

PRIMĂRIA ORAȘULUI VIDELE
145300-ORAȘ VIDELE, STR. REPUBLICII, NR.2, JUD. TELEORMAN
TEL : 0247/453 017; TEL/FAX : 0247/453015
E-mail: primariavidele@yahoo.com.

Nr. 97/19.12.2025

Avizat,
Serviciul Arhitectului-Şef
Toader Livia-Cristina

RAPORT DE SPECIALITATE

privind: însușirea raportului de evaluare și aprobarea vânzării directe a terenului în suprafață de 910 mp, situat în orașul Videle, Tarla 8, Parcela 357, strada Lăcrămioarelor, nr. 7 Bis, județul Teleorman, având numărul cadastral 31360, către Țăroiu Costel, deținătorul construcțiilor amplasate pe acest teren.

I. Necesitate și oportunitate

În orașul Videle, strada Lăcrămioarelor, nr.7 Bis, Tarla 8, Parcela 357, județul Teleorman, există un teren intravilan în suprafață de 910 mp, care face parte din domeniul privat al orașului Videle.

Prin adresa înregistrată la Primăria Orașului Videle sub nr. 4373 din 13.03.2025 domnul Țăroiu Costel proprietarul construcțiilor amplasate pe acest teren, solicită cumpărarea terenului aferent acestor construcții.

Potrivit prevederilor art. 364, alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

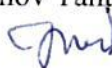
Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de Consiliul Local.

II. Analiza economică

A fost întocmit raport de evaluare de către evaluator S.C. ABSOLUT QUALITY SRL și s-a stabilit că valoarea minimă de vânzare a terenului în suprafață de **910 mp** este de **22373 lei**;

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 însușirea raportului de evaluare și aprobarea vânzării directe a terenului în suprafață de 910 mp, situat în orașul Videle, Tarla 8, Parcela 357, strada Lăcrămioarelor, nr. 7 Bis, județul Teleorman, având numărul cadastral 31360, către Țăroiu Costel, deținătorul construcțiilor amplasate pe acest teren.

Întocmit,
Compartiment A.D.P.P.
Cons. Ivanov Tanța



ROMÂNIA
JUDEȚUL TELEORMAN
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI VIDELE

PROIECT
HOTĂRÂRE

privind: însușirea raportului de evaluare și aprobarea vânzării directe a terenului în suprafață de 910 mp, situat în orașul Videle, Tarla 8, Parcela 357, strada Lăcrămioarelor, nr. 7 Bis, județul Teleorman, având numărul cadastral 31360, către Țăroi Costel, deținătorul construcțiilor amplasate pe acest teren.

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

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. / a Primarului orașului Videle;
- Avizul favorabil al Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local al orașului Videle;
- Raportul de specialitate nr. / al Direcției Arhitectului Șef;
- Adresa nr. 4373/13.03.2025 a domnului Țăroi Costel;
- art.129, alin. (6), lit. (b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019;
- art. 364, alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

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

HOTĂRĂȘTE:

ART. 1 Se însușește raportul de evaluare, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR S.C. ABSOLUT QUALITY SRL pentru vânzarea terenului în suprafață de 910 mp situat în orașul Videle, Tarla 8, Parcela 357, strada Lăcrămioarelor, nr. 7 Bis, cu număr cadastral 31360, județul Teleorman.

ART. 2 Se aprobă vânzarea directă a terenului în suprafață de 910 mp, situat în orașul Videle, Tarla 8, Parcela 357, strada Lăcrămioarelor, nr. 7 Bis, având număr cadastral 31360, județul Teleorman, către Țăroi Costel, deținătorul construcțiilor amplasate pe acest teren;

ART. 3 Se aprobă prețul de vânzare a terenului în sumă de 22373 lei;

ART. 4 Se împuternicește primarul orașului Videle pentru semnarea actului notarial de vânzare-cumpărare;

ART. 5 Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Primarul orașului Videle și Direcția Arhitectului-Șef din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului orașului Videle;

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

INIȚIATOR PROIECT,
PRIMAR
CORNEL GOGAN

AVIZAT PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL,
IVAN CORINA NICOLETA

VIDELE

DATA: _____

PRIMĂRIA ORAȘULUI VIDELE
145300-ORAȘ VIDELE, STR.REPUBLICII, NR.2, JUD.TELEORMAN
TEL : 0247/453 017; TEL/FAX: 0247/453015
E-mail: primariavidele@yahoo.com

Nr. 9715 / 29.5.2025

REFERAT DE APROBARE

privind: însușirea raportului de evaluare și aprobarea vânzării directe a terenului în suprafață de 910 mp, situat în orașul Videle, Tarla 8, Parcela 357, strada Lăcrămioarelor, nr. 7 Bis, județul Teleorman, având numărul cadastral 31360, către Țăroiu Costel, deținătorul construcțiilor amplasate pe acest teren.

În orașul Videle, Tarla 8, Parcela 357, strada Lăcrămioarelor, nr. 7 Bis, județul Teleorman, există un teren intravilan în suprafață de 910 mp, care face parte din domeniul privat al orașului Videle.

Prin adresa înregistrată la Primăria Orașului Videle sub nr. 4373 din 13.03.2025 domnul Țăroiu Costel proprietarul construcțiilor amplasate pe acest teren, solicită cumpărarea terenului aferent acestor construcții.

Potrivit prevederilor art. 364, alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a unității administrativ teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor.

Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de Consiliul Local.

Față de considerentele de mai sus, în conformitate cu prevederile art. 129, alin(2) și art. 136 alin.(2) din OUG 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ, propun însușirea raportului de evaluare și aprobarea vânzării directe a terenului în suprafață de 910 mp, situat în orașul Videle, Tarla 8, Parcela 357, strada Lăcrămioarelor, nr. 7 Bis, județul Teleorman, având numărul cadastral 31360, către Țăroiu Costel, deținătorul construcțiilor amplasate pe acest teren.

PRIMAR,
Gogan Cornel

AD.PP.

Dăla

Domnule Primar

JUDEȚUL IELLOMAN	
CONSILIUL LOCAL ORAȘ VIDELE	
INTRARE	NR. 5378
IEȘIRE	NR. 11
ANUL 2025	LUNA 11 ZIUA 13

Subsemnatul Tăroiu Costel domiciliat în Orașul Videle, cartier Tămărești, strada Întreaga Brumilor, Nr. 5, vă rog să dispuneți Verificarea și Cumpărarea suprafeței de 910 m² care oportin Primăriei Videle. Locuiesc la această adresă de pe Strada Lăcrămioarelor Nr. 7. de peste 20 ani. Menționez că sunt construită pe această suprafață edificat de mine din anul 2000.

13-03-2025

Tăroiu Costel
Thil

Domnului Primar al Orașului Videle.

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 31360 Videle

Nr. cerere	15970
Ziua	15
Luna	04
Anul	2025

Cod verificare
100188515124



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Teleorman, UAT Videle, Loc. Videle, Str Lacramioarelor, Nr. 7Bis, Tarla 8, Parcela 357

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31360	910	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	31360-C1	Jud. Teleorman, UAT Videle, Loc. Videle, Str Lacramioarelor, Nr. 7Bis, Tarla 8, Parcela 357	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:44.7 mp; S. construita desfasurata:44.7 mp; Locuinta P.
A1.2	31360-C2	Jud. Teleorman, UAT Videle, Loc. Videle, Str Lacramioarelor, Nr. 7Bis, Tarla 8, Parcela 357	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:22.4 mp; S. construita desfasurata:22.4 mp; Anexa gospodareasca
A1.3	31360-C3	Jud. Teleorman, UAT Videle, Loc. Videle, Str Lacramioarelor, Nr. 7Bis, Tarla 8, Parcela 357	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:39.2 mp; S. construita desfasurata:39.2 mp; Anexa gospodareasca

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
15970 / 15/04/2025		
Act Administrativ nr. HOTARARE NR.58, din 27/03/2025 emis de CONSILIUL LOCAL VIDELE; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL NR.6204, din 03/04/2025 emis de PRIMARIA VIDELE; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL NR.4777, din 19/03/2025 emis de PRIMARIA VIDELE; Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala nr.6501, din 08/04/2025 emis de PRIMARIA VIDELE;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE bun domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL VIDELE	A1
B2	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) CONSILIUL LOCAL VIDELE	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) TĂROIU COSTEL	A1.1, A1.2, A1.3

