

PRIMARIA ORASULUI VIDELE

145300-ORAS VIDELE, STR.REPUBLICII, NR.2, JUD.TELEORMAN

TEL : 0247/453 017; TEL/FAX : 0247/453015

E-mail: primariavidele@yahoo.com.

Nr. 5166 / 25.11.2026

REFERAT DE APROBARE

Privind: aprobarea închirierii directe către OMV Petrom S.A. a terenului în suprafață de 938 mp, situat în orașul Videle, T 29, P289, proprietate a orașului Videle, în vederea executării lucrărilor de abandonarea la Sonda 38 Blejești.

Prin adresa numărul 231 din 26.02.2022, înregistrată la Primăria Orașului Videle sub numărul 3234 din 26.02.2026, OMV PETROM SA prin Divizia Exploatare și Producție, Centrul de Valoare Operațiuni ZP& Parteneriate, Zona de Producție Țitei, Unitatea Operațiuni & Mentenanță Țitei 9, ne solicită închirierea pe o perioadă de 2 ani a unui teren în suprafață 938 mp, situat în orașul Videle, T 29, P289, proprietate a orașului Videle, în vederea executării lucrărilor de abandonarea la Sonda 38 Blejești.

În conformitate cu prevederile art.6, lit. c) din Legea Petrolului nr. 238/2004, dreptul de folosință a terenurilor necesare efectuării operațiunilor petroliere se stabilește în condițiile legii prin închirierea terenului, pe durată determinată, pe bază de contract încheiat între părți.

Pentru stabilirea chiriei pentru terenul ocupat a fost întocmit Raport de Evaluare de către SC ABSOLUT MANAGEMENT SRL din care rezultă o valoare de 8,14lei/mp/an

*Față de considerentele de mai sus, în conformitate cu prevederile **propun**, în conformitate cu prevederile art. 129, alin. (2), lit. (c) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, **aprobarea închirierii directe către OMV Petrom S.A. a terenului în suprafață de 938 mp, situat în orașul Videle, T 29, P289, proprietate a orașului Videle, în vederea executării lucrărilor de abandonarea la Sonda 38 Blejești.***

**PRIMAR,
GOGAN CORNEL**

ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI

PROIECT

HOTĂRÂRE

Privind: aprobarea închirierii directe către OMV Petrom S.A. a terenului în suprafață de 938 mp, situat în orașul Videle, T 29, P289, proprietate a orașului Videle, în vederea executării lucrărilor de abandonarea la Sonda 38 Blejești.

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

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. ^{5166 din 25-03-2026} ~~5167 din 25-03-2026~~ al Primarului orașului Videle;
- Avizul favorabil al Comisiilor de Specilitate ale Consiliului Local al orasului Videle;
- Raportul de specialitate nr. / al compartimentului A.D.P.P;
- Adresa SC OMV PETROM SA nr. 231 din 26.02.2026, înregistrată la Primăria Orașului Videle sub numărul 3234 din 23.03.2023;
- Prevederile art.6, lit. c), art.7, alin.(1) și alin.(2), art. 8 alin (1), din Legea Petrolului nr. 238/2004,
- Prevederile art. 129, alin. 1, alin.2, lit.c, alin.6, lit. a din OUG 59/2019/2019 privind Codul administrativ

În temeiul Art. 139, alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă Raportul de Evaluare realizat de SC ABSOLUT MANAGEMENT SRL, cu o valoare de 8,14lei/mp./an;

Art.2. Se aprobă închirierea către **OMV PETROM S.A** a terenului în suprafață de **938**pe o durată de 2 ani, cu posibilitate de prelungire. Prețul închirierii este de 8,14lei/mp./an.

Art.3. Pentru aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Serviciul Arhitectului Șef;

ART.5 Prin grija Secretarului general al orașului Videle, prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Teleorman pentru verificarea legalității, precum și oricarei persoane sau instituții interes.

**INIȚIATOR PROIECT,
PRIMAR**

Gogan Cornel

**VIDELE
DATA:**

3 **AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL,
IVAN CORINA - NICOLETA**

PRIMĂRIA ORAȘULUI VIDELE

145300-ORAȘ VIDELE, STR.REPUBLICII, NR.2,

JUD.TELEORMAN

TEL : 0247/453 017; TEL/FAX: 0247/453015

E-mail: primariavidele@yahoo.com

Nr. 5167 din 15.03.2026

Avizat,
Serviciul Arhitectului Șef
Toader Livia Cristina

RAPORT DE SPECIALITATE

Privind: aprobarea închirierii directe către OMV Petrom S.A. a terenului în suprafață de 938 mp, situat în orașul Videle, T 29, P289, proprietate a orașului Videle, în vederea executării lucrărilor de abandonarea la Sonda 38 Blejești.

I. Necesitate și oportunitate;

Prin adresa numărul 231 din 26.02.2022, înregistrată la Primăria Orașului Videle sub numărul 3234 din 26.02.2026, OMV PETROM SA prin Divizia Exploatare și Producție, Centrul de Valoare Operațiuni ZP& Parteneriate, Zona de Producție Țitei, Unitatea Operațiuni & Mentenanță Țitei 9, ne solicită închirierea pe o perioadă de 2 ani a unui teren în suprafață 938 mp, situat în orașul Videle, T 29, P289, proprietate a orașului Videle, în vederea executării lucrărilor de abandonarea la Sonda 38 Blejești.

În conformitate cu prevederile art.6, lit. c) din Legea Petrolului nr. 238/2004, dreptul de folosință a terenurilor necesare efectuării operațiunilor petroliere se stabilește în condițiile legii prin închirierea terenului, pe durată determinată, pe bază de contract încheiat între părți.

Pentru stabilirea chiriei pentru terenul ocupat a fost întocmit Raport de Evaluare de către SC ABSOLUT QUALITY SRL din care rezultă o valoare de 8,14lei/mp/an

Având în vedere prevederile art. 129, alin. 1, alin.2, lit.c, alin.6, lit. a din OUG 59/2019/2019 privind Codul administrativ este necesară aprobarea de către Consiliului Local a închirierii directe a terenului menționat mai sus către OMV PETROM S.A ,în vederea executării lucrărilor de abandonarea la Sonda 38 Blejești.

