

# 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](mailto:primariavidele@yahoo.com).

Nr. 5161 / 25. III. 2026

## REFERAT DE APROBARE

privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 319 mp., ce aparține domeniului privat al orașului Videle, situat în orașul Videle, Șos. Pitești, nr. 160 BIS , nr. cadastral 31542,

Domeniul privat al unității administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri imobile, altele decât cele prevăzute în domeniul public, acesta fiind supus dispozițiilor de drept comun, dacă prin lege nu se prevede altfel.

Orașul Videle are calitatea de concedent pentru bunurile proprietatea publică și/sau privată a UAT, fiind reprezentat în acest sens de Consiliul Local. Bunurile proprietate publică și/sau privată pot fi concesionate de către UAT în condițiile legii .

Redevența obținută prin concesionare se constituie venit la bugetul local. Concesionarea are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri însușite de acesta. Orice persoană interesată poate înainta concedentului o propunere de concesionare.

Având în vedere solicitarea domnului Dragomir Aurel – Marian și a doamnei Dragomir Daniela, pentru aprobarea concesionării terenului proprietatea privată a orașului Videle, situat în vecinătatea proprietății sale, pe strada Șos. Pitești, nr. 160 BIS , în vederea extinderii spațiului aflat în proprietate, precum și a prevederilor art. 108, lit. b, art. 354 și art. 362 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, considerăm legală și oportună concesionarea directă a terenului menționat mai sus.

Terenul supus pentru aprobarea concesionării este învecinat cu imobilul aflat în proprietatea persoanelor fizice care au solicitat concesionarea, în vederea extinderii construcției proprietate personală.

Stabilirea redevenței minime s-a efectuat prin evaluator autorizat ANEVAR SC ABSOLUT QUALITY SRL și a rezultat o valoare a redevenței de 354 lei/lună.

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*, concesionarea directă a terenului în suprafață de 319 mp., ce aparține domeniului privat al orașului Videle, situat în orașul Videle, Șos. Pitești, nr. 160 BIS , nr. cadastral 31542.

**PRIMAR,  
GOGAN CORNEL**

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL TELEORMAN**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI**  
**PROIECT**

**HOTĂRÂRE**

**Privind:** concesionarea directă a terenului în suprafață de 319 mp., ce aparține domeniului privat al orașului Videle, situat în orașul Videle, Șos. Pitești, nr. 160 BIS , nr. cadastral 31542.

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI VIDELE, JUD. TELEORMAN

**ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ**

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare nr. *5161* *din 15.03.2026* al Primarului orașului Videle;
- Avizul favorabil al Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local al orașului Videle;
- Raportul de specialitate nr. *5163 din 15.03.2026* al compartimentului din cadrul Serviciului Arhitectului Șef;
- Solicitarea domnului Dragomir Aurel – Marian și a doamnei Dragomir Daniela, înregistrată la Registratura Primăriei Orașului Videle sub numărul 19486/10.11.2025
- prevederilor art. 108, lit. (b), art. 354 și art. 362 din OUG 57/2019;
- art. 15 lit. (e) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Art. 129, alin. 2, lit. (c) din Ordonanța Guvernului nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ.

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

**HOTĂRĂȘTE**

Art.1. Se aprobă însușirea raportului de evaluare, întocmit de către evaluator autorizat ANVAR S.C. ABSOLUT QUALITY SRL din care rezultă o redevență de *354* lei/ luna.

Art.2. Se aprobă concesionarea terenului în suprafață de 319 mp, ce aparține domeniului privat al orașului Videle, situat în orașul Videle, Șos. Pitești, nr. 160 BIS , nr. cadastral 31542, în favoarea domnului Dragomir Aurel – Marian și a doamnei Dragomir Daniela;

Art. 3. Durata concesiunii este de 25 de ani. Termenul se poate prelungi, în condițiile legii, prin acordul părților, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din perioada sa inițială.

Art. 4. Se aprobă contractul-cadru de concesiune, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art.5.Cu aducere la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Serviciul Arhitectului- Șef din cadrul Aparatului de specialitate al primarului Videle;

Art.6. Prin grija secretarului general al orașului Videle, prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Teleorman pentru verificarea legalității, precum și oricăre persoane sau instituții interesate.

**INIȚIATOR PROIECT,**

*PRIMAR*

**GOGAN CORNEL**

**VIDELE**

**DATA:**

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE**

*SECRETAR GENERAL,*

**IVAN CORINA - NICOLETA**

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2026

Capitolul I. – Părțile contractante

**ORAȘUL VIDELE**, cu sediul în Videle, str. Republicii, nr. 2, reprezentată prin GOGAN CORNEL – Primar, în calitate de **concedent**, pe de o parte, calitate de concedent, pe de o parte

și

\_\_\_\_\_, cu domiciliul în orașul Videle,

str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, județul Teleorman, în calitate de

concesionar, pe de altă parte,

în temeiul Hotărârii Consiliului Local al orașului Videle nr. \_\_\_\_\_, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

Capitolul II. - Obiectul contractului de concesiune

Art. 1 - (1) Obiectul contractului de concesiune este concesiunea terenului în suprafață de \_\_\_ mp, situat în orașul Videle, adresa \_\_\_\_\_, înscris în CF nr. \_\_\_\_\_.

(2) Obiectivul concesionarului este folosința terenului în vederea extinderii spațiului sau construcției existente pe care le are în proprietate.

Capitolul III. - Termenul

Art. 2 - Durata concesiunii este de 25 de ani, începând de la data semnării contractului de către părți.

Capitolul IV- Redevența:

Art.3. – (1) Redevența, este de .....lei/lună respectiv ..... lei/an.

**V. Plata redevenței**

Art.4. (1) PLATA SE VA FACE NUMERAR LA BIROUL « IMPOZITE ȘI TAXE » DIN CADRUL PRIMĂRIEI ORAȘULUI VIDELE ;

către nr.

(2) Prețul concesiunii va fi indexat anual cu rata inflației aplicată la prețul calculat în anul precedent ;

(3) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la **PENALITĂȚI ZILNICE DE 0,02%**, urmând ca, dacă întârzierile depășesc 30 zile, să se procedeze la rezilierea contractului de concesiune după 15 zile de la transmiterea notificării ;

## Capitolul VI. - Drepturile părților

### **Drepturile concesionarului**

Art. 5 - (1) Concesionarul are dreptul de a folosi, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

### **Drepturile concedentului**

Art. 6 - (1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice folosirea terenului, modul în care este satisfăcut interesul public precum și respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

(3) Concedentul își rezervă dreptul de a modifica în mod unilateral prezentul contract în funcție de prevederile legale viitoare în special a normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 57/2019 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică / privată.

## Capitolul VII. - Obligațiile părților

### **Obligațiile concesionarului**

Art. 7 - (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea în regim de continuitate și de permanență a bunului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivului stabilit de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să folosească în mod direct bunul, care face obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele stabilite prin prezentul contract.

(5) Concesionarul este obligat să folosească bunul concesionat, conform destinației stabilite prin contract și să obțină toate avizele necesare prevăzute de actele normative în vigoare pentru extinderea spațiului aflat în proprietate ;

(6) Concesionarul este obligat să nu închirieze și să nu constituie garanții reale asupra bunului care face obiectul concesiunii;

(7) Concesionarul este obligat să respecte condițiile pentru protecția mediului;

(8) La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, în mod gratuit și liber de orice sarcini bunul care face obiectul contractului.

(9) La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatarei, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

(10) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea folosirii, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității folosirii bunului.

(11) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) și (3) din prezentul contract de concesiune.

(12) În cazul în care concesionarul cumpără suprafața de teren concesionată, sumele plătite cu titlu de redevență până la acea dată, nu vor fi restituite.

### **Obligațiile concedentului**

Art. 8 - (1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de art. 6 alin. (2) și (3) din prezentul contract.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

(4) Concedentul este obligat să predea terenul ce constituie obiectul concesiunii liber de orice sarcini, în termen de 5 zile de la încheierea contractului.

### **Capitolul VIII. - Încetarea contractului de concesiune**

Art.9 - (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) în cazul situației de la lit. e) cele semnalate de concesionar se vor identifica de către o comisie formată din reprezentanții Consiliul Local Videle cu delegați ai serviciilor de specialitate și reprezentanți ai concesionarului care vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

Capitolul IX. - Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar

Art. 10 – Pe durata concesiunii, concesionarul este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului, conform O.U.G. nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.

Capitolul X. - Răspunderea contractuală

Art. 11 - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

a) majorările de întârziere, care se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite, a redevenței.

b) daune interese reprezintă paguba efectivă și câștigul nerealizat.

Capitolul XI. - Litigii

Art. 12 - (1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanțelor judecătorești de drept comun.

Capitolul XII - Alte clauze

Art. 13 (1) Orice clauză din prezentul contract se poate modifica prin act adițional, cu acordul părților contractante;

(2) Prin derogare de la prevederile alin 1, clauzele de natura celor prevăzute la art. 6 alin. (2) și (3) din prezentul contract vor fi modificate în mod unilateral.