C. Partea III. SARCINI .

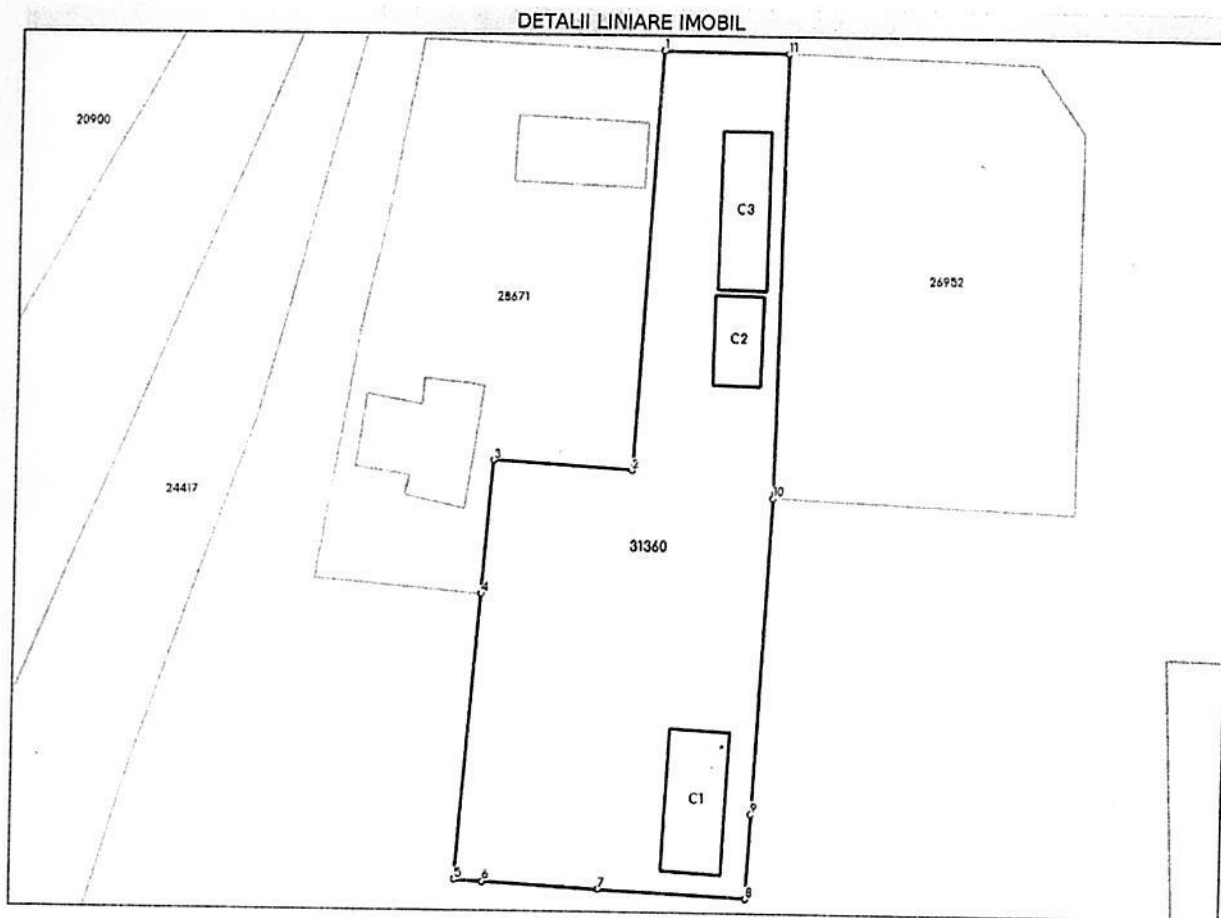
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
31360	910	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	603	8	357	-	
2	arabil	DA	307	8	357	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	31360-C1	construcții de locuințe	44,7	Cu acte	S. construita la sol:44.7 mp; S. construita desfasurata:44.7 mp; Locuinta P.
A1.2	31360-C2	construcții anexa	22,4	Cu acte	S. construita la sol:22.4 mp; S. construita desfasurata:22.4 mp; Anexa gospodareasca
A1.3	31360-C3	construcții anexa	39,2	Cu acte	S. construita la sol:39.2 mp; S. construita desfasurata:39.2 mp; Anexa gospodareasca

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
---------------	---------------	-----------------------------

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	29.919
2	3	9.974
3	4	9.751
4	5	20.491
5	6	2.0
6	7	8.383
7	8	10.641
8	9	6.0
9	10	22.705
10	11	31.66
11	1	8.981

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

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

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

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

Data soluționării,

20-05-2025

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

IULIAN CIOFALCĂ

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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://spay.ancpl.ro>

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

Anexa nr.16

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
31360	910	Oras Videle, Str. Lacramioarelor Nr.7Bis, Judetul TELEORMAN, Tarla 8, Parc.357;
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		VIDELE

A. Date referitoare la teren

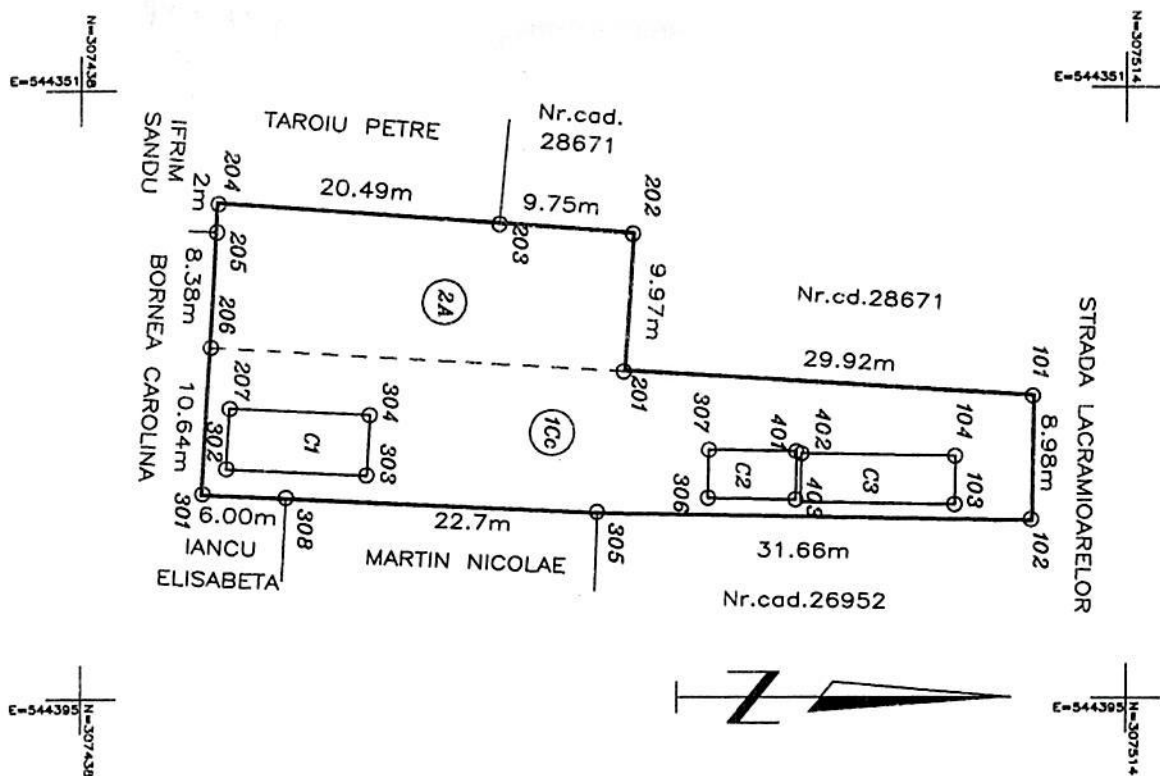
Nr. parcela	Categorie de Suprafata folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	603	
2	A	307	
TOTAL		910	Teren intrat in teren imprejmuit la tura de Nord, Est, Sud si Vest;

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	44.7	LOCUINTA P: Suprafata construita desfasurata 44.7mp.
C2	CA	22.4	ANEXA GOSPOLDERASCA: Suprafata construita desfasurata 22.4mp.
C3	CA	39.2	ANEXA GOSPOLDERASCA: Suprafata construita desfasurata 39.2mp.
TOTAL		106.3	

Suprafata totala masurata a imobilului 910mp.
Suprafata totala din act a imobilului 910mp.