Față de considerentele de mai sus, în conformitate cu prevederile **art. 136 alin (8) din OUG 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ** , am întocmit prezentul raport de specialitate privind: **aprobarea închirierii directe către OMV Petrom S.A. a terenului în suprafață de 938 mp, situat în orașul Videle, T 29, P289, proprietate a orașului Videle, în vederea executării lucrărilor de abandonarea la Sonda 38 Blejești.**

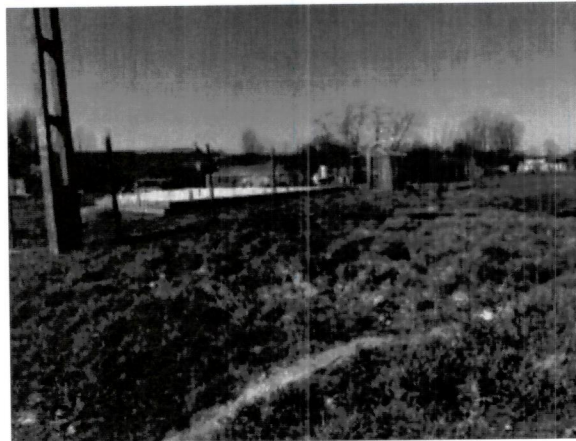
Compartiment A.D.P.P.,
Tudor Răzvan Adrian

RAPORT DE EVALUARE

Utilizator desemnat: PRIMĂRIA ORAȘULUI VIDELE

Obiectul evaluării: Teren intravilan in suprafata totala de 938 mp

Adresa: Orasul Videle, Tarlaua 29, Parcelele 289, 33, 34, strada Trandafirului, judetul Teleorman



Data inspecției : 23.03.2026

Data evaluării : 23.03.2026

Data întocmirii raportului: 23.03.2026

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte utilizari a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta, în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 500/2011, cu respectarea prevederilor Legii nr. 677/2001.

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN

Catre:

Primaria ORASULUI VIDELE in calitate de Client

Stimate partener,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem raportul de evaluare pentru imobilul de tip teren intravilan.

A fost supus evaluarii dreptul de proprietate asa cum rezulta acesta din documentele prezentate.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, am procedat la analiza documentelor, inspectarea terenurilor, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare raportului de evaluare.

Concluziile raportului au la baza Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii.

Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

SC ABSOLUT QUALITY SRL

Membru Corporativ ANEVAR

Administrator,

Mitroi Aurelian Dumitru

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta certificam următoarele:

- prezentările faptelor din raport sunt reale și corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului la data inspecției;
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative prezentate în raport și se constituie ca analize, opinii și concluzii profesionale, imparțiale;
- nu s-au avut niciun interes actual sau de perspectivă asupra proprietății evaluate, și nu există nici un interes personal sau partinitor față de vreuna din părțile implicate
- onorariul nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorința clientului de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile noastre precum și prezentul raport au fost efectuate în Codul de Etică Profesională al Evaluatorului Autorizat și cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 cu excepțiile menționate expres în acest raport;
- evaluatorii îndeplinesc cerințele adecvate de calificare profesională și au experiența și competența necesară evaluării pentru categoria de proprietate evaluată;
- raportul de evaluare a fost generat numai după efectuarea inspecției proprietății ce face obiectul raportului;
- nicio altă persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;
- valorile estimate de către evaluatori sunt valabile la data prezentată în raport;

SC ABSOLUT QUALITY SRL

Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru utilizarea desemnată menționată; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un utilizarea declarată, fie pentru oricare altă utilizare.

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare de tip teren intravilan cu destinația arabil, situat în intravilanul Orasul Videle, Tarlaua 29, Parcelele 289, 33, 34, strada Trandafirului, judetul Teleorman, proprietatea DOMENIULUI PRIVAT AL UAT VIDELE, vă comunic următoarele:

- ▶ evaluarea a fost solicitată pentru estimarea valorii de piață la zi a proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) - **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025** în vederea închirierii;
- ▶ tehnica de evaluare aplicată a fost tehnica comparației vânzătorilor
- ▶ data de referință a evaluării este **23.03.2026** Cursul de schimb valutar leu - euro considerat este de **1 Euro = 5,0951 lei**. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil și special pentru utilizarea expusă mai sus, considerat liber de orice fel de sarcini;

Nr. crt.	Nume proprietar	Nr. tarla	Nr. Parcela	Intravilan/Extravilan	Categoria de folosinta	UAT	Judet	Suprafata propusa a fi inchiriata (mp)
1	Consiliul Local Videle	29	289	Intravilan	Arabil	Videle	Teleorman	488
2	Consiliul Local Videle	29	33	Intravilan	Arabil	Videle	Teleorman	293
3	Consiliul Local Videle	29	34	Intravilan	Arabil	Videle	Teleorman	157
TOTAL								938

Ca rezultat al aplicării abordării de evaluare precizate anterior și a reconcilierii rezultatelor acestora, s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate estimată de către evaluator în utilizarea desemnată menționată, după cum urmează:

VALOAREA DE PIAȚĂ	15.285 LEI echivalent a 3.000 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	
Valoarea chiriei pe o perioada de 2 ani pentru suprafata de teren intravilan 938 mp este: 15.285 LEI : 2 ani = 7.642,50 LEI / an 7.642,50 LEI/an: 12 luni =636,87 lei/luna 7.642,50 LEI: 938 mp = 8,14 lei /mp/an	
Notă: Valoarea chiriei a fost stabilita plecand de la valoarea de piata a terenurilor, avand in vedere o perioada de recuperare a contravalorii terenurilor solicitata de beneficiar de 2 ani.	

Această estimare are în vedere caracteristicile intrinseci ale proprietății, amplasarea, etc. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt în limita ipotezelor semnificative, ipotezelor speciale semnificative și nu sunt influențate de nici un alt factor. Ele sunt corecte și adevărate în limita informațiilor

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN

existențe în documente și constatate cu ocazia inspectării proprietății și a analizei pieței imobiliare.