Capitolul XIII. – Definiții

Art. 14 - (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

(3) Prin penalități legale se înțelege suma rezultată prin aplicarea cotei majorărilor de întârziere stabilită prin hotărâre de guvern pentru neplata la termen a obligațiilor bugetare, constând în impozite, taxe și alte sume, care reprezintă, potrivit legii, resurse financiare publice.

**Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în două exemplare**

**CONCEDENT,  
ORAȘUL VIDELE  
PRIN  
PRIMAR  
GOGAN CORNEL**

**CONCESIONAR,**

**SECRETAR GENERAL  
IVAN CORINA NICOLETA**

**CONSILIER JURIDIC,  
Tudorache Bogdan Ștefan**

**SERVICIUL ARHITECTULUI ȘEF,  
Toader Livia Cristina**

**ÎNTOCMIT,  
Comp. ADPP Tudor Răzvan Adrian**

# 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](mailto:primariavidele@yahoo.com)

Nr. 5163/25.03.2026

Avizat,  
Serviciul Arhitectului - Șef

## RAPORT DE SPECIALITATE

privind concesionarea directă a terenului în suprafață de 319 mp., ce aparține domeniului privat al orașului Videle, situat în orașul Videle, Șos. Pitești, nr. 160 BIS , nr. cadastral 31542,

Necesitate și Oportunitate!

Domeniul privat al unității administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri imobile, altele decât cele prevăzute în domeniul public, acesta fiind supus dispozițiilor de drept comun, dacă prin lege nu se prevede altfel.

Orașul Videle are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică și/sau privată a UAT, fiind reprezentat în acest sens de Consiliul Local. Bunurile proprietate publică și/sau privată pot fi concesionate de către UAT în condițiile legii .

Redevența obținută prin concesionare se constituie venit la bugetul local. Concesionarea are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri însușite de acesta. Orice persoană interesată poate înainta concedentului o propunere de concesionare.

Având în vedere solicitarea domnului Dragomir Aurel – Marian și a doamnei Dragomir Daniela, pentru aprobarea concesionării terenului proprietate privată a orașului Videle, situat învecinarea proprietății sale, pe strada Șos. Pitești, nr. 160 BIS , în vederea extinderii spațiului aflat în proprietate, precum și a prevederilor art. 108, lit. b, art. 354 și art. 362 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, considerăm legală și oportună concesionarea directă a terenului menționat mai sus.

Terenul supus pentru aprobarea concesionării este învecinat cu imobilul aflat în proprietatea persoanelor fizice care au solicitat concesionarea, în vederea extinderii construcției proprietate personala, conform detaliilor de mai jos: domnul Dragomir Aurel Marian împreună cu doamna Dragomir Daniela dețin în proprietate în orașul Videle un imobil cu destinația de spațiu comercial, situat pe Șos. Pitești la nr. 160/

Suprafața de teren menționată mai sus reprezintă teren neretrocedabil în înțelesul dispozițiilor Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România și a H.G. nr. 401/2013 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România. Terenurile aflate în proprietatea statului sau a unităților administrativ-teritoriale, din intravilanul localităților care au fost date de către primărie în folosința unor persoane fizice prin contracte de concesiune/chirie pot fi cuprinse în coloana 3 a Anexei nr.1 din H.G. 401/2013, numai dacă sunt neagricole, suprafeța menționată mai sus făcând parte din aceasta categorie. Terenul ce face obiectul acestui proiect de hotărâre, aflat în proprietatea privată a orașului Videle, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau restituire depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989. De asemenea, acest teren nu face obiectul vreunui litigiu.

Legalitate!

Potrivit prevederilor art. 15 lit. e din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia.

Stabilirea redevenței minime s-a efectuat prin evaluator autorizat ANEVAR SC ABSOLUT QUALITY SRL și a rezultat o valoare a redevenței de 354 lei/lună.

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 concesionarea directă a terenului în suprafață de 319 mp., ce aparține domeniului privat al orașului Videle, situat în orașul Videle, Șos. Pitești, nr. 160 BIS, nr. cadastral 31542.

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

Comp ADP.

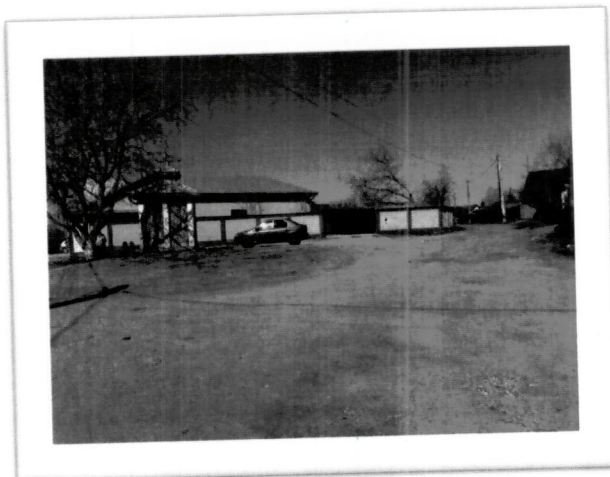
JUDEȚUL TELEORMAN	
CONSILIUL LOCAL ORAȘ VIDELE	
INTRARE	Nr. 19486
IEȘIRE	
ANUL 2020	Luna. XI. Zile. 10

Domnule Primar,

Subsemnații, Dragomir Aurel-Marian și Dragomir Daniela, domiciliați în orașul Videle, , vă adresăm solicitarea de concesiune a terenului intravilan învecinat proprietății noastre, situat pe Șoseaua Pitești nr. 160, în conformitate cu prevederile art. 15 lit. e din Legea nr. 50/1991, în vederea extinderii.

Domnului Primar al Orașului Videle, Județul Teleorman

# RAPORT DE EVALUARE



**Utilizator desemnat : PRIMARIA ORASULUI VIDELE**

Client:

**PRIMARIA ORASULUI VIDELE  
PRIMARIA ORASULUI VIDELE**

Proprietar:

Adresa proprietate:

**ORAS VIDELE, SOSEAUA PITESTI,  
NUMARUL 160BIS, JUDEȚUL  
TELEORMAN**

Evaluator:

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

Data Evaluarii (zz.ll.aaaa): **23.03.2026**

*Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrării, precum si orice citare in alte scopuri 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, in conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 500/2011, cu respectarea prevederilor Legii nr. 677/2001.*

## Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile

SINTEZA RAPORT DE EVALUARE PENTRU BUNURI IMOBILE				
	Denumire	CUI	Curs Leu/Euro BNR la data evaluării	Data evaluării (zz.ll.aaaa)
Raport de evaluare elaborat de firma	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.	RO 32912846	5,0951	23.03.2026
Client (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	PRIMARIA ORASULUI VIDELE			
CUI/CNP CLIENT	6853155			
Proprietar bun imobil (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	PRIMARIA ORASULUI VIDELE-DOMENIUL PRIVAT			
Componenta/suprafețe	Teren S (mp)	319 mp din acte și 319 mp din masuratori		
Tip proprietate	Teren intravilan		Tip imobil	Curti constructii
Adresa proprietatii	Strada/Sos. /Bd./Aleea	Soseaua Pitesti	Numar	160Bis
	Cod postal	145300		
	Localitate	ORAS VIDELE	Judet/Sector	TELEORMAN
Carte Funciara nr.	31542			
Numar cadastral	31542			
Tip act de proprietate	Hotararea Consiliului Local al Orasului Videle nr. 186 din data de 30.10.2025 (document ce nu a fost prezentat)			
Numarul actului de proprietate	186	Data incheierii	30.10.2025	
Localizare	Urban			
Zona localitate	Mediana			
Tip zona	Mixta			
Acces teren	Drum asfaltat			
Front_stradal (Deschidere) (m)	tripla deschidere			
Grad echipare utilitati	Complet			

Valoare redeventa:	Valoare redeventa pe an (euro)	Valoare redeventa pe an (lei)	Valoare redeventa pe luna (euro)	Valoare redeventa pe luna (lei)
	833 €	4.246 lei	69 €	354 lei
	<b>833 €</b>	<b>4.246 lei</b>	<b>69 €</b>	<b>354 lei</b>

**Nota: La cererea expresa a beneficiarului, perioada de recuperare a investitiei este de 25 ani.**

**Intocmit:**

Societate de evaluare: **S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.**

Evaluator elaborator raport evaluare:	Nume:	Prenume:	Semnatura si stampila Evaluator elaborator raport evaluare:
	MITROI	AURELIAN DUMITRU	

Evaluator care a efectuat inspectia:	Nume:	Prenume:
	MITROI	AURELIAN DUMITRU

**Semnatura si stampila societate de evaluare:**

## Certificare

Subsemnatul, MITROI AURELIAN DUMITRU, in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul raport de evaluare, cat si in numele societatii, prin prezenta declaratie certific urmatoarele:

- datele prezente in cadrul raportului sunt reale si corecte;
- am efectuat personal inspectia proprietatii care face obiectul lucrarii;
- nu am niciun interes financiar, direct sau indirect, de pe urma clientului;
- nu am obtinut niciun imprumut si nicio garantie din partea clientului;
- nu exista posibilitati de angajare imediata de catre client a vreunei persoane din cadrul societatii de evaluare;
- nu exista relatii de afaceri intre evaluator si client (nu m-am aflat si nu ma aflu intr-o relatie contractuala / de parteneriat cu clientul);
- nu sunt ruda sau afin pana la gradul al patrulea (inclusiv) cu clientul sau cu persoane care fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare al clientului;
- nu fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare/auditare al clientului;
- nu mi s-au oferit servicii / cadouri de catre client;
- remunerarea mea nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-mi confere mie sau unei persoane afiliate sau implicate in Societatea la care sunt angajat/pe care o reprezint un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
- nu exista alte motive care mi-ar putea afecta imparialitatea;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele semnificative si ipotezele speciale semnificative incluse in continutul raportului si reprezinta un punct de vedere nepartinitor;
- indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, am indeplinit programul de pregatire profesionala continua si am experienta in categoria de proprietate ce este evaluata;
- am incheiat asigurarea de raspundere profesionala pe anul 2026 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC

Declar pe proprie raspundere ca nu ma aflu in conflict de interese in raport cu utilizatorul desemnat, nefiind incidente niciunul din cazurile de conflict de interese enumerate mai sus sau alte motive care mi-ar putea afecta imparialitatea. Prezenta declaratie este data atat in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul raport de evaluare, cat si in numele Societatii S.C. ABSOLUT QUALITY S P I

MITROI AURELIAN DUMITRU  
Evaluator Autorizat ANEVAR specializare EPI,  
Evaluarea a fost efectuata de catre **ABSOLUT QUALITY**  
nr. 0622.

**Tel. Contact:** 0767.857.916

**Calificarile evaluatorului:** EPI, EBM, EI

AR

## **Capitolul I – Termenii de referință ai evaluării**

### **Identificarea și competența evaluatorului**

---

Evaluatorul: SC ABSOLUT QUALITY SRL membru corporativ ANEVAR, autorizația 0622  
Colectivul de evaluatori: evaluatori autorizați, conform certificare

- au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI)
- speța subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști

Independență: Evaluatorii desemnați și membrul corporativ nu au nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării și nici cu utilizatorii desemnați ai evaluării.

Cele de mai sus sunt declarații ale evaluatorului susținute prin elaborarea prezentului raport.

### **Utilizatorul desemnat al raportului**

---

Utilizatorul desemnat al prezentului raport este PRIMARIA ORASULUI VIDELE.

### **Obiectul evaluării**

---

Obiectul evaluat îl constituie proprietatea tip teren intravilan categoria de folosință curți construcții în suprafața de 319 mp din acte și 319 mp din măsurători, situat în **ORAS VIDELE, SOSEAUA PITESTI, NUMARUL 160BIS, JUDEȚUL TELEORMAN**

### **Utilizarea desemnată**

---

Utilizarea desemnată a acestui raport este evaluarea pentru informarea beneficiarului în vederea concesiunii.

### **Data evaluării**

---

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **23.03.2026** data la care se considera valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspecției (zz.ll.aaaa): 23.03.2026

Tip inspecție: Cu inspecție exterioară și interioară

Inspecția a fost realizată de evaluator, MITROI AURELIAN DUMITRU în prezența reprezentantului clientului.

Data elaborării lucrării (zz.ll.aaaa): 23.03.2026

## **Moneda raportului**

---

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este prezentată în LEI și în euro (EUR) la cursul de schimb al Bancii Naționale a României din data la care se estimează valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluării:

1EUR=5,0951 LEI

## **Tipul valorii estimat - Definiția valorii**

---

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 102 „Tipuri ale valorii”, având definiția:

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.

Conceptul de „valoare de piață” presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

De menționat că:

Astfel de terenuri libere se tranzacționează foarte rar;

Deși pe piața specifică a subiectului nu există foarte multe informații/tranzacții<sup>1</sup>, am apelat la informații despre cotații de terenuri cu potențial similar situate în zone echivalente sau care pot fi asimilate/raportate pentru ajustare.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

## **Baza de evaluare**

---

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025, respectiv raportul întocmit de noi, ABSOLUT QUALITY SRL membru corporativ ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător, solicitant de credit), deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

Menționare standarde particulare utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din

Standardele de evaluare a bunurilor 2025

Standarde generale

---

<sup>1</sup> Necesare pentru a defini o „valoare de piață”, în înțelesul mai sus definit

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  
Standarde pentru utilizări specifice  
GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului  
Glosar 2025

### **Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

---

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- Analiza documentelor primite de la client:
  - documente juridice, documente cadastrale și urbanistice, planuri și schițe, altele etc.
- Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției:
  - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.
  - nu am primit documente suplimentare de la client;
- Analiza pieței specifice
  - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări proprietăți imobiliare etc.)
  - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.

Pentru edificarea sa primară, evaluatorul a considerat că destinatarul, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția sa toate documentele necesare/solicitate.

### **Restricții documentare**

---

- Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de inexistența unor situații atipice ce ar îngreuna lucrările comparativ cu cerințele normale pentru zonă;

- Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am constatat la inspecție ca sunt existente la limita proprietatii-energie electrica, apa, canalizare, gaze;

Lipsa informațiilor de mai sus:

- ✍ NU este însă în măsură să diminueze considerabil relevanța ipotezelor de lucru și/sau credibilitatea valorii estimate (atât timp cât nu am fost informați de restricții deosebite cu efect major de limitare a potențialului de dezvoltare).

### **Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea**

---

#### **Documente avute la dispoziție**

- Documente juridice;
- Extras de carte funciara;
- Documentații urbanistice și topo-cadastrale: Nu este cazul;
- Alte documente: Nu este cazul;

#### **Documente/Informații preluate din surse terțe**

- Informații privind identificare și localizare
  - *Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)*
  - *Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la client;*
- Informații privind piața specifică<sup>2</sup>:
  - *Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:*
    - ✍ *olx.ro*
    - ✍ *lajumate.ro*
  - *Portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale:*
    - ✍ *altele (a se vedea Anexa –Extras din analiza de piață)*
  - *Arhiva de lucrări a evaluatorului*
    - ✍ *Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.*
    - ✍ *Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică*
  - *Publicații și studii de specialitate*
    - ✍ *Revista „VALOAREA (..)” –publicație periodică ANEVAR*
    - ✍ *Studii ale companiilor specializate în analiza piețelor imobiliare naționale (publicații tip „market research”)*
    - ✍ *După caz: Tranzacții (contracte de vânzare-cumpărare cunoscute) care, pentru confidențialitate, sunt păstrate în arhiva evaluatorului, dar dacă au fost invocate, la solicitarea destinatarului vor fi prezentate și acestuia, care își va asuma și el confidențialitatea necesară;*

---

<sup>2</sup>informații privind oferte vânzări închirieri și altele

## **Ipoze semnificative si ipoteze speciale semnificative**

---

### ***Ipoze reieșite din instrucțiuni de evaluare***

Nu este cazul.

În cazul terenurilor:

- Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile;
- Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative;

În speța de față este aplicată:

- Comparația directă;

### ***Ipoze semnificative***

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze, limite și rezerve, de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
  - ✓ DIMENSIONAL Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele<sup>3</sup> avute la dispoziție (înaintate și agreate de finanțator), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentate comentariile necesare). Nu am efectuat măsurători suplimentare, în fapt, în calitate de evaluator autorizat neavând competențe în acest sens. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale construcțiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională – a se vedea mențiuni în cadrul „Ipozelor speciale semnificative”, precum și capitolul ”Dimensiuni de calcul”;
  - ✓ JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către finanțator și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică ”luată în calcul” (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport;  
Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport.  
Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol în cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;

---

<sup>3</sup>Echivalate a fi emise de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.

- ✓ **TRANSFERUL IPOTETIC**      Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată și că, împreună cu terenul subiect, se atașează și documentația & avizele prelabile de dezvoltare;
- **URBANISM**      Se presupune că terenul de dezvoltare se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- **STUDII GEO**      Se presupune că terenul de dezvoltare are condiții normale de fundare, iar studiul necesar în edificarea de construcții noi este existent și cuprinse informații despre consistența și structura solului, nivelul pânzei de apă freatică și recomandări pentru proiectul tehnic.  
Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea terenului de fundare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de inexistența unor situații atipice ce ar îngreuna lucrările comparativ cu cerințele normale pentru zonă;
- **UTILITĂȚI**      Nu am realizat o expertizare tehnică sau o analiză capacitivă a utilităților la care am făcut referire că ar avea acces/racorduri/branșamente proprietatea și nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată conform informațiilor primite de la client, sau asimilată celor constatate ansamblului accesibil;  
Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de suficiența calitativă și cantitativă a acestora, dispuse pe amplasament.
- **Clasa ENERGETICĂ**      Nu am realizat nici un fel de investigații, nu există proiect de dezvoltare pus la dispoziția evaluatorului;
- **MEDIU**      Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența (sau suspiciune de a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **DEZVOLTARE**      Nu am avut la dispoziție detaliile de intenția efectivă de dezvoltare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de:
  - ✓ inexistența unor situații atipice ce ar impune soluțiile tehnice atipice tehnologice și/sau de cost, dezvoltarea fiind în parametrii normali de construire și edificare.
  - ✓ A se vedea și ipotezele speciale semnificative desprinse/elaborate pe această temă
- **VECINĂTĂȚI IMEDIATE**      Nu am considerat o redevoltare viitoare a vecinătăților imediate, care preponderent sunt ocupate și considerăm o respectare unanimă a urbanismului local și legislației, astfel încât să nu existe dezvoltări/construiri externe penalizatoare ale amplasamentului subiect;
- **SUBTRAVERSĂRI**      Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, iar din informațiile culese nu rezultă că există subtraversări ce să influențeze negativ (să limiteze) dezvoltarea amplasamentului, sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.  
În acest sens, orice informație contrară va trebui adusă la cunoștința evaluatorului anterior fructificării raportului;
- **SUPRATRAVERSĂRI**      Nu am regăsit supratraversări ale amplasamentului care să limiteze dezvoltarea normală a amplasamentului sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.

