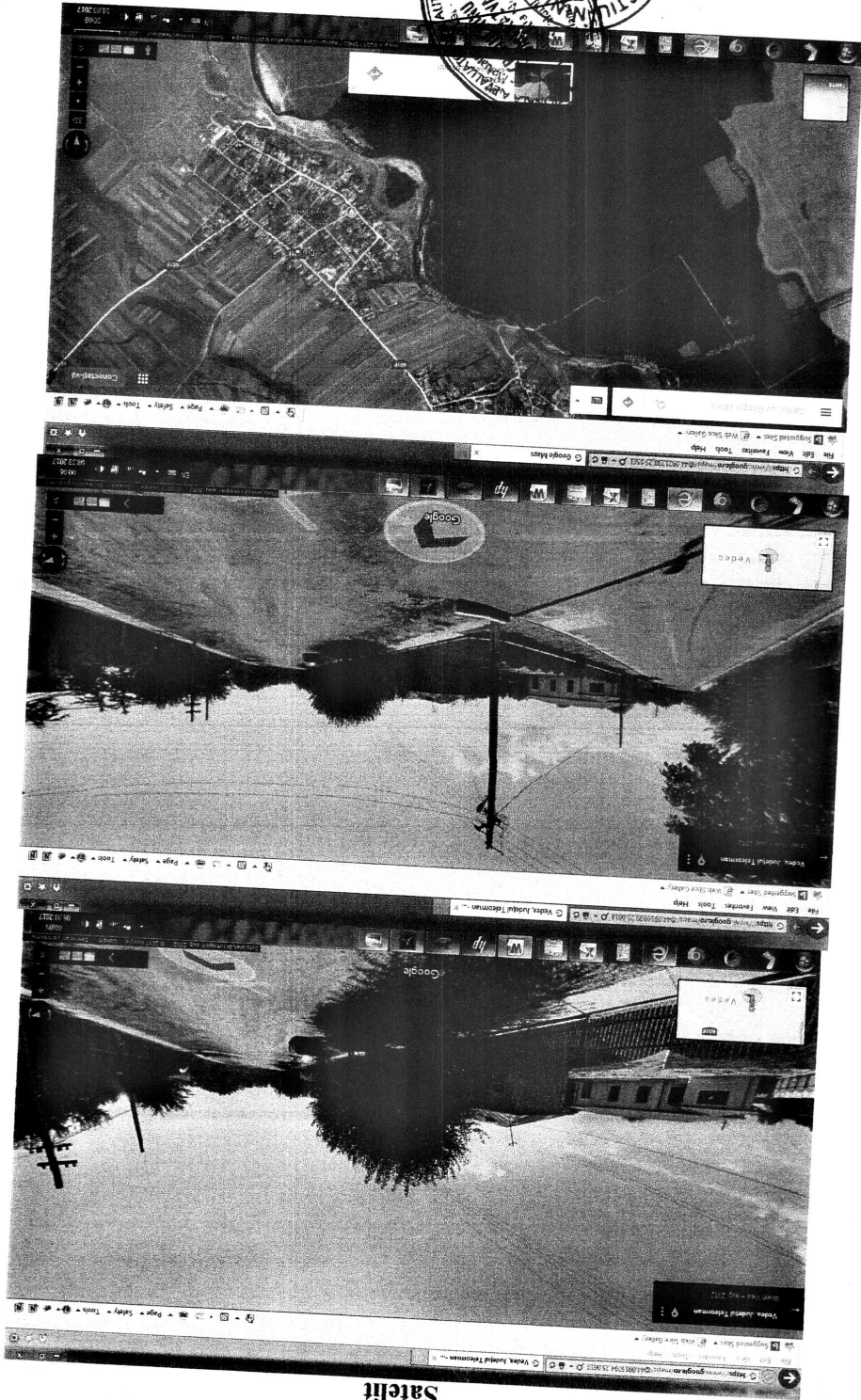
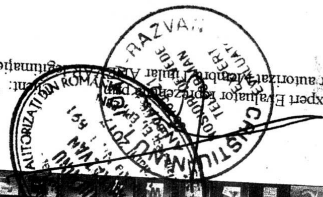
Punct	Punct	Lungime
inceput	sfârșit	segment (" (m)
1	2	10,2
2	3	1,4
3	4	1,2

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001. Pagina 2 din 3



Prestator: Căștinu-Ninu I. Ioan-Răzvan - Evaluarea tehnică a proiectelor de amenajare și dezvoltare urbană și rurală
 Autor: Căștinu-Ninu I. Ioan-Răzvan - Evaluarea tehnică a proiectelor de amenajare și dezvoltare urbană și rurală
 Data: 05 mai 2017
 Client: U.A.T. Comuna Vedeș
 Proiect nr. 11891 specializarea E.I./E.P.I./E.B.M.