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

EXPERT EVALUATOR
Ec. Mitroi Aurelian Dumitru
MEMBRU TITULAR ANEVAR

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN

CUPRINS

Sinteza Evaluarii.....	
1. Termenii de Referinta ai Evaluarii.....	
Obiectul Evaluării. Utilizarea desemnata. Instrucțiunile Evaluării.....	
1.1 Drepturi de Proprietate Evaluate.....	
1.2 Bazele evaluării. Tipul Valorii Estimate.....	
1.3 Data Estimării Valorii.....	
1.4 Moneda Raportului.....	
1.5 Modalități de Plată.....	
1.6 Inspekția Proprietății.....	
1.7 Ipoteze semnificative si Ipoteze speciale semnificative.....	
1.8 Riscul de Garanție.....	
1.9 Informațiile Utilizate si Sursele Acestora.....	
1.10 Clauză de Nepublicare.....	
2.Prezentarea Datelor.....	
Prezentare Generală a Proprietății Imobiliare.....	
2.1 Situația Juridică.....	
2.2 Descrierea Amplasamentului.....	
HARTA LOCALIZARE	
3 Analiza Pieței Imobiliare.....	
4. Analiza Datelor Și Concluzii	
4.1 Cea Mai Bună Utilizare	
4.2 Evaluarea Terenului.....	
4.2.1 Abordarea prin Piata	
5. Analiza Rezultatelor Si Concluzia Asupra Valorii.....	
6. Anexe.....	

3. Anexe

3. Anexe

CAPITOLUL I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Executantul lucrării:

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

Adresa evaluatorului

- **Localitatea: Comuna Mischii, sat Motoci**
- **Strada Agromecului, nr. 8, judetul Dolj**
- **email: absqualityoffice@gmail.com**
- **Autorizație de Membru Corporativ ANEVAR 0622/01.01.2026**

Asigurare ALLIANZ TIRIAC nivel de acoperire 250.000 Euro

Evaluator – Ec. Mitroi Aurelian Dumitru, evaluator autorizat membru titular al ANEVAR, cu legitimația nr. 14232, valabila 2026, am efectuat urmatorul raport de evaluare: raportul de evaluare pentru teren intravilan categoria de folosinta arabil, situat în intravilanul ORASULUI VIDELE, judetul Teleorman apartinand domeniului privat al UAT VIDELE.

Obiectul evaluării:

Teren intravilan categoria de folosinta arabil, situat în intravilanul ORASULUI VIDELE, proprietatea domeniului privat al UAT VIDELE.

Utilizarea desemnata a prezentului raport de evaluare este evaluarea, in vederea inchirierii catre OMV PETROM S.A. a suprafeței de 938 mp situată în intravilan, categoria de folosință arabil, în cadrul obiectivului de investitii “ Abandonare sonda 38 Blejesti”.

1.1 Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate al UAT VIDELE asupra proprietății imobiliare, în baza :

- Plan situatie;

1.2 Baza de evaluare: o reprezinta estimarea valorii de piata conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2025:

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2025

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS 100)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)

SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)

SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)

SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

Standarde pentru active - Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2025

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN

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

1.3 Data estimării valorii : Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă la 23.03.2026.

1.4 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și în EURO.

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 5,0951 lei.**

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atata vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața imobiliară specifică etc.).

1.5 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

1.6 Inspectia proprietatii

Inspectia proprietății a fost realizată la data de 23.03.2026 de către evaluator autorizat Mitroi Aurelian Dumitru, legitimația ANEVAR nr. 14232, valabilă 2026, în prezența reprezentantului proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și s-au realizat fotografii. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

Identificarea lotului de teren s-a efectuat în baza indicațiilor reprezentantului proprietarului.

1.7 Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Se vor folosi metode și proceduri de evaluare recunoscute, bazate pe informații pertinente la data evaluării.

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Evaluarea este valabilă în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Se presupune că proprietatea este detinută cu responsabilitate și ca se aplică un management responsabil și competent al acesteia.

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii **numai** informațiile pe care **le-a avut la dispoziție** la data efectuării lucrării, existând posibilitatea existenței și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.
- Informațiile furnizate de terțe parti sunt considerate de încredere, dar nu li se acorda garanții pentru acuratețe.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar / destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Se presupune că au fost obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii.
- Se presupune că utilizarea terenului se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Valoarea estimată de evaluator în conformitate cu prevederile și standardele de evaluare poate fi egală cu valoarea contabilă doar din întâmplare și oricum în cazuri foarte rare. Nu există nici o justificare conceptuală sau demonstrație teoretică, nici o statistică a rezultatelor practice care să susțină această egalitate.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru utilizarea desemnată declarată în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nicio altă utilizare desemnată decât cea declarată.
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute inițial alte aranjamente în această privință.
- Nici una din partile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclama, relații publice, stiri, agenții de vânzare sau alte cai mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN

1.8 Riscul evaluării:

- a) Nu există riscuri specifice

1.9 Sursele de informații utilizate

Evaluarea se bazează pe informații primite atât din partea proprietarului cât și de la firme de tranzacții imobiliare. Pentru realizarea lucrării, au fost consultate documentele și schițele puse la dispoziție de către reprezentantul proprietarului:

- Plan de situație;

La baza întocmirii prezentului raport au stat date și informații furnizate de:

- agenții imobiliare locale
- internet – pagini specializate în imobiliare

Informațiile au fost verificate telefonic de către evaluator

1.10 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai utilizării desemnate precizate și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

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 contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

CAPITOLUL 2. PREZENTAREA GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Raportul de evaluare a fost efectuat în ipoteza în care datele puse la dispoziție de către reprezentantul clientului sunt adevărate și corespund cu cele de pe teren și cu cele din actul de proprietate.

Proprietatea are ca vecinătăți parcele de teren liber având destinație arabil.

2.1 Situația juridică:

Documentele care atestă dreptul de proprietate sunt:

- Plan de situație;

Dreptul de proprietate : *deplin*;

2.2 Descrierea amplasamentului:

Terenurile ce formează obiectul prezentului raport sunt situate în intravilanul Orasului Videle, Tarlaua 29, Parcelele 289, 33, 34, strada Trandafirului, județul Teleorman. Accesul la terenuri se face prin drum pietruit.