- **METODOLOGIE** Situația actuală a terenului de dezvoltare, utilizarea desemnata a prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor/tehnicilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate.  
Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință a căror influență poate să fie importantă;
- **CONSULTANȚĂ VIITOARE** evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

### ***Ipoteze speciale semnificative și particulare***

În cazul de față ipoteze speciale semnificative<sup>4</sup>, care se alătură celorlalte descrise pe parcurs sunt: La cererea expresă a utilizatorului desemnat, construcția de pe teren nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

### ***Efectul Ipotezelor adoptate***

Clientul este conștient cu privire la efectul ipotezelor semnificative și ipotezelor speciale semnificative<sup>5</sup>, însușindu-și-le integral și în cunoștință de cauză, considerându-le rezonabile și să fie relevante.

Evaluatorul stă la dispoziția clientului pentru a explica (anterior fructificării) orice nelămurire legată de acestea, sau în a prezenta orice risc provenit din neîndeplinirea ipotezelor.

## **Valabilitatea raportului**

---

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și numai pentru utilizarea desemnata a prezentului raport.

Totodată, valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele semnificative și speciale semnificative și celelalte limitări prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului clientul își asumă și confirmă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite, asumându-și responsabilitatea integrală și conștientă pentru o eventuală inducere în eroare sau viciere a rezultatelor;

---

<sup>4</sup>Subliniază utilizatorului evaluării faptul că (se presupun situații care diferă de cele existente la data evaluării cum ar fi):

- ✗ o concluzie asupra valorii este condiționată de o schimbare în situațiile curente, sau că
- ✗ aceasta reflectă un punct de vedere care ar putea să nu fie luat în considerare, în general, de către participanții de pe piață, la data evaluării.

<sup>5</sup>utilizate adesea pentru a descrie efectul unor modificări posibile ale valorii unui activ

Prezentul raport (și/sau părți ale lui) poate fi utilizat/fructificat numai după îndeplinirea tuturor obligațiilor contractuale de către client și confirmarea/însușirea (certificarea și agreerea) de către cei care au furnizat informații a datelor/documentelor la care noi am făcut referire a fi primite de evaluator.

### ***Fructificare valori***

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și numai în ipotezele menționate, fiind eronat utilizată dacă se aplică altor drepturi/ipoteze/premise, șamd.;

Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare<sup>6</sup> a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

Chiar și eventuale alocările nu trebuie privite ca și cum reprezintă valori de piață a componentelor sau fracțiunilor/diviziunilor.

## **Restricții de utilizarea, difuzare și publicare**

### ***Restricții de utilizare***

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai utilizării desemnate precizată și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent.

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt confidențiale și sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al „SC ABSOLUT QUALITY SRL” și al clientului.

### ***Clauză de nepublicare***

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt strict confidențiale.

Prezentul raport este strict confidențial și nu poate fi transmis terților fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii și/sau a variantei electronice a acestui raport, sau a unor părți din acesta nu implică dreptul de publicare/transmitere a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, nici pentru scopul declarat și nici pentru alt scop, în nici o circumstanță. Transmiterea către terții neautorizați a raportului (sau a unor părți a lui) este pasibilă de sancțiuni, conform legii.

---

<sup>6</sup>Orice eventuală alocare/fragmentare scriptică de cotații pe componente (fizice, juridice, sau de altă natură) este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.

### **Descrierea raportului**

Prin comanda nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 106- Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 106- Raportare convenite în prealabil cu clientul<sup>7</sup>.

Se consideră că utilizatorul care citește prezentul raport are acces și la anexele sale (distincte<sup>8</sup>) menționate la capitolul final, la trimerile de documentare făcute și/sau corespondența purtată cu destinatar unic, de la primirea comenzii până la predarea raportului.

## **Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat**

### **Identificarea și descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.**

---

Imobil de tip teren intravilan categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 319 mp din acte si 319 mp din masuratori, apartinand PRIMARIEI ORASULUI VIDELE, domeniul privat, in baza Hotararii Consiliului Local al Orasului Videle nr. 186 din data de 30.10.2025.

#### **Accesul la proprietate**

Accesul la proprietate se poate realiza din drum public asfaltat.

**Utilizare existenta la data evaluarii:** comerciala.

**Diferente identificate intre situatia existenta si documente:** Nu este cazul.

☒ Teren identificat prin:

Adresa 319 mp din acte si 319 mp din masuratori

---

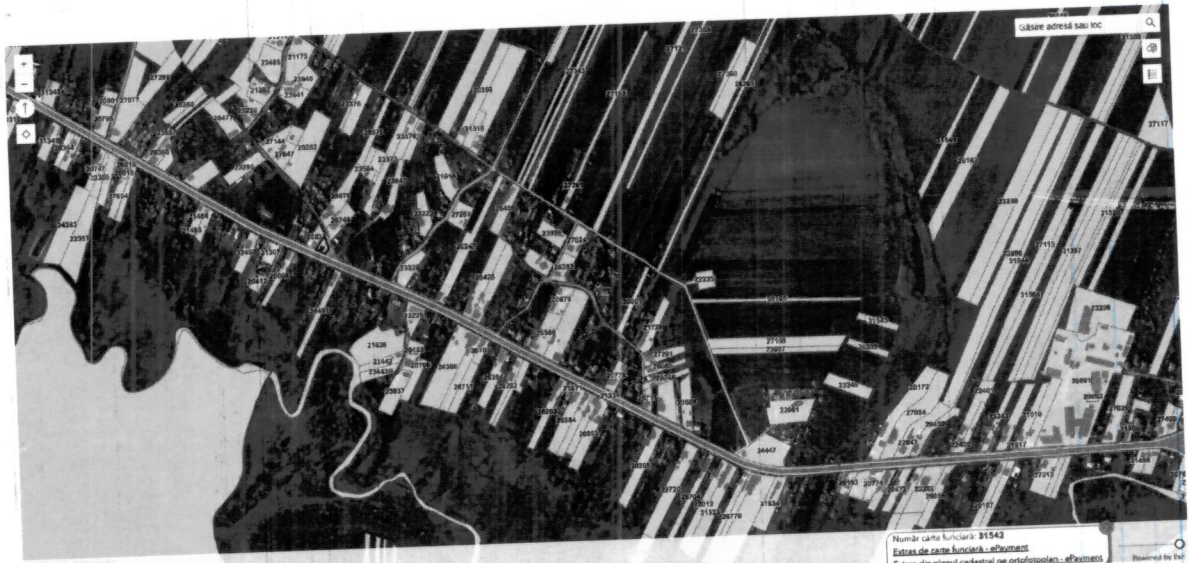
<sup>7</sup>Altele decât tipizarea raportului conform celor convenite

<sup>8</sup>Defalcate pe două canale de informare:

- primară de la finanțator, și, după caz
- secundară primite după efectuarea inspecției

*Elemente suplimentare de identificare:*







### Istoricul și utilizare

Utilizări (construite) anterioare ale terenului: nu se cunosc.

Dotare utilitară este sistematizată.

### Fisa tehnica teren

PARAMETRU	DESCRIERE	
1. SUPRAFATA	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Teren, S =319 mp din acte si 319 mp din masuratori proprietate exclusiva</li> </ul>	
2. Identificare AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dupa indicatiile reprezentantului proprietarului si dupa adresa postala</li> </ul>	
3. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO- EDILITARE	<b>Reteaua urbana:</b>	<b>Sursa proprie:</b>
	Grad de echipare cu utilitati: Toate utilitatile din care:	
	Retea electrica: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Generator energie electrica
	Retea de gaze: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Rezervor gaz
	Retea de apa: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Put forat apa
	Retea de canalizare: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Fosa septica
Termoficare: Nu exista	<input type="checkbox"/> Centrala termica proprie	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Utilitatile care lipsesc si care este stadiul bransarii lor: nu este cazul;</li> </ul>	

<b>4. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Acces direct la drum public asfaltat;</li> </ul>
<b>5. GEOMETRIA TERENULUI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Forma terenului: regulata;</li> <li>○ Deschidere la strada: tripla deschidere;</li> <li>○ Terenul nu este imprejmuit;</li> </ul>
<b>6. RESTRICTII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nu este cazul;</li> </ul>
<b>7. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari etc)</b>	Zona mediana a Orasului Videle, zona mixta, rezidentiala si comerciala
<b>8. INDICATORI URBANISTICI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aprobări teren: No Info</li> </ul>
<b>9. INCLINARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Plan;</li> </ul>
<b>10. DATE DIN CERTIFICATUL DE URBANISM</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Regim juridic: teren apartinand domeniului privat al Orasului Videle</li> <li>○ Regim economic: intravilan curti constructii</li> <li>○ Suprafata teren: 319 mp din acte si 319 mp din masuratori;</li> </ul>

#### **Situatia juridica**

La data evaluarii, proprietatea imobiliara, se afla in posesia **PRIMARIA ORASULUI VIDELE.**

**Dreptul de proprietate : Deplin**

**Documente care au stat la baza raportului de evaluare:**

	Tip Document, Nr.____, Data
1.	Extras de carte funciara.