Executant: ANDREI CONSTANTIN Aut. RO-TR-F, Nr.0028/02.12.2010 Confirm executarea masuratorilor in teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren. Semnatura Constantin Andrei Data: 14.04.2025	Inspector: Tibacu Adrian Confirm atribuirea numerului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funciara. Semnatura Tibacu Adrian
--	---



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500 Anexa nr.16

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
31360	910	Oras Videle, Str. Lacramioarelor Nr.7Bis, Judetul TELEORMAN, Tarla 8, Parc.357;
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		VIDELE

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	603	
2	A	307	
TOTAL		910	Teren intravilan imprejmuit laura de Nord, Est, Sud et Vest;

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	44.7	LOCUINTA P; Suprafata construita desfasurata 44.7mp.
C2	CA	22.4	ANEXA GOSPORDAREASCA; Suprafata construita desfasurata 22.4mp.
C3	CA	39.2	ANEXA GOSPORDAREASCA; Suprafata construita desfasurata 39.2mp.
TOTAL		106.3	

Suprafata totala masurata a imobilului 910mp.

Suprafata totala din act a imobilului 910mp.

Executant: ANDREI CONSTANTIN

Aut. RO-TR-F, Nr.0028/02.12.2010

Confirm executarea masuratorilor in teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura

Constantin
Andrei

Data: 14.04.2025

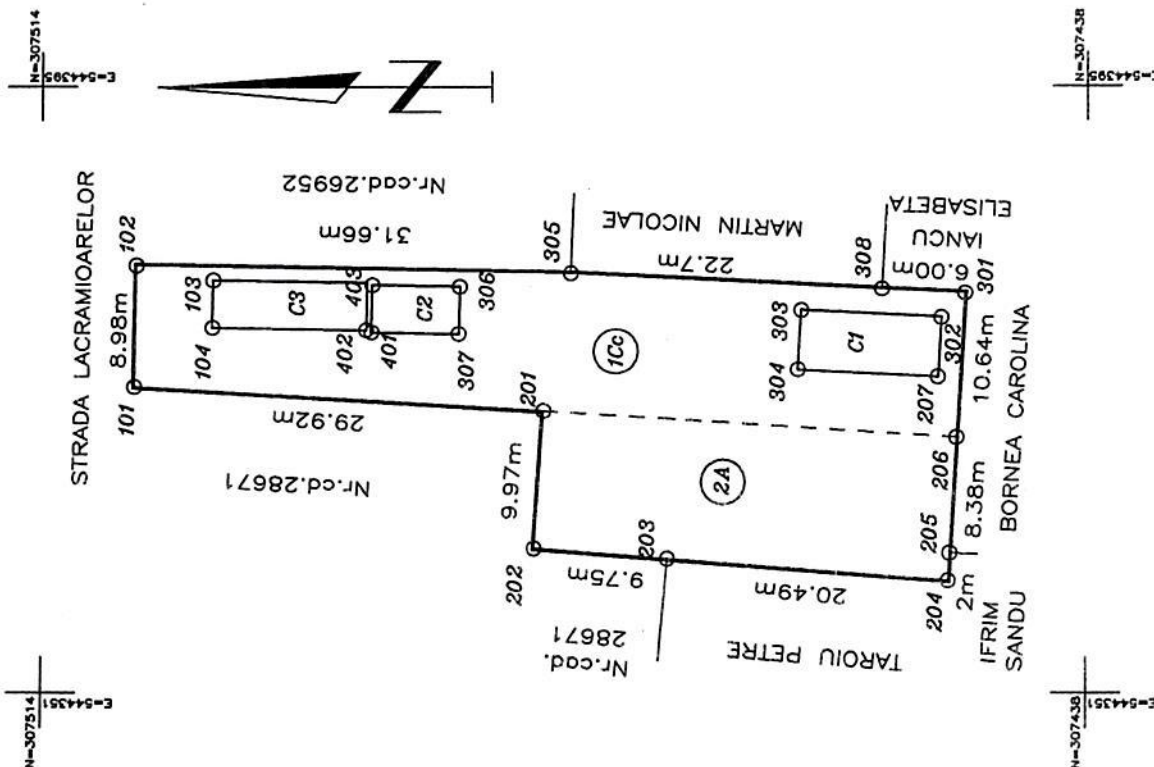
Inspector:

Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului in sistemul integrat de cadastru si carte funotara.

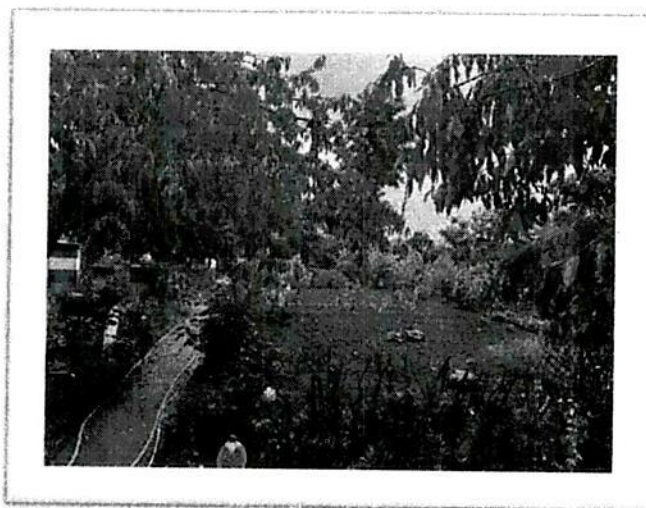
Semnatura

Tibacu Adrian

Digitally signed by Tibacu Adrian
Date: 2025.05.19 15:15:27 +0300



RAPORT DE EVALUARE



Destinatar : PRIMARIA ORASULUI VIDELE

Client:

PRIMARIA ORASULUI VIDELE

Proprietar:

PRIMARIA ORASULUI VIDELE

Adresa proprietate:

**Orasul Videle, strada Lacramioarelor, numarul
7Bis, Tarlaua 8, Parcela 357, judet Teleorman,
nr. cad. 31360**

Evaluator:

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

Data Evaluarii (zz.ll.aaaa): 21.05.2025

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte 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	5,0848	21.05.2025
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			
Componenta/suprafete	Teren S (mp)	910 mp din acte si din masuratori		
Tip proprietate	Teren intravilan		Tip imobil	rezidential
Adresa proprietatii	Strada/Sos. /Bd./Aleea	Lacramioarelor	Numar	7Bis (Tarla 8, Parcela 357)
	Cod postal	145300		
	Localitate	VIDELE	Judet/Sector	TELEORMAN
Carte Funciara nr.	31360			
Numar cadastral	31360			
Tip act de proprietate	Hotararea Consiliului Local nr. 58 din data de 27.03.2025 emisa de Primaria Orasului Videle (document ce nu a fost pus la dispozitia evaluatorului);			
Numarul actului de proprietate	58	Data incheierii	27.03.2025	
Localizare	Urban			
Zona localitate	periferica			
Tip zona	Rezidentiala			
Acces teren	Drum pietruit			
Front_stradal (Deschidere) (m)	o deschidere de 8,98 ml			
Grad echipare utilitati	Partial			
Intabulare_Constructie	Pe teren sunt intabulate trei constructii, C1-locuinta cu regim de inaltime P, suprafata construita la sol 44,7 mp, suprafata construita desfasurata 44,7 mp, C2-anexa gospodareasca cu regim de inaltime P, suprafata construita la sol 22,4 mp, suprafata construita desfasurata 22,4 mp, C3- anexa gospodareasca cu regim de inaltime P, suprafata construita la sol 39,2 mp, suprafata construita desfasurata 39,2 mp,			

	apartinand lui Taroiu Costel si nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.			
Valoarea de Piata TEREN	22.373	LEI	4.400	EURO
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	 	
			 	

Declararea conformitatii evaluarii

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 stimulente financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
- nu exista alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea;
- 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 2025 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 imparțialitatea. 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.R.L.