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN

Nr. crt.	Nume proprietar	Nr. tarla	Nr. Parcela	Intravilan/Extravilan	Categoria de folosinta	UAT	Judet	Suprafata propusa a fi inchiriata (mp)
1	Consiliul Local Videle	29	289	Intravilan	Arabil	Videle	Teleorman	488
2	Consiliul Local Videle	29	33	Intravilan	Arabil	Videle	Teleorman	293
3	Consiliul Local Videle	29	34	Intravilan	Arabil	Videle	Teleorman	157
TOTAL								938

Asezarea geografica:

Videle este un oraș în județul Teleorman, Muntenia, România, format din localitatea componentă Videle (reședința), și din satul Coșoia. A fost înființat în anul 1968 prin alipirea la comuna Videle a unor cartiere de case: Cartoianca, Stănceasca, Furculești, Fotăchești, Tămășești, Parisești și Coșoia. În acest oraș sunt două școli - Școala Gimnazială nr. 1 Videle și Școala Gimnazială nr. 2 - și un liceu - Liceul Teoretic Videle.

Orasul Videle se afla situat, din punct de vedere fizico-geografic, in partea central-sudica a Campiei Romane, in subunitatea Gavanu-Burdea, acest teritoriu administrativ aflandu-se la contactul unor artere de circulatie importante pentru judetul Teleorman.

Altitudinal, se incadreaza intre parametrul minim de 89,7 m pe valea raului Glavacioc, iar cel maxim de 107,7 m in zona de amplasare a statiei C.F.R. si Depozitelor.

Din punct de vedere administrativ, acest oras apartine judetului Teleorman, situat la confluenta Oltului si Vedei cu Dunarea.

Distanța fata de municipiul Bucuresti este de 50 kilometri (pe calea ferata) si tot 50 kilometri ii despart de municipiul Alexandria si orasul Rosiorii de Vede.

Ca limite intalnim la nord comunele Marsa si Bucsani, la est comuna Mereni, la sud, comunele Mosteni si Crevenicu, la vest satul Blejesti.

HARTA DE LOCALIZARE

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN



Accesul la proprietate

Accesul la proprietate se poate realiza din drum public pietruit.

Utilizare existenta la data evaluarii: teren liber.

Diferente identificare intre situatia existenta si documente : nu este cazul.

Istoricul și utilizare

Utilizări (construite) anterioare a terenului: teren liber.

Dotare utilitară este nesistematizată.

Intenția de dezvoltare este concretizată la acest moment doar prin: Nu este cazul.

Accesul

Fisa tehnica teren

PARAMETRU	DESCRIERE	
1. SUPRAFATA	○ Teren, S =938 mp din masuratori si din acte proprietate exclusiva	
2. Identificare AMPLASAMENT	○ Dupa indicatiile reprezentantului proprietarului	
3. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE	Reteaua urbana: Grad de echipare cu utilitati: Partial din care:	Sursa proprie:
	Retea electrica: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Generator energie electrica
	Retea de gaze: Nu exista	<input type="checkbox"/> Rezervor gaz
	Retea de apa: Nu exista	<input type="checkbox"/> Put forat apa

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN

	Retea de canalizare: Nu exista	<input type="checkbox"/> Fosa septica
	Termoficare: Nu exista	<input type="checkbox"/> Centrala termica proprie
	<input type="checkbox"/> Utilitatile care lipsesc si care este stadiul bransarii lor: nu este cazul; <input type="checkbox"/> Acces direct la drum public pietruit;	
4. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES		
5. GEOMETRIA TERENULUI	<input type="checkbox"/> Forma terenului: regulata; <input type="checkbox"/> Deschidere la strada: o deschidere de 30,00 ml la strada Trandafirului; <input type="checkbox"/> Terenul nu este imprejmuit;	
6. RESTRICȚII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC	<input type="checkbox"/> Nu este cazul;	
7. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari etc)	<input type="checkbox"/> Zona mediana a Orasului Videle, strada Trandafirului	
8. INDICATORI URBANISTICI	<input type="checkbox"/> Aprobări teren: No Info	
9. INCLINARE	<input type="checkbox"/> Plan;	
10. DATE DIN CERTIFICATUL DE URBANISM	<input type="checkbox"/> Regim juridic: teren proprietate privata <input type="checkbox"/> Regim economic: intravilan categoria de folosinta arabil; <input type="checkbox"/> Suprafata teren: 938 mp din acte si din masuratori;	

CAPITOLUL 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

1. proces în șase pași:

- Pasul 1 Definirea produsului imobiliar
- Pasul 2 Delimitarea pieței specifice
- Pasul 3 Analiza cererii
- Pasul 4 Analiza ofertei
- Pasul 5 Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
- Pasul 6 Previțiunea absorbției proprietății subiect în piață

- Pasul 1 Definirea produsului imobiliar

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN

Piata imobiliara se definește ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- ✓ Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- ✓ Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si comparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietate imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta;
- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; comparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni ai proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Definirea produsului imobiliar - analiza productivității proprietății.

In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare. Acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

in functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata, pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Aspectele privind caracteristicile economice, legale si fizice ale proprietatii imobiliare subiect, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, conduc la concluzia ca proprietatea supusa evaluarii este una de tip:

- Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului este de tip teren.
- Subpiata – terenuri intravilane.
- Utilizările potențiale ale proprietății sunt: rezidential

Concluzie: Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă este indreptata catre utilizarea rezidentiala

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN

Pasul 2: Delimitarea pieței specifice - aria pieței și aria competitivă.

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare a proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizați o serie de factori.

Tipul proprietatii imobiliare:

- Tip: terenuri intravilane.
- Caracteristicile proprietatii imobiliare:
 - Modul de ocupare/utilizare - în majoritatea cazurilor acest tip de proprietate este ocupata de constructii vechi rezidentiale;
 - Baza de clienți (potențialii utilizatori) - persoane fizice sau societăți comerciale.
 - Calitatea construcției: nu este cazul
 - Caracteristicile dotarilor: terenuri cat mai plane și nepoluate;
 - Design-ul și funcționalitatea: adecvate acestui tip de utilizare;
- Aria pieței: locala, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare în zona mediana a Orasului Videle.
- Proprietăți substitut disponibile: au fost identificate proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piata definita.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a proprietatilor de tip terenuri intravilane, situate în Orasul Videle.