31

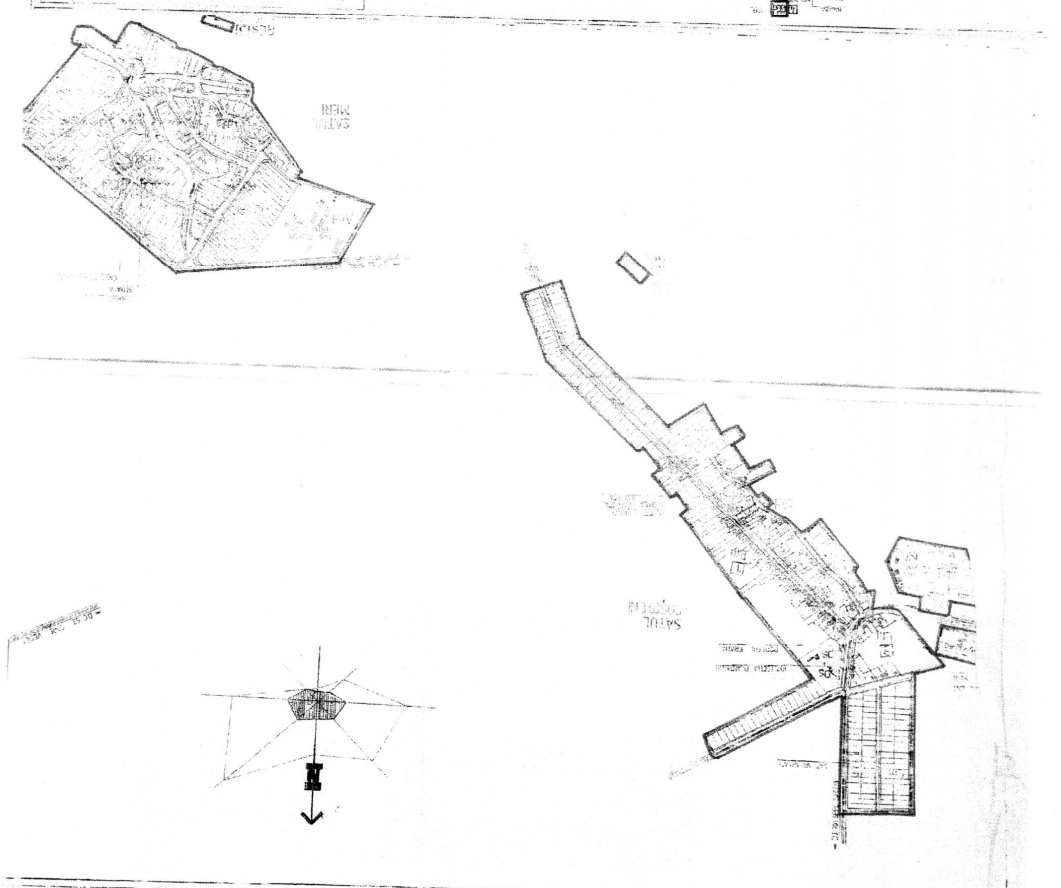


Satelit

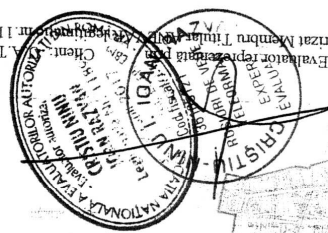
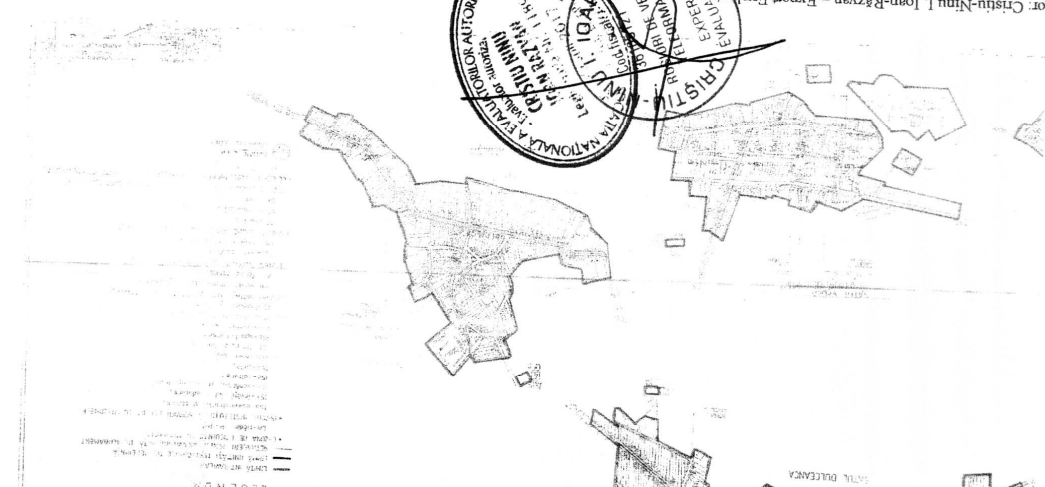
teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Veda, comuna Veda, U.A.T. Comuna Veda, județul Teleorman

Teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Vede, comuna Vede, U.A.T. Comuna Vede, județul Teleorman

Plan de încadrare în zonă conform PUG



PUG PLAN URBANISTIC GENERAL
COMUNA VEDEA
 SATELE VEDEA



Preșator: Cristu-Ninu I. Ioan-Răzvan - Expert Evaluator autorizat Membru în Ordinul Național al Inginerilor Urbaniști din România
 Autor: Cristu-Ninu I. Ioan-Răzvan - Membru în Ordinul Național al Inginerilor Urbaniști din România
 Data: 05 mai 2017
 Pag. 16

39

Teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Vedea, comuna Vedea, U.A.T. Comuna Vedea, județul Teleorman

Atestare expert

ANEFAR ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

VALABIL 2017

CRISTIU NINU IOAN RAZVAN

Legitimă nr. 11891

EVALUATOR AUTORIZAT - MEMBRU TITULAR

SPECIALIZAREA EI | EPI | EBM |

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA

CERTIFICAT

ANEFAR - IROVAL

METODE DE EVALUARE IMOBILIARA

- SPIC II -

PREȘEDINTE ANEFAR
N. 1183
Data eliberării anel 2006 Anul Martie - luna 20

0-1 / D-no CRISTIU NINU IOAN RAZVAN membru ANEFAR cu legitimația nr. 7408
a absolvit la data de 25 februarie 2006 seminarul din cadrul Programului de Instruire continuă.

ROMÂNIA
MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ
CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE FISCALĂ

ANAF
Agenția Națională de Administrare Fiscală

Seria A Nr. 1085011

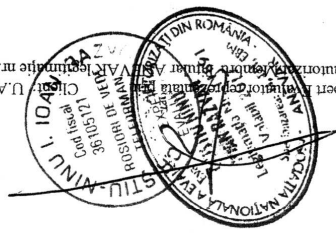
Denumire/Num și prenume:
CRISTIU-NINU I. IOAN-RAZVAN - EXPERT EVALUATOR

CNP: 169002000021 JUD. TELEORMAN, STR. COȘBUI DE VIEȘTE, DOMICILIUL FISCAL
STR. IRIȘII, ROȘI INCEPĂRII, NR. CĂMERA 3, BIL. 1, SC. 1, ET. 1, P.05

3468121
20.02.2016
20.02.2016

Coada de înregistrare fiscală (C.I.F.):
Data arhivării (C.I.F.):
Data eliberării:

Se utilizează începând cu 01.01.2007

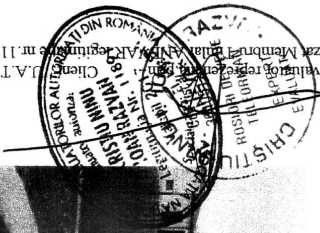
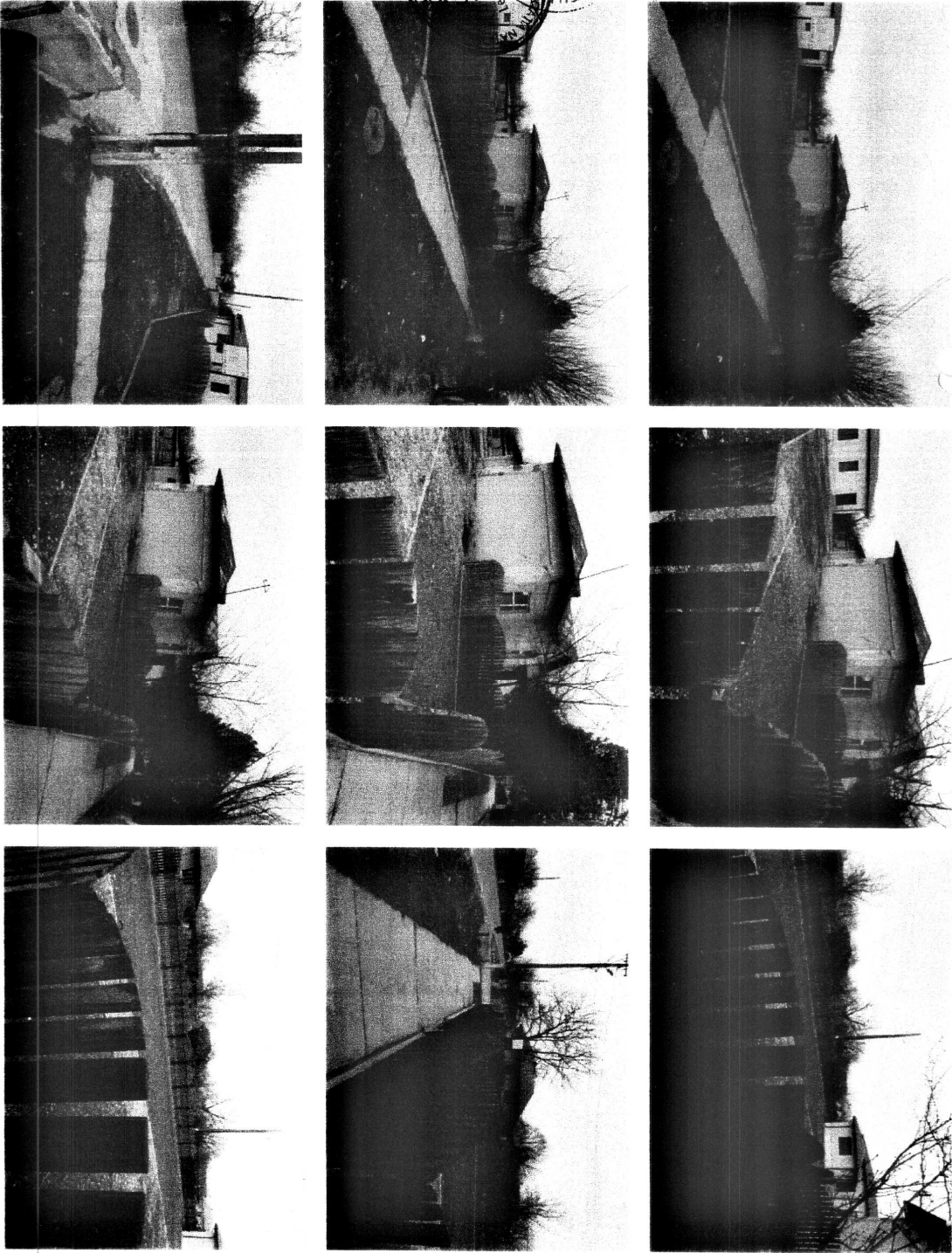


Președinte: Cristiu-Ninu Ioan Razvan - Expert în Registrul de Proprietate Imobiliară
Autor: Cristiu-Ninu Ioan Razvan evaluator autorizat în Registrul de Proprietate Imobiliară
Data: 05 mai 2017
U.A.T. Comuna Vedea
Cristiu Niniu Ioan Razvan nr. 11891 specializarea EI / EPI / EBM.

33

Teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Vedeș, comuna Vedeș, U.A.T. Comuna Vedeș, județul Teleorman

Foto



Prestator: Cristu-Minu Ioan-Razvan - Expert Evaluator autorizat nr. 1891 specializarea E.I./E.P.I./E.B.M.
Autor: Cristu-Minu Ioan-Razvan - Evaluador autorizat nr. 1891 specializarea E.I./E.P.I./E.B.M.
Client: U.A.T. Comuna Vedeș

Data: 05 mai 2017

Pag. 18

34

Teren intravilan cu suprafață de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Vedeș, comuna Vedeș, U.A.T. Comuna Vedeș, județul Teleorman

Comparabila 1 vanzari martie 2017

Teren intravilan
Adresa: satul Vedeș, U.A.T. Comuna Vedeș, județul Teleorman
Numar Aviz 524732
Măsurat la 02.03.2017

15 000 lei

1 000 m²

Proiectat: Inginer / Inginer Inginer

La 112 km de București Teren intravilan, fără construcție, suprafață 1000 mp, Adă în comună Ciobănești, Teleorman

Traverse: Dan

Comparați, județi Teleorman
Măsurat la 02.03.2017

Trimite mesaj

07333 3333 3333

Comparabila 2 vanzari februarie 2017

Teren de casa 1800 mp, Sud
Adresa: satul Vedeș, U.A.T. Comuna Vedeș, județul Teleorman
Numar Aviz 524732
Măsurat la 02.03.2017

7 €

1 800 m²

Proiectat: Inginer / Inginer Inginer

Vino teren pozitie scolare, teren intravilan, este un teren de casa ingoa scolare cu largime pe fata de 45 m în com. Ciobănești (zona Aldea Vedeș) la 2 km de gara de nord ROȘIORI. Nu este posibil să se poată oferi în vedere.