MITROI AURELIAN DUMITRU

Evaluator Autorizat ANEVAR specializare EPI, EBM, EI



APrezentarea evaluatorului

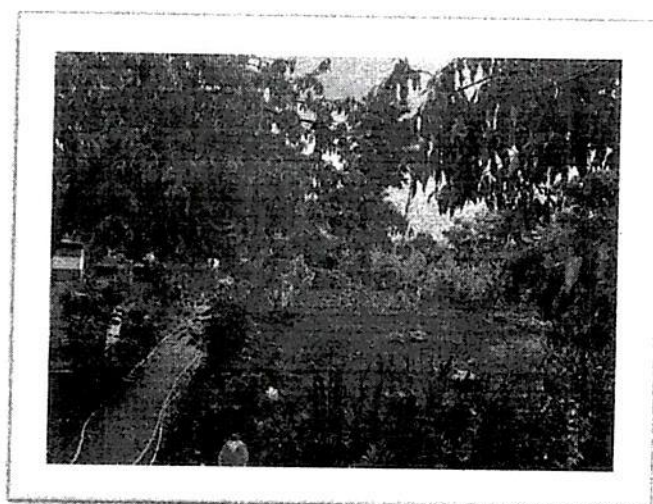
Evaluarea a fost efectuată de către **ABSOLUT QUALITY S.R.L. membru corporativ ANEVAR nr. 0622.**

Tel. Contact: 0767.857.916

Calificarile evaluatorului: EPI, EBM, EI



RAPORT DE EVALUARE



Destinatar : PRIMARIA ORASULUI VIDELE

Client:

PRIMARIA ORASULUI VIDELE

Proprietar:

PRIMARIA ORASULUI VIDELE

Adresa proprietate:

**Orasul Videle, strada Lacramioarelor, numarul
7Bis, Tarlaua 8, Parcela 357, judet Teleorman,
nr. cad. 31360**

Evaluator:

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

Data Evaluarii (zz.ll.aaaa): 21.05.2025

Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte 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	5,0848	21.05.2025
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			
Componenta/suprafete	Teren S (mp)	910 mp din acte si din masuratori		
Tip proprietate	Teren intravilan		Tip imobil	rezidential
Adresa proprietatii	Strada/Sos. /Bd./Aleea	Lacramioarelor	Numar	7Bis (Tarla 8, Parcela 357)
	Cod postal	145300		
	Localitate	VIDELE	Judet/Sector	TELEORMAN
Carte Funciara nr.	31360			
Numar cadastral	31360			
Tip act de proprietate	Hotararea Consiliului Local nr. 58 din data de 27.03.2025 emisa de Primaria Orasului Videle (document ce nu a fost pus la dispozitia evaluatorului);			
Numarul actului de proprietate	58	Data incheierii	27.03.2025	
Localizare	Urban			
Zona localitate	periferica			
Tip zona	Rezidentiala			
Acces teren	Drum pietruit			
Front_stradal (Deschidere) (m)	o deschidere de 8,98 ml			
Grad echipare utilitati	Partial			
Intabulare_Constructie	Pe teren sunt intabulate trei constructii, C1-locuinta cu regim de inaltime P, suprafata construita la sol 44,7 mp, suprafata construita desfasurata 44,7 mp, C2-anexa gospodareasca cu regim de inaltime P, suprafata construita la sol 22,4 mp, suprafata construita desfasurata 22,4 mp, C3- anexa gospodareasca cu regim de inaltime P, suprafata construita la sol 39,2 mp, suprafata construita desfasurata 39,2 mp,			

	apartinand lui Taroiu Costel si nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.			
Valoarea de Piata TEREN	22.373	LEI	4.400	EURO
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	 	
			 	

Declararea conformitatii evaluarii

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 imparzialitatea;
- 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 2025 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 imparzialitatea. 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.R.L.

MITROI AURELIAN DUMITRU

Evaluator Autorizat ANEVAR specializare EPI, EBM, EI



APrezentarea evaluatorului

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

Tel. Contact: 0767.857.916

Calificarile evaluatorului: EPI, EBM, EI



Capitolul I – Termenii de referinta ai evaluarii

Obiectul evaluarii

Obiectul evaluat îl constituie proprietatea tip teren intravilan în suprafața de 910 mp din acte și din măsuratori, categoria de folosință curți construcții 603 mp și arabil 307 mp, situat în **Orasul Videle, strada Lacramioarelor, numărul 7Bis, Tarlaua 8, Parcela 357, județ Teleorman, nr. cad. 31360**

Nota : Pe teren sunt intabulate trei construcții, C1-locuința cu regim de înălțime P, suprafața construită la sol 44,7 mp, suprafața construită desfasurată 44,7 mp, C2-anexa gospodărească cu regim de înălțime P, suprafața construită la sol 22,4 mp, suprafața construită desfasurată 22,4 mp, C3- anexa gospodărească cu regim de înălțime P, suprafața construită la sol 39,2 mp, suprafața construită desfasurată 39,2 mp, aparținând lui Taroiu Costel și nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

Scopul și utilizarea evaluarii

Scopul acestui raport este evaluarea pentru informarea beneficiarului în vederea vânzării.

Data evaluarii

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **21.05.2025** data la care se considera valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspecției (zz.ll.aaaa): 21.05.2025

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): 21.05.2025

Moneda raportului

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

1EUR=5,0848 LEI

Beneficiarul și destinatarul raportului

Beneficiarul și destinatarul prezentului raport este PRIMARIA ORASULUI VIDELE.

Tipul valorii estimat - Definiția valorii

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 104 "Tipuri ale valorii", având următoarea definiție:

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/tranzacții¹, 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 2022, 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 2022



Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii

SEV 105 Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

¹ Necesare pentru a defini o "valoare de piață", în înțelesul mai sus definit

Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

Ipotezele luate în considerare pe durata realizării și raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fara a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate.

Ipotezele speciale semnificative sunt acele ipoteze care presupun fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale semnificative se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

Au fost stabilite și agreeate cu clientul numai acele ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative care sunt rezonabile și relevante, în contextul scopului pentru care a fost solicitată evaluarea.

Ipoteze 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 documentele² avute la dispoziție (înaintate și agreeate de finanțator), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentat 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 „Ipotezelor speciale”, 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;
 - ✓ **TRANSFERUL IPOTETIC** Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată și că, împreună cu terenul subiect, se atașează și documentația & avizele prealabile 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

²Echivalate a fi emise de către persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări despecialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.

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 solicitantul de credit, 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
- **VECINĂȚĂȚI IMEDIATE** Nu am considerat o redezvoltare viitoare a vecinătăților imediate, care preponderent sunt construite 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, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor/tehnichilor 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; S-au avut în vedere și instrucțiunile.
- **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției 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.
- În lipsa tranzacțiilor consumate pot fi utilizate și oferte de vânzări/inchirieri în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor 2022, ghidul metodologic GEV 630 etc.
- Activul a fost evaluat pe premiza dreptului integral de proprietate.

- Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele menționate în cadrul raportului și a anexelor la raport. Evaluatorul nu are cunoștința de existența altor documente care ar putea afecta material valorile estimate. În privința actelor evaluatorul nu poate obține mai multe decât i se oferă de către părțile interesate în cadrul procesului de evaluare practic nu poate forța părțile să i se ofere mai multe documente astfel că, dacă părțile evită cu intenție predarea tuturor actelor și informațiilor relevante cu impact pe valoare exonerează de drept evaluatorul, care trebuie să arbitreze independent.
- Valoarea nu este un pret cert obținabil ci un indicator de valoare de la care se pot lua decizii iar menținerea condițiilor valorii de piață poate conduce la atingerea targetului de valoare estimat în lucrarea de față. Chiar dacă se mențin condițiile valorii de piață finalizarea vânzării se poate face la o valoare diferită fiind influențată la momentul respectiv de motivația vânzării, element ce nu poate fi controlat de evaluator în afara subiecților activi ai tranzacției adică vânzătorul și cumpărătorul.
- Raportul de evaluare este confidențial, posesia acestuia nu dă dreptul utilizării de către terțe părți în afara utilizatorului care are dreptul de utilizare în scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de către terțe părți fără acordul evaluatorului se pedepsește conform legislației române în vigoare.
- Valoarea recomandată este condiționată de ofertele de vânzare ale unor proprietăți similare preluate din spațiul public disponibil oricărui alt utilizator sau potențial utilizator. Practic cererea este cea care influențează atât pretul cât și tranzacțiile în sine. În prezent nu se poate spune că există o cerere activă.
- Analiza de față estimează nivelul tranzactionabil la nivelul pieței.
- **Analiza deciziei în vânzare – cumpărare ține cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piață rezultând o valoare de tranzactionare bazată pe un raționament logic. Nu s-a ținut cont că în luarea unor decizii pe fundament emoțional pot genera chiar vânzări la nivele peste pretul pieței sau sub nivelul pieței.**
- **Nu se asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate; au fost luate ca atare din documentele prezentate. În temeiul Standardelor de evaluare a bunurilor 2022 , GEV 520, .. ‘verificarea situației juridice nu este de competența evaluatorului și nu îi va angaja răspunderea.’**
- **Negocierea poate fi mai mare funcție de motivația vânzării. Pretul de ofertă nu este egal cu cel de tranzactionare decât în cazuri distincte. Sunt excluse tranzacțiile subiective bazate pe motivații diferite ale vânzării și cumpărării. În general proprietarii solicită preturi ce depășesc limita fezabilității astfel că o negociere adecvată poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzacție a proprietății. Motivația cumpărătorului se bazează pe fezabilitatea investiției în cazul unui utilizator intermediar dar și a unui utilizator final, care ar putea plăti o sumă ce motivează dorințele și satisfacțiile personale.**
- **Sursele de informații au fost considerate credibile reprezentând intențiile de vânzare din zona studiată pentru a obține o indicație reală asupra nivelului pieței; acestea reprezintă cotația cea mai probabilă solicitată de către vânzători, cotație ce se va supune negocierii.**
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.
- Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.