#### **Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)**

Terenul este amplasat in zona mediana a Orasului Videle, Soseaua Pitesti, nr. 160Bis, judetului Teleorman;

Videle este un oraş în judeţul Teleorman, Muntenia, România, format din localitatea componentă Videle (reşedinţa), şi din satul Coşoaia. A fost înfiinţat în anul 1968 prin alipirea la comuna Videle a unor cartiere de case: Cartoianca, Stănceasca, Furculeşti, Fotăcheşti, Tămăşeşti, Pariseşti şi Coşoaia[necesită citare]. În acest oraş sunt două şcoli - Şcoala Gimnazială nr. 1 Videle şi Şcoala Gimnazială nr. 2 - şi un liceu - Liceul Teoretic Videle.

Conform recensământului efectuat în 2021, populaţia oraşului Videle se ridică la 10.107 locuitori, în scădere faţă de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistraţi 11.508 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (85,76%), cu o minoritate de romi (3,81%), iar pentru 10,34% nu se cunoaşte apartenenţa etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocşi (87,4%), iar pentru 11,04% nu se cunoaşte apartenenţa confesională.

**Tip Localitate:** Urban

**Zona Localitate:** Median

**Tip zona:** Mixt

**Denumire cartier/ansamblu rezidential/ Zona:** zona mediana a Orasului Videle, Soseaua Pitesti, nr. 160Bis, judetul Teleorman;

**Mijloace de transport in comun:** autobuze, microbuze;

### **Capitolul III – 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 Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

#### **Pasul 1 Definirea produsului imobiliar**

Piata imobiliara se defineste 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 piete 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 piete 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, dobandzile, 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 dezvoltă greu, iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; 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 piete 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 piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale).

Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de 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 evaluării este una de tip:

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

Concluzie: Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă este îndreptată către utilizarea mixta

### **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 si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

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

#### **Tipul proprietatii imobiliare:**

- Tip: terenuri intravilane.

- Caracteristicile proprietatii imobiliare:
  - Modul de ocupare/utilizare - in 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 si nepoluate;
  - Design-ul și funcționalitatea: adecvate acestui tip de utilizare;
- Aria pieței: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in zona centrala a ORASULUI VIDELE.
- Proprietăți substitut disponibile: au fost identificate proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata definita. În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a proprietatilor de tip terenuri intravilane, situate in ORAS VIDELE si zonele similare a comunelor din judetul Teleorman similar cu posibilitati de dezvoltare mixta.

### **Piata specifica**

Proprietatea supusă evaluării este un teren intravilan, amplasat in zona mediana a Orasului Videle. Având in vedere cele prezentate anterior, **piata imobiliara specifica poate fi considerata piata proprietatilor mixte, piata a carei arie geografica se întinde in 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 2025 și nu se întrevede 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**

Pe măsură ce sferile 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 suprafața, cu cât suprafața este mai mare, cu atât pretul este mai mic.

Oferta de imobile similare este medie. Există imobile similare.

poziția

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:

- 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” prețul.

- In cazul proprietatii evaluate exista un numar mediu de proprietati cu o atractivitate egala.

#### 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 IV – Evaluarea proprietatii imobiliare**

### **Cea mai buna utilizare**

---

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii:

- 1.Sa fie permisa legal;
- 2.Sa fie posibila fizic;
- 3.Sa fie fezabila financiar;
- 4.Sa fie maxim profitabila.

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) 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 raportului. CMBU este definită ca fiind:

“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Analiza CMBU va oferi raspunsuri mai multor intrebari, avand in vedere potentialul lotului existent, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar si cea existenta. In cazuri mai dificile se impune o analiza CMBU care sa asigure un raspuns pertinent si plauzibil.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire

si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

Cea mai buna utilizare -definitie : *utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care ar trebui sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisibila legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.*

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

- cea mai buna utilizare a terenului liber.
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii (teste):

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim profitabila.

La baza analizelor CMBU stau doua concepte: probabilitate rezonabila si fundamentare adecvata.

Aplicarea celor 4 teste implica o analiza de tip calitativ in urma carora rezultatele vor confirma cea mai buna utilizare a terenului analizat.

Acest concept ( CMBU ) este adecvat in special in cazul terenurilor libere, dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a

La baza

La baza

modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii și implicit a ofertei impunând noi standarde în cadrul pieței respective.

1. Permisibilitatea legală
2. Posibilitatea fizică a terenului
3. Fezabilitatea proiectului.
4. Testul productivității maxime a terenului ca fiind liber.

#### **Utilizările probabile în mod rezonabil**

**Analizând vecinătățile, climatul economic, trendul dezvoltării din ultimii ani din zona analizată, se observă o creștere a investițiilor rezidențiale. Există cerere pe piața pentru acest tip de proprietăți și realizarea acestora are un grad ridicat de probabilitate.**

**Permisa legală** – în toate cazurile evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

**Fizic posibilă** – dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea și disponibilitățile utilitatilor publice (canalizare, apă, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologică a terenului poate împiedica (sau poate face scumpă) anumite utilizări ale proprietăților cum ar fi: clădiri cu regim înalt, subsolurile ș.a. De asemenea, condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în alta utilizare considerată mai bună.

Caracteristicile fizice ale terenului permit dezvoltarea mixtă. Terenul are forma neregulată.

#### **Utilizări fizic posibil : mixt-da**

**Fezabilă financiară** – toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiară, evaluatorul estimează veniturile generate de proprietate, scăzând din ele cheltuielile de exploatare inclusive impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. După aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piața atunci utilizarea este fezabilă.

**Maxim productivă** – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piața pentru acea utilizare. Valoarea reziduală a terenului se poate

determina estimand valoarea utilizării propuse (teren și construcție) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și capitalului necesare realizării construcției.

### **Concluzii :**

Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei o utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor, construit.

Se consideră utilizarea MIXTA fiind singura utilizare permisă legal, este fizic posibilă și maxim productivă.

Utilizarea poate fi realizată imediat și poate menține pe termen lung.

### **Procedura de evaluare**

---

Terenul liber este o proprietate imobiliară cu caracter specific, iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele de evaluare a bunurilor 2025 de evaluare sunt:

- metoda comparației directe-este metoda cea mai uzuală și se poate utiliza când există suficiente date despre vânzări pe piața specifică
- analiza parcelării și dezvoltării – se folosește atunci când parcelarea și dezvoltarea reprezintă utilizarea cea mai importantă a parcelei de teren în curs de evaluare.
- metoda alocării – 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)
- metoda extracției de pe piață – se estimează valoarea terenului prin diferența dintre prețul de vânzare al unor proprietăți comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor.
- tehnica reziduală – identifică venitul net din exploatare atribuit terenului și îl capitalizează cu o rată adecvată luată din piață.
- capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chirie)- se poate aplica doar când se cunosc rente/chirii de comparație precum și rate de capitalizare din vânzări de terenuri

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 a evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată abordarea prin piață- metoda comparației directe.

Datorită faptului că nu au fost identificate informații despre tranzacții recente, au fost utilizate informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, acestea fiind reale și verificate de către evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

### **Surse de informații:**

Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

Sursele de informatii au fost considerate credibile reprezentand intentiile de vanzare din zona studiata pentru a obtine o indicatie reala asupra nivelului pietei; acestea reprezinta cotația cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cotație ce se va supune negocierii.

In general proprietarii solicita preturi ce depasesc limita fezabilitatii astfel ca o negociere adecvata poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzactie a terenului/proprietatii. Motivatia cumparatorului se bazeaza pe fezabilitatea investitiei in cazul unui utilizator intermediar dar si a unui utilizator final, care ar putea plati o suma ce motiveaza dorintele si satisfactiile personale.

Negocierea poate fi mai mare in functie de motivatia vanzarii. Pretul de oferta nu este egal cu cel de tranzactionare decat in cazuri distincte. Sunt excluse tranzactiile subiective bazate pe motivatii diferite ale vanzarii si cumpararii.

Analiza deciziei in vanzare – cumparare tine cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piata rezultand o valoare de tranzactionare bazata pe un rationament logic. Nu s-a tinut cont ca in luarea unor decizii pe fundament emotional pot genera chiar vanzari la nivele peste pretul pietei sau sub nivelul pietei.

Valoarea recomandata este conditionata de ofertele de vanzare ale unor proprietati similare preluate din spatiul public disponibil oricarui alt utilizator sau potential utilizator. Practic cererea este cea care influenteaza atat pretul cat si tranzactiile in sine.