Piata specifica

Proprietatea supusă evaluării este un teren intravilan, amplasat în zona mediana a Orasului Videle.

Având în vedere cele prezentate anterior, **piata imobiliara specifica poate fi considerata piata proprietatilor mixte, piata a carei arie geografica se întinde în zona mediana a Orasului Videle.**

Oferta

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa / închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare / închiriere, doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare / închiriere, care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește ofertă competitivă.

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.

Deși există loc pentru noi surprize negative, economia României pare să fie poziționată decent la începutul anului 2026 și nu se întrevide nicio recesiune în clipa de față. Având în vedere că numărul de angajați se află la un nivel maxim de mai bine de două decenii, iar companiile continuă să se extindă, cheltuielile de consum ar trebui să rămână stabile, întrucât o piață a forței de muncă cu o ofertă limitată ar trebui să stimuleze creșterea salariilor. De ajutor ar fi și o majorare substanțială a salariului minim.

Șanse de creștere pe termen lung

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN

Pe măsură ce sferele globale de influență se remodelează, regiunea Europei Centrale și de Est a devenit una dintre cele mai importante la nivel global. Acest lucru ar trebui să deschidă posibilitatea unei creșteri puternice pe termen lung pentru România, care este membră a NATO și a UE, dar are și alte avantaje economice, cum ar fi decalajul semnificativ dintre costurile forței de muncă și nivelul producției pe cap de locuitor.

Achizițiile de terenuri, mult mai oportuniste

După câțiva ani foarte buni pentru activitatea de dezvoltări imobiliare, urmează o perioadă cu un volum de livrări mai slab, pe fondul costurilor de construcție mai ridicate și al incertitudinilor politice și economice. „Astfel, dezvoltatorii vor deveni probabil din ce în ce mai prudenți în ceea ce privește viitorul. Ca urmare, achizițiile de terenuri vor deveni mult mai oportuniste, ceea ce înseamnă că investitorii se vor concentra din ce în ce mai mult pe tranzacții care implică terenuri excepționale sau pe cele cu un preț atractiv. În plus, problemele din București legate de urbanism înseamnă că potențialii cumpărători vor prefera să evite în continuare terenurile fără autorizație pentru a nu rămâne blocați pe termen lung”, notează consultanții Colliers. Aceste condiții pot exercita o presiune de scădere a prețurilor, cu mențiunea că aceasta nu se va aplica în cazul celor mai bune terenuri, care probabil vor beneficia în continuare de o cerere susținută.

Pretul este invers proportional cu suprafata, cu cat suprafata este mai mare, cu atat pretul este mai mic.

Oferta de imobile similare este medie. Există imobile similare.

Oferta de vânzare este extrem de limitată și este constituită din terenuri în general ocupate de construcții vechi rezidențiale.

În urma analizei pieței imobiliare în zona au fost identificate proprietăți comparabile, rezultând un interval de valori cuprins între:

Minim: 10 euro/mp

Maxim: 15 euro/mp

Echilibrul pieței

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive - oferta - și putem înțelege avantajele / dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători - cererea.

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea - solvabilă și probabilă - și oferta concurențială de pe piața analizată - curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru / dezechilibru, care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN

- În ce privește vânzarea - piața este caracterizată printr-o cerere medie. O astfel de piață este uneori numită piață a vânzătorilor, întrucât vânzătorii pot obține preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile. Acela care deține proprietatea „impune” pretul.
- În cazul proprietății evaluate există un număr mediu de proprietăți cu o atractivitate egală.

6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă.

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține la același nivel pe termen scurt și mediu.

CAPITOLUL 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca cea mai probabilă utilizare rezonabilă și legală, a bunului de evaluat 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:

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății:
demolare construcție și vânzare teren liber – nu e cazul
utilizare rezidențială – inadecvată
utilizare comercială – inadecvată
utilizare industrială – adecvată
utilizare agricolă - adecvată

Astfel ca evaluatorul consideră că CMBU este utilizare terenuri intravilane cu potențial agroindustrial.

4.2 EVALUAREA TERENULUI

Valoarea unui teren este influențată în permanență de cerere și ofertă. Anticiparea, schimbarea

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN

substituita și echilibrul sunt principiile evaluării care la rândul lor au influențat asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici măcar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este în mare măsură influențată de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliară cu caracter specific iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele ANEVAR sunt:

- comparația vânzătorilor - este metoda cea mai uzuală și se poate utiliza când există suficiente date despre vânzări pe piața specifică
- parcelarea și dezvoltarea - se folosește atunci când parcelarea și dezvoltarea reprezintă utilizarea cea mai importantă a parcelei de teren în curs de evaluare.
- repartizarea (alocarea) - se bazează tot pe vânzări de terenuri pentru a stabili un raport între valoarea terenului și cea a proprietății (când avem și construcții pe teren).
- Extractia - se estimează valoarea terenului prin diferența dintre prețul de vânzare al unor proprietăți comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor.
- tehnica reziduală a terenului - identifică venitul net din exploatare atribuit terenului și îl capitalizează cu o rată adecvată luată din piață. Această metodă se utilizează atunci când nu sunt disponibile date referitoare la loturi similare de teren liber.
- capitalizarea rentei funciare (chirie) - se poate aplica doar când se unesc rente/chirii de comparație precum și rate de capitalizare din vânzări de terenuri. Renta de bază poate fi capitalizată cu o rată corespunzătoare.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum este definită în *Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025*. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, utilizarea desemnată precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată tehnica comparației vânzătorilor.

4.2.1. Abordarea prin piață

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată.

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

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu terenuri în zonă, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Această metodă constă în analizarea elementelor de comparație între terenul de evaluat și terenuri similare tranzacționate sau ofertate curent pe piață. În cele ce urmează vom analiza elementele a patru terenuri din aceeași zonă.