Ipozeze speciale semnificative și particulare:

Nu este cazul.

În cazul de față ipoteze speciale semnificative, care se alătură celorlalte descrise pe parcurs sunt:

AUTORIZAȚII OPTENABILE (Dezvoltarea preconizată)

Se consideră că dezvoltarea terenului se va realiza în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate;

Edificarea construcțiilor la CMBU este presupusă a fi avizată nerestrictiv (fără alte limitări decât cele normale impuse de urbanism și vecinătăți).

Totodată se consideră că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare;

Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat

Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.

Imobil de tip teren intravilan in suprafata de 910 mp din acte si din masuratori, identificat cu numarul cadastral 31360, apartinand Primariei Orasului Videle in baza Hotararii Consiliului Local nr. 58 din data de 27.03.2025 emisa de Primaria Orasului Videle (document ce nu a fost pus la dispozitia evaluatorului);

Accesul la proprietate

Accesul la proprietate se poate realiza din drum public pietruit.

Utilizare existenta la data evaluarii: rezidentiala.

Diferente identificare intre situatia existenta si documente : nu.

Situatia juridica

☒ Teren identificat prin:

Numar Cadastral 31360

910 mp din acte si din masuratori

Elemente suplimentare de identificare:







Istoricul și utilizare

Utilizări (construite) anterioare a terenului: teren rezidențial.

Dotare utilitară este nesistematizată.

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

Fisa tehnica teren

PARAMETRU	DESCRIERE
1. SUPRAFAȚA	○ Teren, S = 910 mp din măsuratori și din acte proprietate exclusivă
2. Identificare AMPLASAMENT	○ După indicațiile reprezentantului proprietarului

3. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE	Reteaua urbana:	Sursa proprie:
	Grad de echipare cu utilitati: Partial din care:	
	Retea electrica: La limita terenului	☐ Generator energie electrica
	Retea de gaze: Nu exista	☐ Rezervor gaz
	Retea de apa: Nu exista	☐ Put forat apa
	Retea de canalizare: Nu exista	☐ Fosa septica
	Termoficare: Nu exista	☐ Centrala termica proprie
4. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	☐ Utilitatile care lipsesc si care este stadiul bransarii lor: nu este cazul; ☐ Acces direct la drum public pietruit;	
5. GEOMETRIA TERENULUI	☐ Forma terenului: neregulata; ☐ Deschidere la strada: da ☐ Terenul este imprejmuit;	
6. RESTRICTII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC	☐ Nu este cazul;	
7. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari etc)	☐ Zona periferica a Orasului Videle, strada Lacramioarelor, nr. 7Bis	
8. INDICATORI URBANISTICI	☐ Aprobati teren: No Info	
9. INCLINARE	☐ Plan;	
10. DATE DIN CERTIFICATUL DE URBANISM	☐ Regim juridic: teren proprietate privata ☐ Regim economic: intravilan categoria de folosinta arabil si curti constructii; ☐ Suprafata teren: 910 mp din acte si din masuratori;	

Situatia juridica

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

Carte Funciara nr. : 31360 UAT VIDELE

Numar cadastral : 31360;

Dreptul de proprietate : Deplin

Documente care au stat la baza raportului de evaluare:

	Tip Document, Nr. _____, Data
1.	Extras de Carte Funciara 31360 ;

Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)

Terenul este amplasat in zona periferica a Orasului Videle, strada Lacramioarelor, numarul 7Bis, Tarla 8, Parcela 357, judet Teleorman;

Tip Localitate: Urban

Zona Localitate: Periferie

Tip zona: Rezidential

Denumire cartier/ansamblu rezidential/ Zona: zona periferica a Orasului Videle, strada Lacramioarelor, numarul 7Bis;

Mijloace de transport in comun: autobuze, microbuze;

Puncte de interes in imediata vecinatate: Primaria Videle, Penny Market, Parc Videle, Piata Videle, Liceul Teoretic Videle.

Capitolul III – Analiza preliminara a pietei imobiliare

Piata terenurilor

Definirea pietei

Piata specifica proprietatii evaluate este reprezentata de piata terenurilor cu destinatie rezidentiala de pe raza localitatii Videle, judetul Teleorman si zonele similare.

Analiza cererii solvabile

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specific vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la data evaluarii si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al valorii speciale sau a oricarui element al valorii care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.

La nivel de localitate, cererea pentru terenuri este scazuta.

Oferta la vanzare

Oferta de vânzare este extrem de limitată și este constituită din terenuri in general ocupate de constructii vechi rezidentiale.

In urma analizei pietei imobiliare in zona au fost identificate proprietati comparabile, rezultand un interval de valori cuprins intre:

Minim: 6 euro/mp

Maxim: 11 euro/mp

Echilibrul pietei

Din cauza diferitelor imperfectiuni, pietele functioneaza rareori perfect, cu un echilibru constant intre cerere si oferta si cu un nivel constant de activitate. Imperfectiunile obisnuite ale pietei se refera la fluctuatii ale ofertei, la cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria informatiilor detinute de participantii de pe piata. Deoarece participantii de pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil

pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.

La data evaluarii, piata imobiliara specifica proprietatii analizate este in dezechilibru, oferta fiind ceva mai mare decât cererea.

Concluzie: Piata cumparatorului (Oferta>Cererea)

Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare

Procedura de evaluare

Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele de evaluare a bunurilor 2022 de evaluare sunt:

- metoda comparatiei directe-este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica
- analiza parcelarii si dezvoltarii – se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.
- metoda alocarii – se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii (cand avem si constructii pe teren)
- metoda extractiei de pe piata – se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- tehnica reziduala – identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata.
- capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chirie)- se poate aplica doar cand se unosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata abordarea prin piata-metoda comparatiei directe.

Datorita faptului ca nu au fost identificate informatii despre tranzactii recente, in conformitate cu GEV 630, au fost utilizate informatii privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata, acestea fiind reale si verificate de catre evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

Surse de informatii:

Evaluatorul a obtinut informatii, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera 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 , www.lajumate.ro, publi24.ro

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 buna 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.”

Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare, ca o etapă esențială a evaluării, s-a identificat contextul în care participanții de pe piață, dar și evaluatorul, selectează informațiile comparabile de piață. Pentru proprietatea subiect au fost luate în calcul datele și concluziile rezultate în etapa analizei de piață. Astfel, ținând cont de caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietății, valabile la data evaluării, amplasamentul, permisiunile și restricțiile legale identificate, au fost testate și comparate utilizările alternative. A rezultat că utilizarea comercială nu este fezabilă financiar iar utilizarea industrială nu este permisă legal.

Deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că ar exista o altă utilizare care ar maximiza valoarea proprietății subiect, s-a concluzionat că utilizarea curentă este cea mai bună.

EVALUAREA TERENULUI

Metodologie:

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

Metodele³ de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

Comparația directă⁴

Metode alternative⁵

Particularități de definire teren

Terenul are caracteristici favorabile prezentate anterior.

Dimensiunea și forma, precum și vecinătățile sunt atribute favorabile.

³ Recomandate și de GEV 630

⁴ Este cea mai utilizată și cea mai adecvată metodă

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

⁵ 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 exploatarei 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.

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 acestora.

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 transmise⁶, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea⁷.