Surse: [www.olx.ro](http://www.olx.ro) , [www.lajumate.ro](http://www.lajumate.ro), [publi24.ro](http://publi24.ro)

## **EVALUAREA TERENULUI**

---

### **Metodologie:**

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Metodele<sup>9</sup> de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

Comparația directă<sup>10</sup>

Metode alternative<sup>11</sup>

### **Particularități de definire teren**

Terenul are caracteristici favorabile prezentate anterior.

Dimensiunea și forma, precum și vecinătățile sunt atribute favorabile.

---

<sup>9</sup> Recomandate și de GEV 630

<sup>10</sup> Este cea mai utilizată și cea mai adecvată metodă

○ atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile

<sup>11</sup> Se pot utiliza atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă,

- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

În cazul de față:

Nu există teren în afara exploatării sau zone redundante unei dezvoltări unitare;

Deși la dispoziția evaluatorului nu există un Curb., cu ocazia analizelor efectuate a informațiilor primite, nu rezultă că ar exista limitări ce ar diminua potențialul de dezvoltare.

#### **Particularități metodologie aplicată**

În speța de față s-a aplicat:

#### **Comparația directă**

##### **Aspecte teoretice**

Sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

De menționat influența puținelor tranzacții de terenuri libere din zonă;

Sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație, care includ:

- drepturile de proprietate transmise<sup>12</sup>, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea<sup>13</sup>.

##### **Unitate de comparație**

A fost ales prețul unitar, preț/mp teren.

Nu s-au definit parcele distincte cu utilitate diferită, amplasamentul putând fi tratat unitar.

#### **Particularități selectare date piață**

Pentru astfel de terenuri cu suprafețe mici, ca cel subiect, cu potențial de dezvoltare nerestricțiv; situate în zona mediana a ORASULUI VIDELE și comunele învecinate,

putem defini:

astfel de terenuri libere sunt rare pe piață,

Astfel, în cadrul analizei de piață și a selecție comparabilelor:

principalul criteriu de selecție a comparabilelor a fost CMBU asimilabil

s-a realizat o extindere a ariei de piață analizate la alte zone similare ale județului TELEORMAN

au fost eliminate din analiza de piață date legate de oferte la limitele inferioare și superioare ale intervalului de piață

Comparabilele prezentate mai jos sunt cele cu caracteristicile cele mai apropiate de subiect în contextul informațiilor deținute de evaluator.

<sup>12</sup>Inclusiv restricții legale

<sup>13</sup>Inclusiv CMBU, prin diferențele legate de optimizarea utilizării

În cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate.

### Comparabile utilizate

### Analiza de piata:

#### Comparabila 1

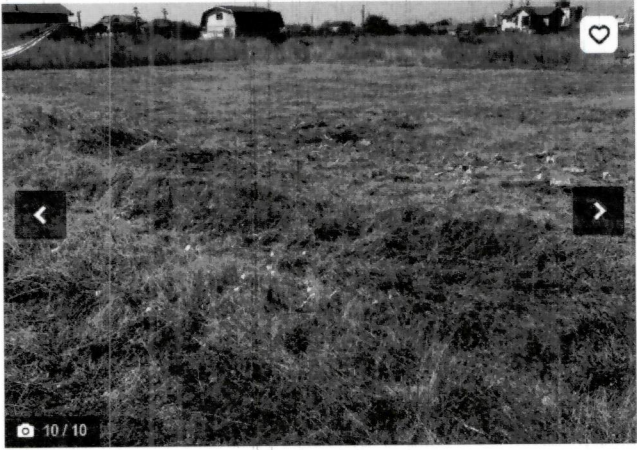
<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/ terenuri/ teren-intravilan/ anunt/ teren-de-vanzare/8fe0g10493f2782e1498d01990f487f5.html>

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

#### Teren de vanzare

9 000 EUR

Teleorman, Videle [Vezi pe hartă](#) Valabil din 5/13/2025 3:29:39 PM



10 / 10

Telefon validat

**A**

**Alex**

Vezi toate anunțurile

0767378789

#### Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

Mesaj

#### Distribuie anunțul pe

[f](#) [WhatsApp](#) [Link](#)

#### Specificații

Suprafata terenului	900 m <sup>2</sup>
Suprafata terenului	900 m <sup>2</sup>

#### Descriere

Suprafata de 900 m<sup>2</sup> 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>

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

11 EUR negociabil

● Telefon validat

📍 Teleorman, Videle 📍 [Vezi pe harta](#)

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



Adan Maradiaga

Vezi toate anunțurile

0722234813

### Contactează vânzătorul

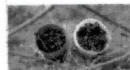
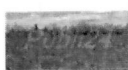
Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

📧 Mesaj

### Distribuie anunțul pe



### Descriere

Localitatea, orasul Videle (Tamasesti), 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>

Teren Videle intravilan, 450 mp x2

6 500 EUR

Teleorman, Videle Nord-Est [Vezi pe harta](#)

Valabil din 9/19/2025 5:13:29 PM



Telefon validat



Teren

Vezi toate anunțurile

0775377633

#### Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mel este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier](#)

Mesaj

#### Distribuie anunțul pe



#### Specificații

Suprafața terenului	465 m <sup>2</sup>
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 detaliu pe romimo.ro](#)

[👁 Vizualizări: 486](#)

[🚩 Raportează](#)

[👍 Fă ofertă](#)

0775377633

**ANEXA DE CALCUL**

Nr. Crt	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
<b>Ajustari specifice tranzactiei</b>					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		9.000	17.699	6.500
	Suprafata (mp)	<b>319,00</b>	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	<b>Deplin</b>	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	<b>La piata</b>	La piata	La piata	La piata
	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.			
4	Conditii de vanzare	<b>Obiective</b>	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	<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>	<b>Nu este cazul</b>	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	<b>Conditii de piata</b>	<b>23.03.2026</b>	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.			
<b>Ajustari specifice proprietatii</b>					
7	<b>Localizare</b>	<b>Orasul Videle, Soseaua Pitesti, nr. 160Bis, judet Teleorman</b>	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	<b>Acces teren</b>	<b>Drum asfaltat</b>	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit
	Ajustare (%)		3,0%	3,0%	3,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,24	0,26	0,34
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru toate comparabilele intrucat accesul se realizeaza din drum pietruit ceea ce reprezinta un dezavantaj pe piata marcat cu o ajustare de 3%.			

9	<b>Suprafata</b>	<b>319,00</b>	900,00	1.609,00	465,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-581,0	-1.290,0	-146,0
	Ajustare (%)		0,0%	5,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,44	0,00
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 2, pretul este invers proportional cu suprafata.			
10	<b>Deschidere (m) sau Raportul laturilor</b>	<b>tripla deschidere</b>	o deschidere de 30 ml	o deschidere de 40 ml	o deschidere de 15 ml
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
11	<b>Grad de echipare cu utilitati</b>	<b>Partial</b>	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		6,9%	1,8%	9,6%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,6	0,2	1,1
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru lipsa utilitatilor (retea de gaze si retea de canalizare).			
11, 1	Retea de gaze	La limita terenului	Nu exista	La limita terenului	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,3	0,0	0,5
11, 2	Retea de apa	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
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	La limita terenului	Nu exista	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,3	0,2	0,5
12	<b>Indicatori urbanistici</b>				
12, 1	<b>POT</b>	<b>lipsa CU</b>	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.			

12, 2	<b>CUT</b>	<b>lipsa CU</b>	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	<b>Constructii demolabile pe teren</b>	<b>Nu</b>	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	<b>Alti factori</b>	<b>forma neregulata</b>	forma regulata	forma regulata	forma regulata
	Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,80	-0,88	-1,12
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele, proprietatea subiect are forma neregulata, iar comparabilele au forma regulata.			
	Ajustare NETA		-2,0	-0,9	-2,5
	Ajustare NETA (%)		-25,1%	-10,2%	-22,4%
	Ajustare BRUTA		3,6	2,6	5,3
	Ajustare BRUTA (%)		44,9%	29,8%	47,6%
	Numar ajustari (diferite de zero)		4	5	4
	Valoare ajustata (EUR/mp)		6,00	7,90	8,68
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	5	5		
	Valoare (EUR/mp)	8	8		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	8			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	2.520	rounjit	2.500	7,84
	Valoare teren (LEI)			12.738	39,93

<b>Data evaluării (zz.ll.aaaa):</b>	<b>23.03.2026</b>
<b>1 EUR=</b>	<b>5,0951</b>
<b>Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)</b>	<b>2.500</b>
<b>Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)</b>	<b>12.738</b>

Estimarea redeventei

CENTRALIZATOR								
Nr. crt.	Proprietar	Suprafata (mp)	Valoare de piata (euro)	Valoare de piata (lei)	Valoare redeventa pe an (euro)	Valoare redeventa pe an (lei)	Valoare redeventa pe luna (euro)	Valoare redeventa pe luna (lei)
1	UAT VIDELE	319,00	2.500 €	12.738 lei	833 €	4.246 lei	69 €	354 lei
<b>TOTAL</b>		<b>319,00</b>	<b>2.500 €</b>	<b>12.738 lei</b>	<b>833 €</b>	<b>4.246 lei</b>	<b>69 €</b>	<b>354 lei</b>

**Nota: La cererea expresa a beneficiarului, perioada de recuperare a investitiei este de 25 ani.**

Valorile estimate nu sunt influențate de TVA.

Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor semnificative și speciale semnificative prezentate în raport și a celorlalte aspecte limitative și/sau legate de risc, prezentate pe parcurs;

Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

Se consideră că dezvoltarea terenului se va realiza în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate și că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare, iar construirea se va face la standarde generale și tehnice aliniate pieței specifice (zonale și micro-zonale), deci ele nu vor penaliza terenul, ci, din contră, vor aduce un aport pozitiv acestuia.

## Capitolul V – 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.

Procesul de evaluare a constat in aplicarea unei singure abordari de evaluare adecvata si s-au obtinut urmatoarele valori:

CENTRALIZATOR								
Nr. crt.	Proprietar	Suprafata (mp)	Valoare de piata (euro)	Valoare de piata (lei)	Valoare redeventa pe an (euro)	Valoare redeventa pe an (lei)	Valoare redeventa pe luna (euro)	Valoare redeventa pe luna (lei)
1	UAT VIDELE	319,00	2.500 €	12.738 lei	833 €	4.246 lei	69 €	354 lei
<b>TOTAL</b>		<b>319,00</b>	<b>2.500 €</b>	<b>12.738 lei</b>	<b>833 €</b>	<b>4.246 lei</b>	<b>69 €</b>	<b>354 lei</b>

**Nota: La cererea expresa a beneficiarului, perioada de recuperare a investitiei este de 25 ani.**

*Valoarea prezentata nu este influentata de TVA*

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

Adecvarea: Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia: Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de ajustările aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile

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

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 speciale semnificative 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 utilizarii desemnate. 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 piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025.

MITROI AURELIAN DUMITRU  
Evaluator Autorizat ANEVAR specializare EPI, EBM, EI



Evaluarea a fost efectuată de către **ABSOLUT QUALITY S.R.L.** membru corporativ ANEVAR nr. 0622.

**Tel. Contact:** 0767.857.916

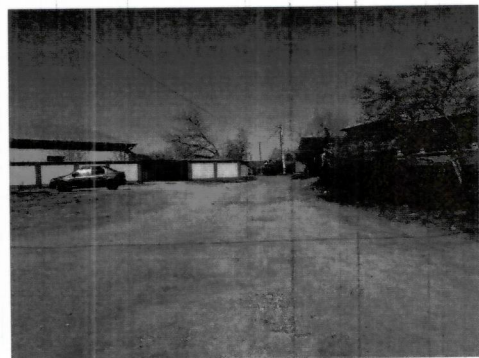
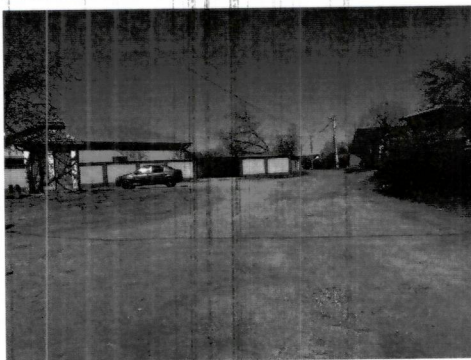
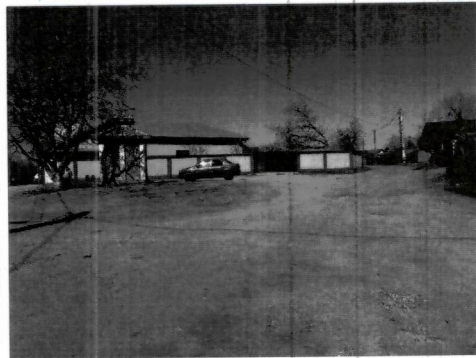
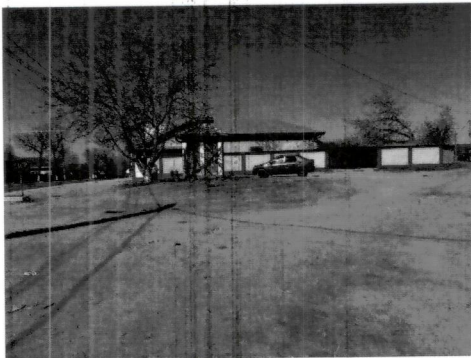
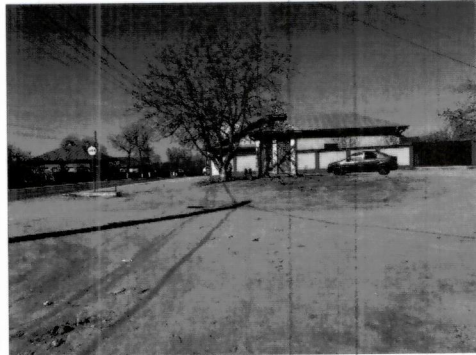
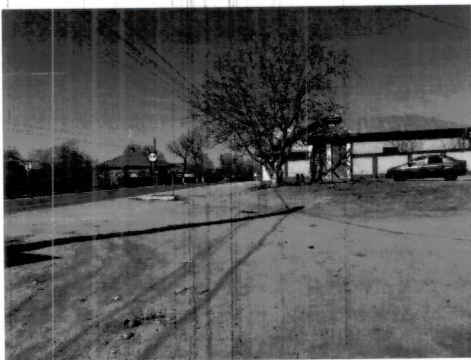
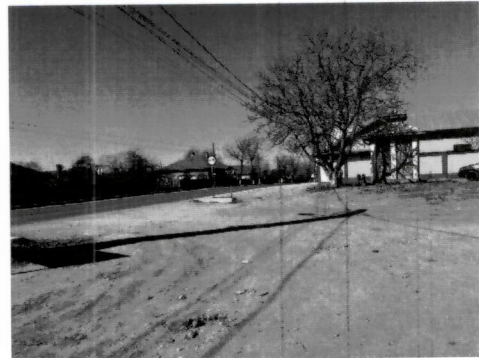
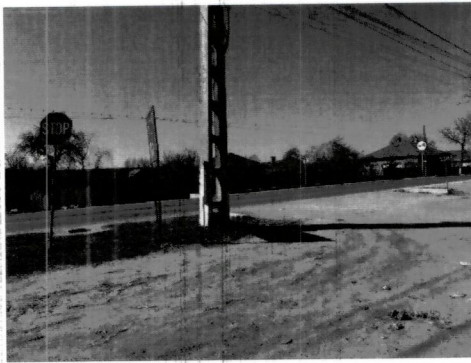
**Calificările evaluatorului:** EPI, EBM, EI

#### **ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE**

---

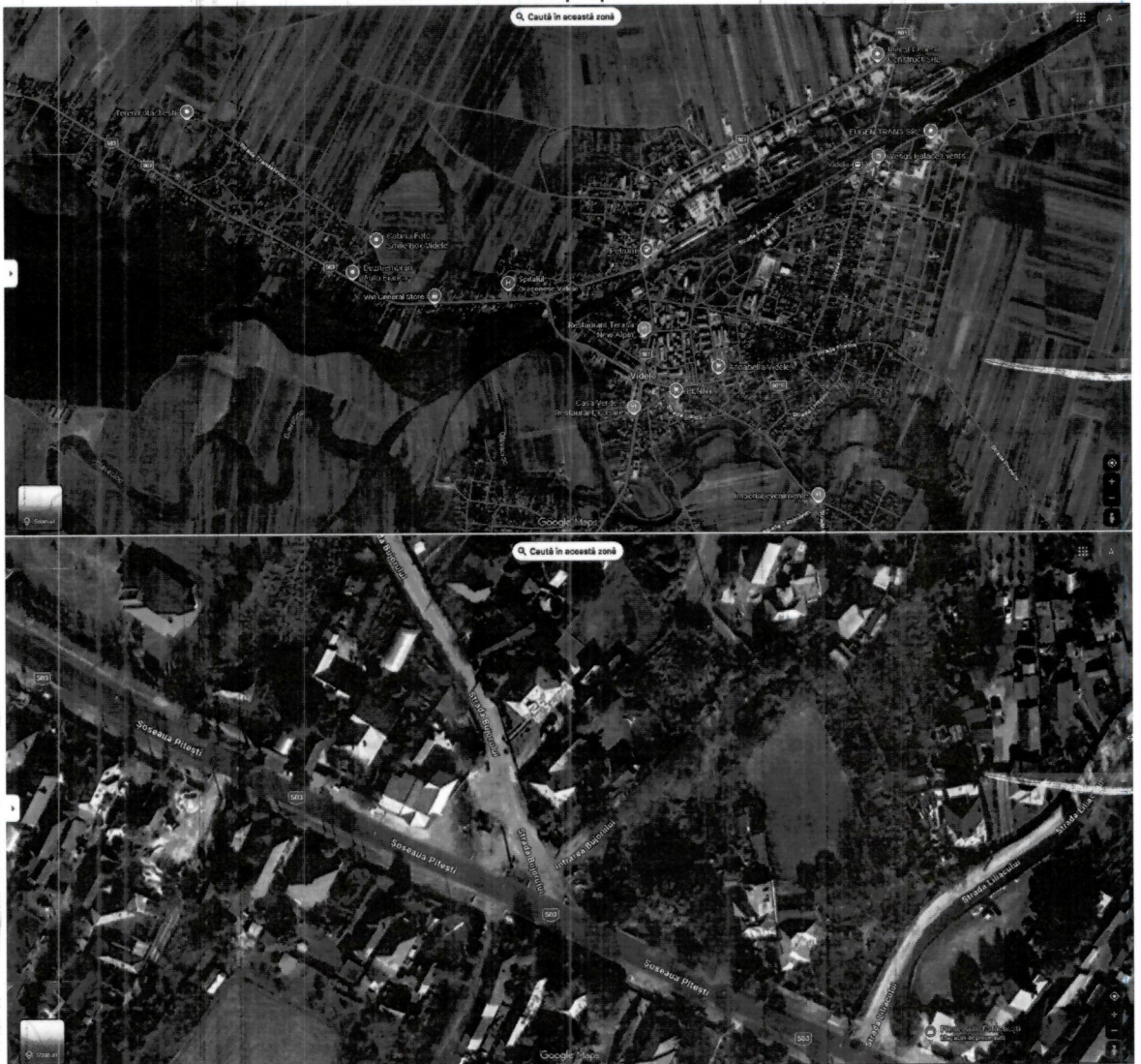
1. Documentar foto
2. Localizarea proprietatii.
3. Documente