În ANEXA A este prezentată determinarea valorii de piață.

**VALOAREA DE PIATA ESTIMATĂ PRIN
TEHNICA COMPARATIEI VÂNZĂRILOR**

15.285 LEI echivalent 3.000 EURO

CAPITOLUL 5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: tehnica comparatiei vanzarilor la care exista oferte suficiente;

Precizia: la tehnica comparatiei vanzarilor au fost utilizate informatii din piata,

Cantitatea de informatii: la tehnica comparatiei vanzarilor s-au folosit date de piata, pe care le consideram relevante pentru aceasta abordare.

Evaluatorul apreciaza ca valoarea rezultata prin tehnica comparatiei vanzarilor reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

Valoarea de piață :

15.285 LEI echivalent 3.000 EURO

valoare obținută prin tehnica comparatiei vanzarilor

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele semnificative si ipotezele semnificative speciale enuntate în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data evaluarii in care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pietei imobiliare si utilizarea desemnata a prezentului raport. Daca acesta se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți.

Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai buna estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția valorii de piata, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025.

CAPITOLUL 6 . CALCULUL CHIRIEI TERENULUI

Metoda comparației (rezultat din calculele de evaluare a terenurilor)

VALOAREA DE PIAȚĂ	15.285 LEI echivalent a 3.000 EURO
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI VANZARILOR	
Valoarea chiriei pe o perioada de 2 ani pentru suprafata de teren intravilan 938 mp este: 15.285 LEI : 2 ani = 7.642,50 LEI / an 7.642,50 LEI/an: 12 luni =636,87 lei/luna 7.642,50 LEI: 938 mp = 8,14 lei /mp/an Notă: Valoarea chiriei a fost stabilita plecand de la valoarea de piata a terenurilor, avand in vedere o perioada de recuperare a contravalorii terenurilor solicitata de beneficiar de 2 ani.	

EXPERT EVALUATOR
Ec. Mitroi Aurelian Dumitru
MEMBRU TITULAR ANEVAR

SC ABSOLUT QUALITY SRL
Membru Corporativ ANEVAR

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN

ANEXA DE CALCUL

Nr. crt.	Nume proprietar	Nr. tarla	Nr. Parcela	Intravilan/Extravilan	Categoria de folosinta	UAT	Judet	Suprafata propusa a fi inchiriata (mp)
1	Consiliul Local Videle	29	289	Intravilan	Arabil	Videle	Teleorman	488
2	Consiliul Local Videle	29	33	Intravilan	Arabil	Videle	Teleorman	293
3	Consiliul Local Videle	29	34	Intravilan	Arabil	Videle	Teleorman	157
TOTAL								938

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Ajustari specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		9,000	17,699	6,500
	Suprafata (mp)	938.00	900.0	1,609.0	465.0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		10.00	11.00	13.98
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-20%	-20%	-20%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-2.00	-2.20	-2.80
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate in prezent sunt de cca. 20%.			
Valoare ajustata (EUR/mp)		8.00	8.80	11.18	
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8.00	8.80	11.18
Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.				
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN

	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8.00	8.80	11.18
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8.00	8.80	11.18
	Justificare ajustare	Condițiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele, nu se impun ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8.00	8.80	11.18
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	3/23/2026	oferta curenta	oferta curenta	oferta curenta
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8.00	8.80	11.18
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind ofertate pe piata in aceeași perioada a evaluării și au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			
Ajustari specifice proprietatii					
7	Localizare	Orasul Videle, strada Trandafirului, judet Teleorman	Orasul Videle, zona Sere, strada Bradului, judet Teleorman	Orasul Videle, zona Tamasesti, judet Teleorman	Orasul Videle, zona Sere, strada Fagului, judet Teleorman
	Ajustare (%)		-25%	-10%	-25%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-2.00	-0.88	-2.80
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru comparabilele 1, 2 și 3, intrucat sunt localizate intr-o zona cotata superior pe piata in comparatie cu zona de amplasare a subiectului.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN

	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
9	Suprafata	938.00	900.00	1,609.00	465.00
	Diferenta suprafata teren (mp)		38.0	-671.0	473.0
	Ajustare (%)		0.0%	5.0%	-5.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.00	0.44	-0.56
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 2 si ajustari negative pentru comparabila 3, pretul este invers proportional cu suprafata.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	o deschidere de 30,00 ml	o deschidere de 30 ml	o deschidere de 40 ml	o deschidere de 15 ml
	Ajustare (%)		0.0%	-5.0%	5.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	-0.4	0.6
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru comparabila 2 si ajustari pozitive pentru comparabila 3 in functie de deschidere.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		-34.7%	-35.3%	-38.5%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		-2.8	-3.1	-4.3
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 si 3 au fost ajustate negativ intrucat beneficiaza de retea de apa, comparabila 2 beneficiaza si de retea de gaze naturale.			
11.1	Retea de gaze	Nu exista	Nu exista	La limita terenului	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0.0	-1.6	0.0
11.2	Retea de apa	Nu exista	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		-2.8	-1.6	-4.3
11.3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
11.4	Retea de canalizare	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
12	Indicatori urbanistici				
12.1	POT	lipsa CU	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%