Criteriul de comparație adecvat

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 medii, ca cel subiect, cu potențial de dezvoltare nerestricțiv; situate în zona periferică a Orasului Videle,

putem defini:

astfel de terenuri libere sunt rare pe piață,

Astfel, în cadrul analizei de piață și a selecției 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.

În cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

⁶Inclusiv restricții legale

⁷Inclusiv CMBU, prin diferențele legate de optimizarea utilizării

Comparabila 1

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

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

Teren de vanzare

9 000 EUR

☎ Telefon validat

📍 Teleorman, Vidole 📍 Vezi pe hartă

Valabil din 5/13/2025 3:29:39 PM



Alex

Vezi toate anunțurile

0767378789

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

➕ Adaugă fișier ?

💬 Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificoții

Suprafata terenului 900 m²

Suprafata terenului 900 m²

Descriere

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

► Vezi detalii pe romimo.ro

Comparabila 2

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

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.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-arabil-1827mp-videle-IDDE3K?_gl=1*7m3mnj*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw_pDBBhBMEiwAmY02NmK44-kZxe51UGaFCYQW6KgGLq4oyvGZrNS7uZaUgnavBPgLula0JhoCiCoQAvD_BwE&gbraid=0AAAAADRGgqBnZHJgvpivc6083NuGLmgn6

< Inapoi

Distribuire Salveaza



Vand teren intravilan/arabil 1827mp Videle.

11 500 €

6 €/m²

Videle, Teleorman

Publicitate
Asigurați-vă pentru localitate



Marius

0739 182 674

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1827 m ²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Terenul este situat în jud Teleorman, ors Videle, str progresului nr55. Mai multe detalii la telefon.

ANEXA DE CALCUL

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		9.000	17.699	11.500
	Suprafata (mp)	910,00	900,0	1.609,0	1.827,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		10,00	11,00	6,29
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-7%	-7%	-3%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,70	-0,77	-0,19
	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. 3-7% aceste comparabile fiind de multa vreme pe piata.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		9,30	10,23	6,11
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		9,30	10,23	6,11
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		9,30	10,23	6,11
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata		9,30	10,23	6,11

	(EUR/mp)				
	Justificare ajustare	Condițiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele, nu se impun ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		9,30	10,23	6,11
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	21.05.2025	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)		9,30	10,23	6,11
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind oferate pe piata in aceeasi perioada a evaluarii si au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	Orasul Videle, strada Lacramioarelor, nr. 7bis, T8, P357, judet Teleorman	Orasul Videle, zona Sere, strada Bradului, judet Teleorman	Orasul Videle, zona Tamasesi, judet Teleorman	Orasul Videle, strada Progresului nr. 55, judet Teleorman
	Ajustare (%)		-25%	-25%	-20%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-2,33	-2,56	-1,22
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele, intrucat sunt localizate in zone cotate superior pe piata in comparatie cu zona de amplasare a subiectului.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
9	Suprafata	910,00	900,00	1.609,00	1.827,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		10,0	-699,0	-917,0

	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	o deschidere de 8,98 ml	o deschidere de 30 ml	o deschidere de 40 ml	o deschidere similara
	Ajustare (%)		-10,0%	-10,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,9	-1,0	0,0
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru comparabilele 1 si 2 intrucat au o deschidere mai mare, ceea ce reprezinta un avantaj pe piata.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	-13,3%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	-1,4	0,0
	Justificare ajustare	Pentru existenta utilitatilor s-au aplicat ajustari negative pentru comparabila 2: cost de cca. 2.000 euro pentru reseaua de gaze si 2.000 euro pentru reseaua de apa.			
11, 1	Retea de gaze	Nu exista	Nu exista	La limita terenului	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,1	0,0
11, 2	Retea de apa	Nu exista	Nu exista	La limita terenului	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	-1,2	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	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
12	Indicatori urbanistici				
12, 1	POT	nespecificat, lipsa CU	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
12, 2	CUT	nespecificat, lipsa CU	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%

	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
14	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
	Ajustare NETA		-3,3	-4,9	-1,2
	Ajustare NETA (%)		-35,0%	-48,3%	-20,0%
	Ajustare BRUTA		3,3	4,9	1,2
	Ajustare BRUTA (%)		35,0%	48,3%	20,0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		2	3	1
	Valoare ajustata (EUR/mp)		6,05	5,29	4,88
	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	1	1		
	Valoare (EUR/mp)	5	5		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	5			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	4.445	rounjit	4.400	4,84
	Valoare teren (LEI)			22.373	24,59
	Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	21.05.2025			
	1 EUR=	5,0848			
	Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)			4.400	

Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)	22.373
--	--------

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.

VALOARE DE PIATA TEREN:

Data evaluarii (zz.ll.aaaa):	21.05.2025
1 EUR=	5,0848
Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)	4.400
Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)	22.373

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, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia: Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în 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 ipoteze 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 scopul prezentului raport. Daca acesta se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluarii.

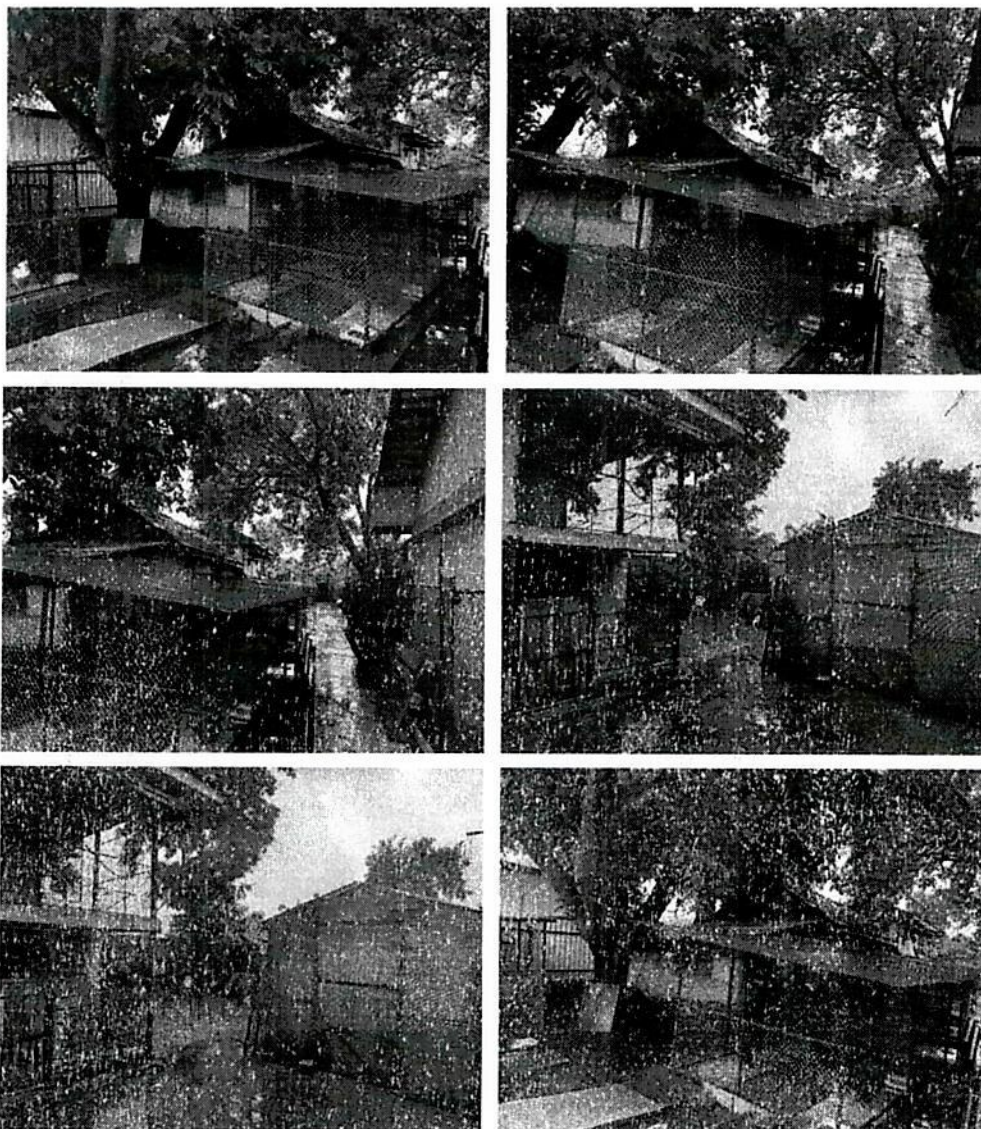
Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai buna estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piata, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