Traverse: Dan

Comparați, județi Teleorman
Măsurat la 02.03.2017

Trimite mesaj

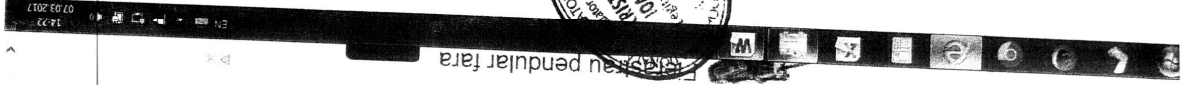
07333 3333 3333

Prestator: Căștinu-Ninim L. Ioan-Răzvan - Expert Evaluator și Evaluat în domeniul imobiliar
Autor: Căștinu-Ninim L. Ioan-Răzvan evaluator autorizat în domeniul imobiliar

Data: 05 mai 2017



35



ANUNȚURI IMOBILIARE
Apartament Nordulul 3300 €/luna
Apartament Vrain 99600 €

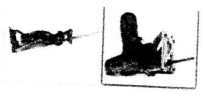
Publica ACUM anuntul tau, SIMULTAN pe 15 site-uri!

Esti PARTICIPARI?

Teren intravilan cu o suprafață de 2000 metri pătrați margina comună, cu descoperire spre câmp (strada județeană), având posibilitatea de instalare a curentului electric și a apei potabile.

Preț Vanzare: 20000 €
Telon: 0724923676

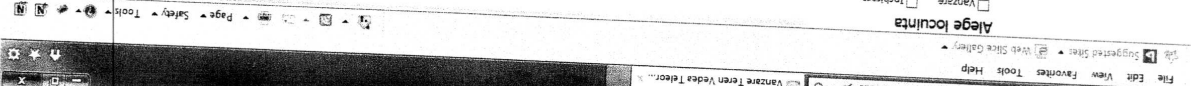
Vanzare Teren Vedea, 20000 €
29 Ianuarie 2017



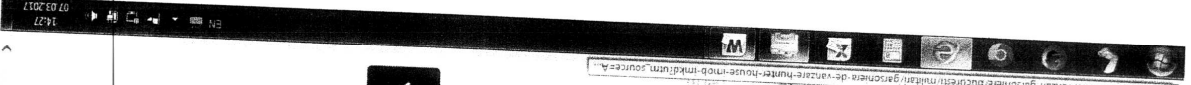
CEL

Preț Min: €
Preț Max: €
Telonman
Teren

Vanzare
 Inchiriere



Comparabila 4 vanzari ianuarie 2017



ANUNȚURI IMOBILIARE
Apartament Decembrie 16500 €
Apartament Ianuarie 42000 €

Publica ACUM anuntul tau, SIMULTAN pe 15 site-uri!

Esti PARTICIPARI?

Vand teren intravilan, 1900 m² in comuna Radolești, județul Teleorman, este chiar la strada, terenul are și proiectul făcut, pe teren este construită o casă, cu autorizație, lumina este baze, iar în curte există fântână.

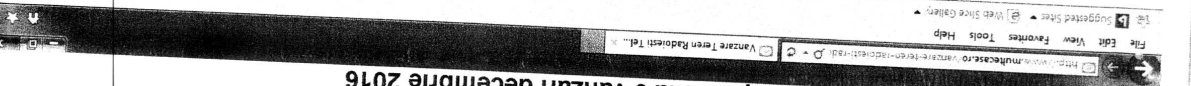
Preț Vanzare: 10000 €
Telon: 0767326767

Vanzare Teren Radolești, 10000 €
04 Decembrie 2016



CEL

Preț Min: €
Preț Max: €
Telonman



Comparabila 3 vanzari decembrie 2016

Teren intravilan cu suprafața de 22mp, având NC 20014 și CF 20014, amplasat în satul Vedea, comuna Vedea, U.A.T. Comuna Vedea, județul Teleorman