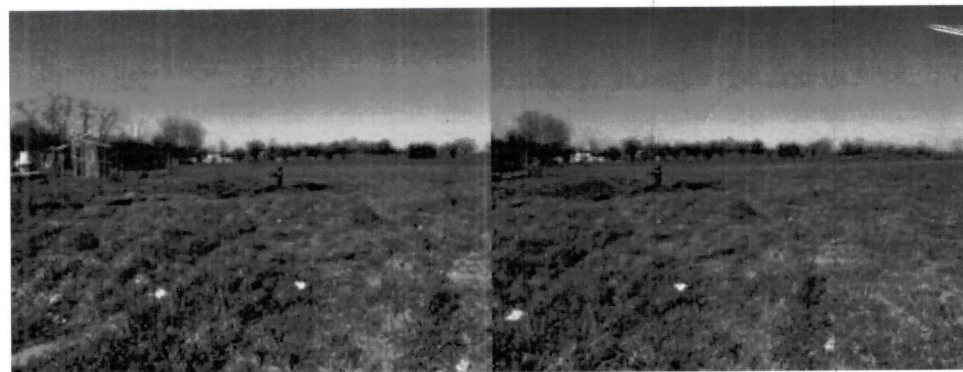
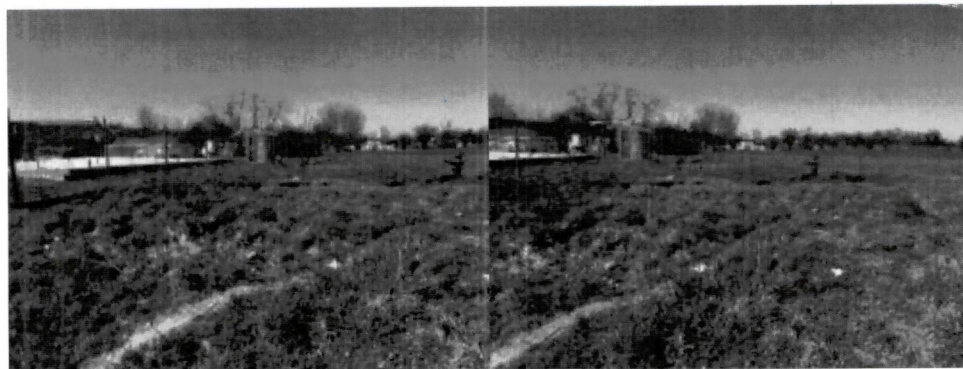
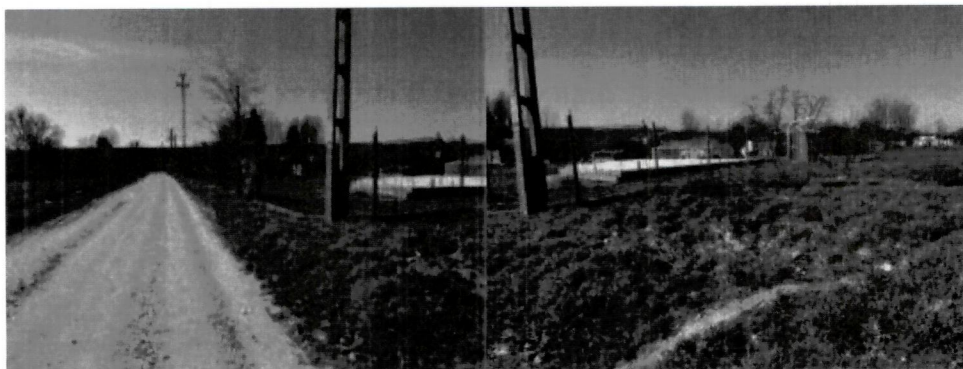
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN

	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
12.2	CUT	lipsa CU	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
14	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
	Ajustare NETA		-4.8	-4.0	-7.1
	Ajustare NETA (%)		-59.7%	-45.3%	-63.5%
	Ajustare BRUTA		4.8	4.9	8.2
	Ajustare BRUTA (%)		59.7%	55.3%	73.5%
	Numar ajustari (diferite de zero)		2	4	4
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3.22	4.81	4.09
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criteriile cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	2	4		
	Valoare (EUR/mp)	3	5		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	3			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	3,022	rounjit	3,000	3.20
	Valoare teren (LEI)			15,285	16.30

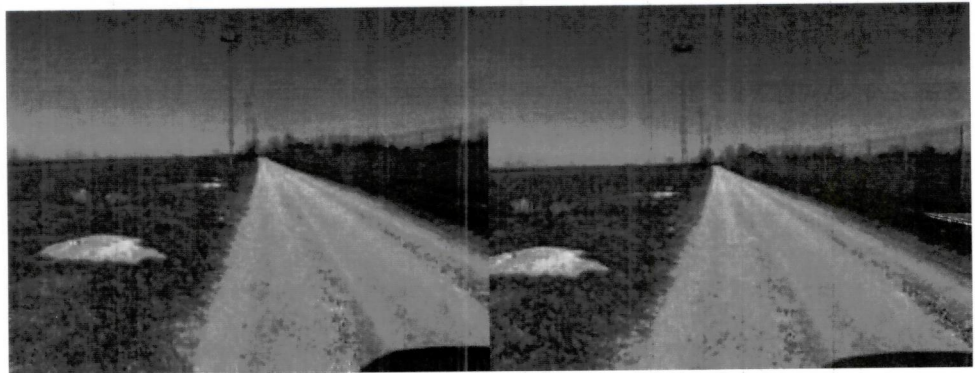
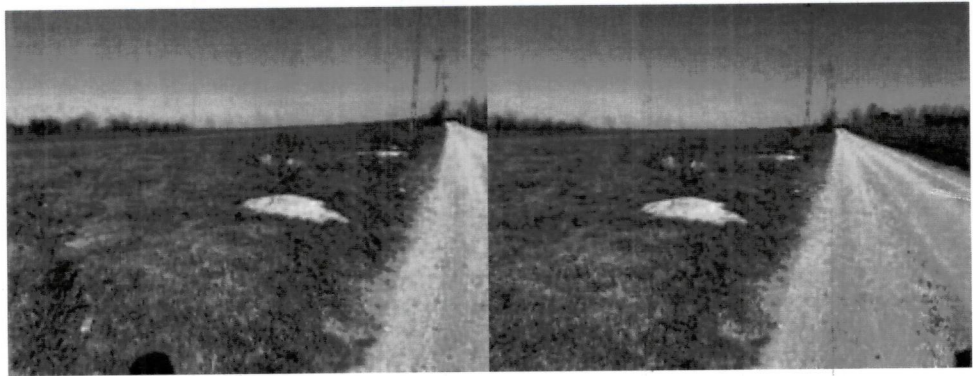
RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN

Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	3/23/2026
1 EUR=	5.0951
Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)	3,000
Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)	15,285