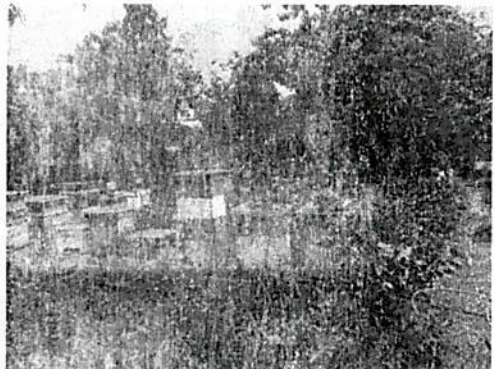
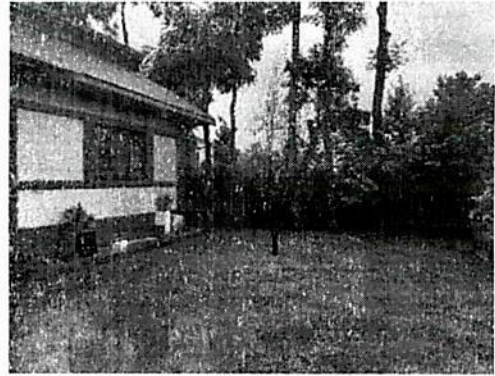
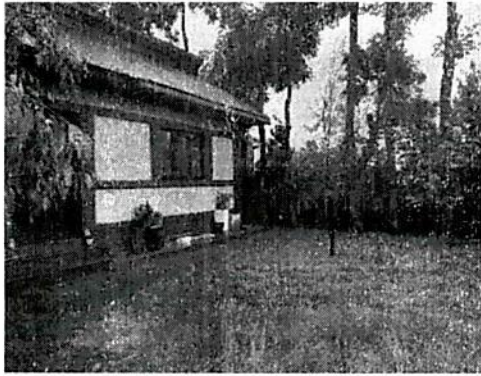


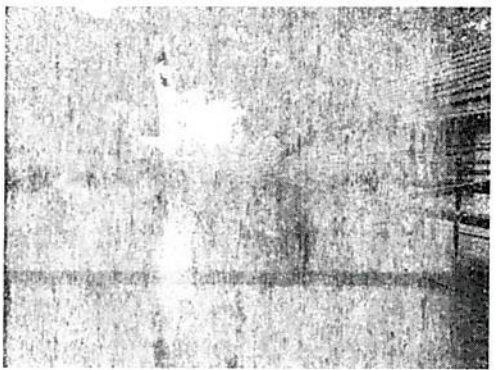
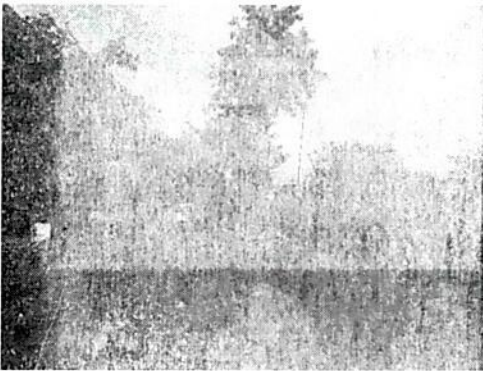
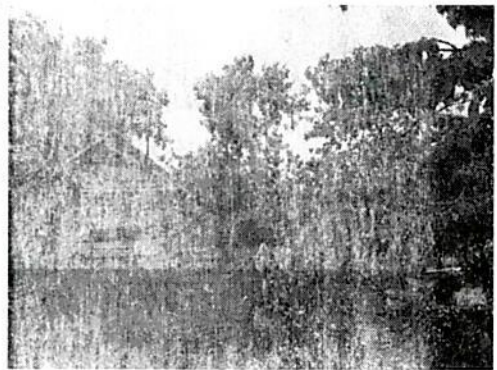
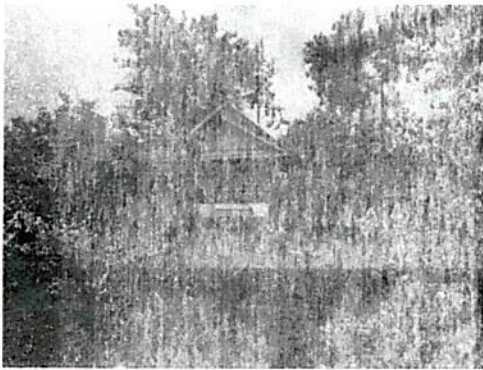
ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

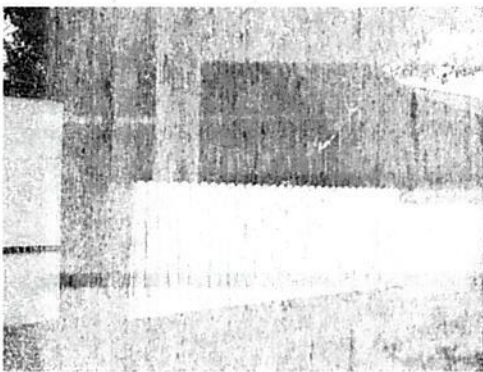
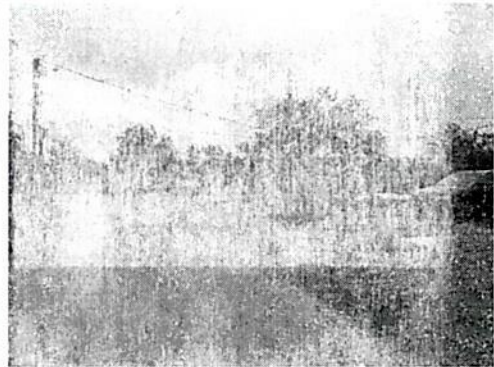
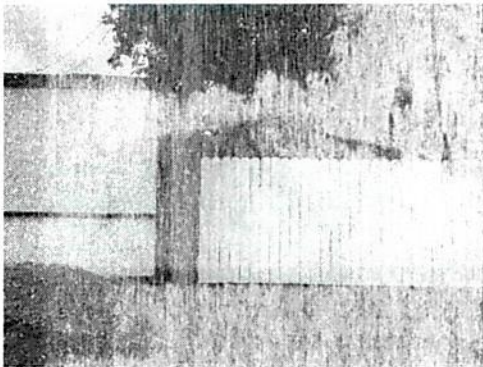
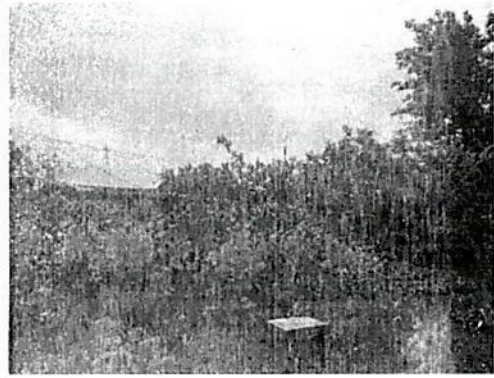
1. Documentar foto
2. Localizarea proprietatii.
3. Extras CF