Anexa-Documentar foto





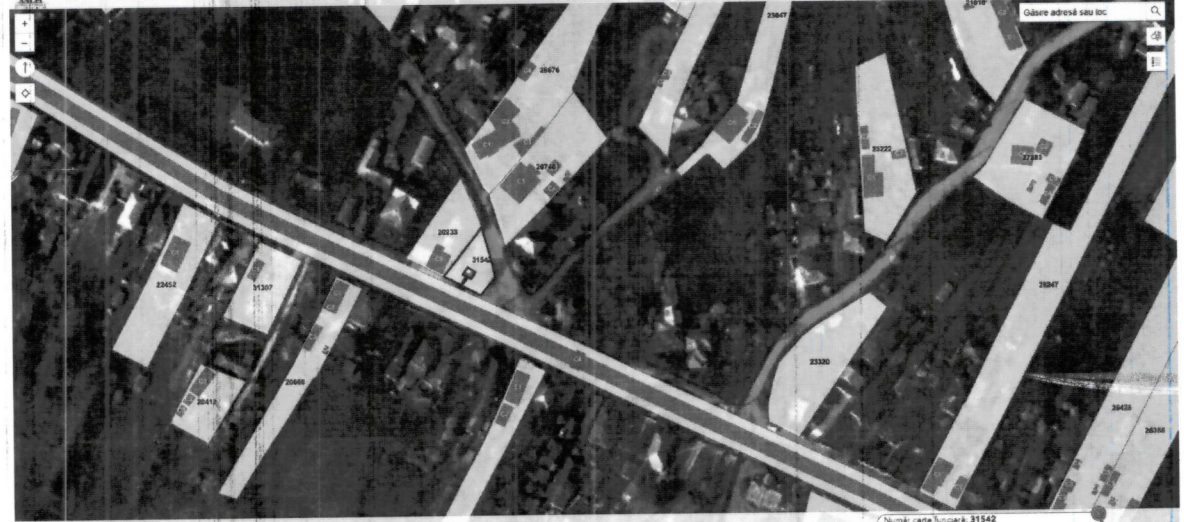
### Anexa- Localizarea proprietatii





1:4000  
Anul zborului ortofoto: 2024

Număr carte funciara: 31542  
Extras de carte funciara: ePayment  
Extras din planul cadastral pe ortofoto: ePayment



1:1000  
Anul zborului ortofoto: 2024

Număr carte funciara: 31542  
Extras de carte funciara: ePayment  
Extras din planul cadastral pe ortofoto: ePayment



**Anexa- Documente**



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 31542 Videle

Nr. cerere	4823
Ziua	13
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare  
100203234813



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

Adresa: Jud. Teleorman, UAT Videle, Loc. Videle, Sos PITESTI, Nr. 160 BIS

Nr. Crt	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31542	319	Teren împrejmuit; Teren intravilan împrejmuit, fara imprejmuire pe laturile 230-224-225-226-234-233-164-163-162-161-236-235-232

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>356 / 15/01/2026</b>		
Act Administrativ nr. Hotarare nr.186, din 30/10/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI VIDELE; Act Administrativ nr. Adeverinta nr.320, din 13/01/2026 emis de PRIMARIA ORAS VIDELE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE bun domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS VIDELE	A1
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI VIDELE	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

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

Pagina 1 din 3

Extras pentru informare on-line la adresa [eap.ancp.ro](http://eap.ancp.ro)

Formular versiunea 1.1

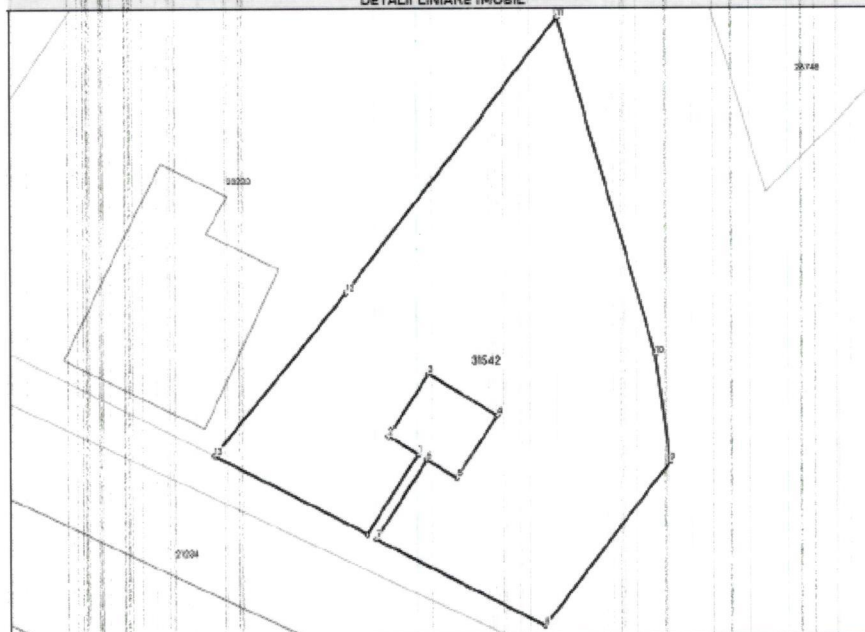
Carte Funciară Nr. 31542 Comuna/Oraș/Municipiu: Videle  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp) <sup>*</sup>	Observații / Referințe
31542	319	Teren intravilan împrejmuit, fără împrejmuire pe laturile 230-224-225-226-234-233-164-163-162-161-236-235-232

<sup>\*</sup> Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	319	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.722
2	3	3.637
3	4	3.938
4	5	3.637
5	6	1.72
6	7	4.597

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	9.294
8	9	10.073
9	10	5.318
10	11	17.048
11	12	18.932
12	13	10.24
13	14	8.44
14	1	4.634

xx Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 xxx Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,  
 13/03/2026, 08:53

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

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

Pagina 3 din 3

Entrate pentru informații on-line la adresa [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

Formular versiunea 1.1

## CUPRINS

<b><i>Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile</i></b>	<b>1</b>
Certificare	3
<b><i>Capitolul I – Termenii de referinta ai evaluarii</i></b>	<b>4</b>
<b>Identificarea si competenta evaluatorului</b>	4
<b>Utilizatorul desemnat al raportului</b>	4
<b>Obiectul evaluarii</b>	4
<b>Utilizarea desemnata</b>	4
<b>Data evaluarii</b>	4
<b>Monaeda raportului</b>	5
<b>Tipul valorii estimat - Definitia valorii</b>	5
<b>Baza de evaluare</b>	5
<b>Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii</b>	6
<b>Restrictii documentare</b>	6
<b>Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea</b>	7
<i>Documente avute la dispozitie</i>	7
<i>Documente/Informatii preluate din terțe surse</i>	7
<b>Ipoze semnificative si ipoze speciale semnificative</b>	8
<i>Ipoze reiesite din instructiuni de evaluare</i>	8
<i>Ipoze semnificative</i>	8
<i>Ipoze speciale semnificative și particulare</i>	10
<b>Valabilitatea raportului</b>	10
<i>Fructificare valori</i>	11
<b>Restrictii de utilizarea, difuzare si publicare</b>	11
<i>Restrictii de utilizare</i>	11
<i>Clauză de nepublicare</i>	11
<i>Descrierea raportului</i>	12
<b><i>Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat</i></b>	<b>12</b>
<b>Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.</b>	12
Elemente suplimentare de identificare:	13
Istoricul și utilizare	15
<b>Fisa tehnica teren</b>	15

Situatia juridica	16
Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)	16
<b>Capitolul III – Analiza pietei imobiliare</b>	<b>17</b>
1. proces în șase pași:	17
<b>Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare</b>	<b>21</b>
Cea mai buna utilizare	21
Procedura de evaluare	24
<b>EVALUAREA TERENULUI</b>	<b>25</b>
<b>Capitolul V – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii</b>	<b>35</b>
<b>ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE</b>	<b>36</b>