**FOTOGRAFII PROPRIETATE DE EVALUAT
TERENURI INTRAVILANE**

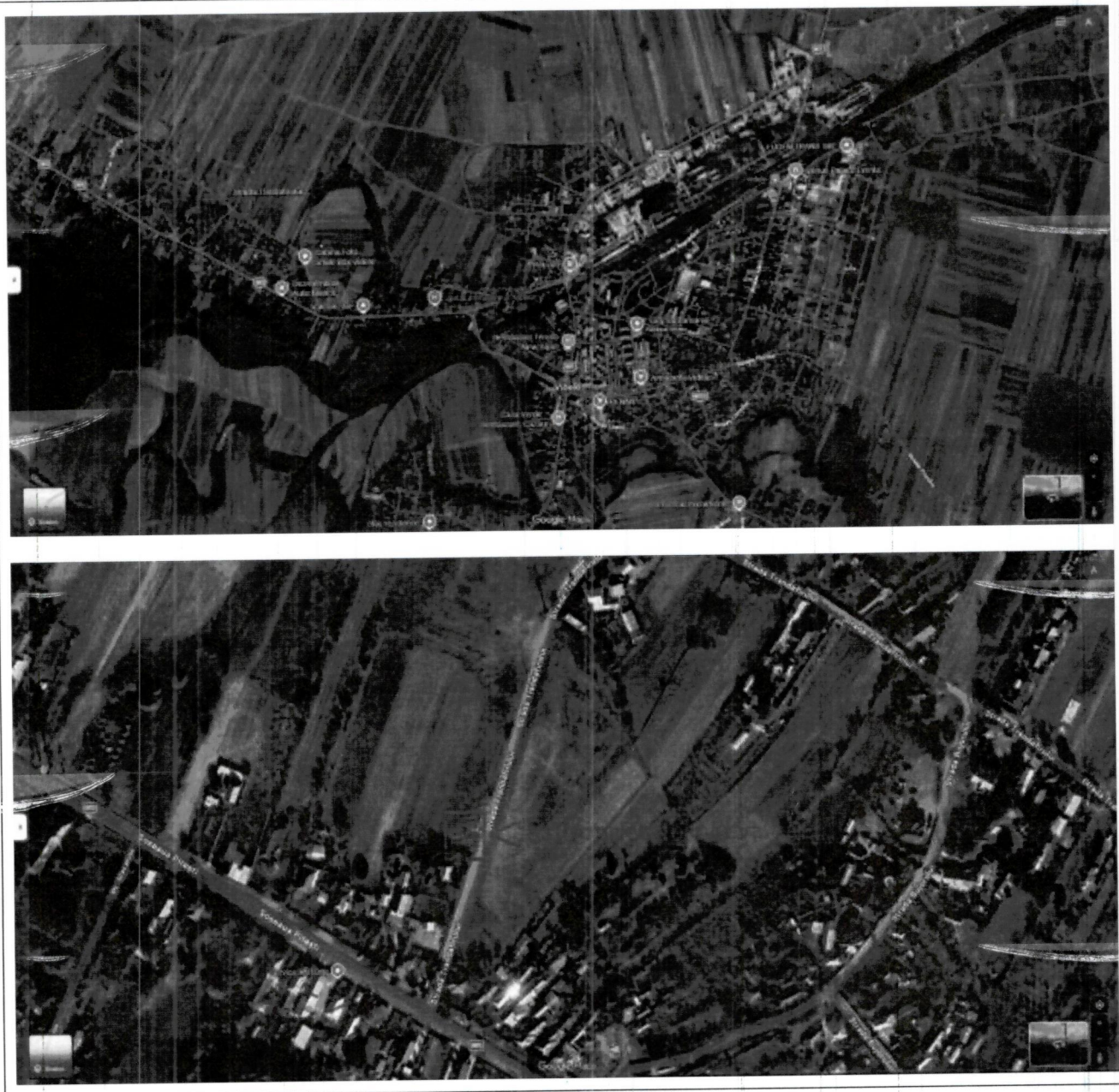


RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN

Localizare



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN



RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN

Analiza de piata:

Comparabila 1

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/8fe0g10493f2782e1498d01990f487f5.html>

Publi24 / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Teren de vanzare **9 000 EUR**

Teleorman, Videle Vizitat din 5/13/2025 3:29:38 PM



Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2839

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

f WhatsApp Telegram

Specificații

Suprafata terenului	900 m ²
Suprafata terenului	900 m²

Descriere

Suprafata de 900 m2 pe str.Bradului nr 4 si nr 6 (sere), un teren patrat de 30m lungime cu 30m deschidere.

▶ [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

Comparabila 2

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

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN

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

11 EUR negociabil

Teleorman, Videle Vezi pe hartă

Valabil din 5/7/2025 10:41:21 PM



Telefon validat



Adan Maradiaga

Vezi toate anunțurile

0722234813

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

Localitatea, orasul Videle (Tamasessti), jud. Teleorman

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

Alte caracteristici:

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


Comparabila 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-videle-intravilan-450-mp-x2/6449i05d97g07i8d1g9538d5h83h3137.html>

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN

Teren Videle intravilan, 450 mp x2 6 500 EUR

65.14254
Teleorman, Videle Teard, Lot Videle din B120025 5 12 20 Pkt 65.14254



Teren
Vezi toate anunțurile
0775377633

Contactează vânzătorul
Ești, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?
Caractere rămase: 2939
% Anunțuri tipare ?
Mesaj

Distribuie anunțul pe
f WhatsApp Telegram

Specificații

Suprafata terenului	465 m ²
Front stradal	15
Numar fronturi	2
Latime drum acces	9

Descriere

Vand doua loturi teren Videle (zona sere), unul cu iesire la str. Fagului, unul la str. Pinului .
Loturile sunt unul in continuarea celuilalt, 465 mp x 2.

Ambele au toate actele necesare, se pot vinde impreuna sau separat.
Energie electrica pe strada.

Suprafata utila lot 465mp (ST=500 mp),
Dimensiuni aprox.lot = 15 x 34 m

Pretul este pe lot = 6.500 Euro

ID anunț: 1648971861

◆ Vezi detalii pe romimo.ro
👁 Vizualizări: 486
📄 Raportează

Fă ofertă
0775377633

RAPORT DE EVALUARE TEREN INTRAVILAN
BENEFICIAR: PRIMĂRIA ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN

Documente