Anexa - Documentar foto

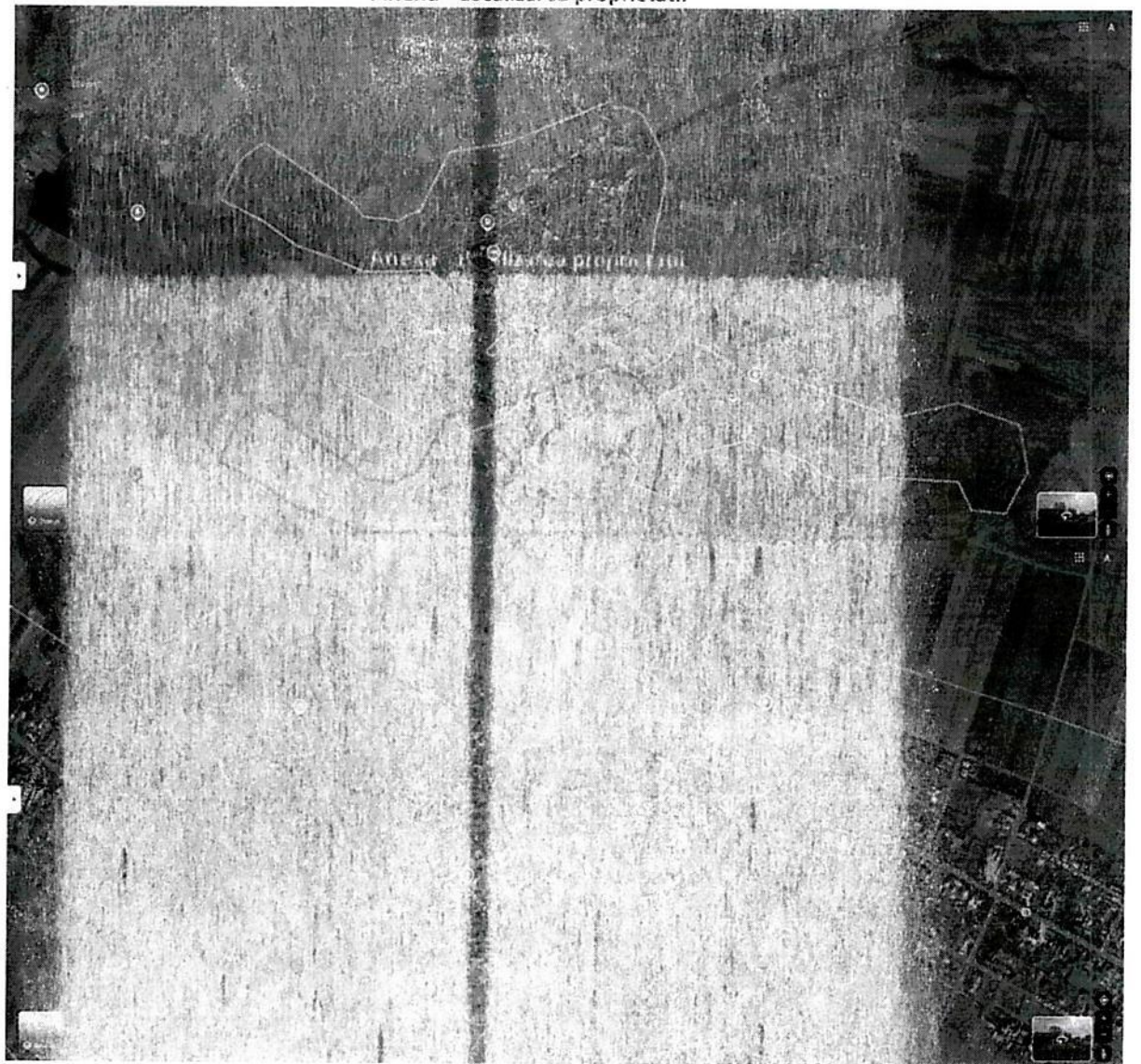


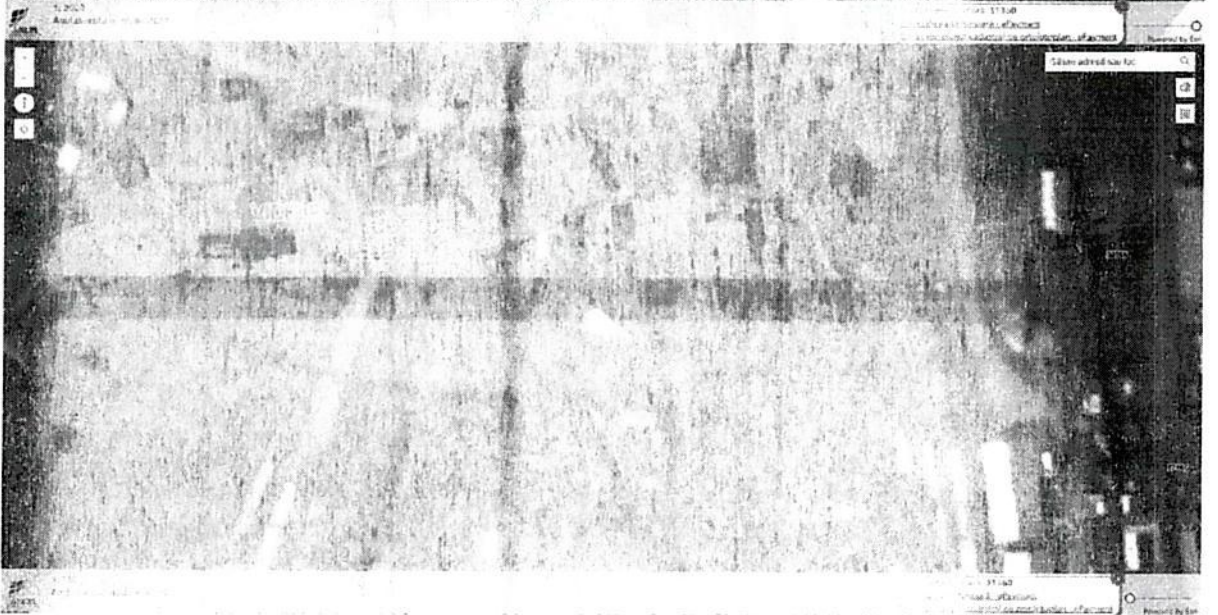


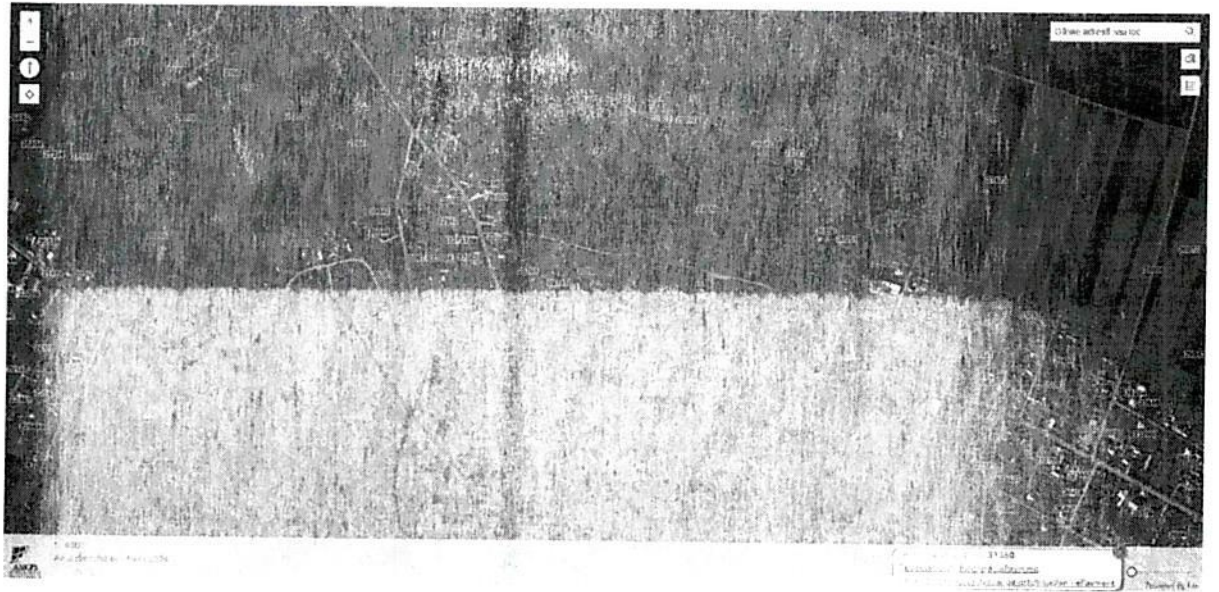




Anexa - Localizarea proprietatii







CUPRINS

Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile	2
Declararea conformitatii evaluarii	4
Prezentarea evaluatorului	4
Capitolul I – Termenii de referinta ai evaluarii	5
Obiectul evaluarii	5
Scopul si utilizarea evaluarii	5
Data evaluarii	5
Moneda raportului	5
Beneficiarul si destinatarul raportului	5
Tipul valorii estimate - Definitia valorii	5
Baza de evaluare	6
Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative	7
Ipoteze semnificative	7
Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat	11
Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.	11
Situatia juridica	11
Elemente suplimentare de identificare:	11
Istoricul si utilizare	13
Fisa tehnica teren	13
Situatia juridica	14
Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)	14
Capitolul III – Analiza preliminara a pietei imobiliare	15
Piata terenurilor	15
Definirea pietei	15
Analiza cererii solvabile	15
Oferta la vanzare	15
Echilibrul pietei	15
Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare	17
Procedura de evaluare	17
Cea mai buna utilizare	18
EVALUAREA TERENULUI	18
Capitolul V – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	28
ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE	29