

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 21893/15.12.2025

REFERAT DE APROBARE

privind: însușirea raportului de evaluare, aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 451mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Pinului, nr. 46, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/347, aprobarea prețului minim de pornire a licitației, aprobarea Documentației de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea vânzării terenului intravilan în suprafață de 451 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Pinului, nr. 46, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/347 și aprobarea componenței comisiei de evaluare a ofertelor.

În orașul Videle, există "zona sere" care a fost creată prin lotizarea unui teren intravilan. Loturile de teren create au fost destinate construirii de locuințe, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 74/14.12.2005. Pe strada Pinului, nr. 46, județul Teleorman, există un teren intravilan în suprafață de 451 mp. care în prezent este neutilizat.

Terenul mai sus menționat face parte din domeniul privat al Orașului Videle și este înscris în cartea funciară cu numărul cadastral 2093/347.

Din rațiuni de utilizare eficientă a tuturor imobilelor existente ce aparțin Orașului Videle este necesară și oportună aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan situat în orașul Videle, strada Pinului, nr. 46, având numărul cadastral 2093/347.

Din raportul de evaluare întocmit la data de 25.02.2024 lei de către evaluator autorizat Stuparu Floarea rezultă o valoare de piață a terenului de 21.630lei..

Vânzarea bunurilor proprietate privată a U.A.T Videle se aprobă de către Consiliul Local al orașului Videle, conform art.129, alin. (6), lit. (b), coroborat cu articolul 363, alin. 4 din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 și se face pe bază de licitație publică, potrivit articolului 363, alin (1).

Față de considerentele de mai sus, în conformitate cu prevederile art.129, alin. (2), lit.c) din Ordonanța de Urgență nr.57/03.07.2019, **propun:** însușirea raportului de evaluare, aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 451mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Pinului, nr. 46, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/347, aprobarea prețului minim de pornire a licitației, aprobarea Documentației de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea vânzării terenului intravilan în suprafață de 451 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Pinului, nr. 46, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/347 și aprobarea componenței comisiei de evaluare a ofertelor.

PRIMAR,
GOGAN CORNEL

ROMANIA
JUDETUL TELEORMAN
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI VIDELE

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind: însușirea raportului de evaluare, aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 451mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Pinului, nr. 46, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/347, aprobarea prețului minim de pornire a licitației, aprobarea Documentației de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea vânzării terenului intravilan în suprafață de 451 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Pinului, nr. 46, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/347 și aprobarea componenței comisiei de evaluare a ofertelor.

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN
ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ

Având în vedere:

- Referat de aprobare nr. 21893 /15.12. 2025 al Primarului orașului Videle;
- Raportul de specialitate nr. 21894 /15.12.2025 al Compartimentului A.D.P.P. din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului orașului Videle;
- Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANVAR S.C. ABSOLUT QUALITY SRL;
- Prevederile art. 129, alin. (6), lit. b), coroborat cu art. 363. alin.4 din Ordonanța de Urgență nr.57/03.07.2019;
- Prevedrile art. 363. alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019;
- În temeiul art. 137 alin. (1) și art.196, alin (1), lit b) din Ordonanța de Urgență nr.57/03.07.2019,

HOTĂRĂȘTE:

ART.1. Se aprobă însușirea raportului de evaluare, întocmit de către evaluator autorizat ANVAR S.C. ABSOLUT QUALITY SRL din care rezultă o valoare de piață a imobilului de 30.030 lei;

ART.2. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan, situat în orașul Videle, T15, P356, str. Pinului, nr. 46, județul Teleorman, având numărul cadastral 2093/347 cu preț minim de pornire a licitației de 30.030 lei

ART.3. Se aprobă documentația de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea vânzării terenului intravilan în suprafață de 451 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Pinului, județul Teleorman, având numărul cadastral 2093/347.

ART. 4. Se aprobă desemnarea reprezentanților consiliului local în comisia de evaluare constituită în vederea atribuirii contractului de închiriere a imobilului menționat la art.2, după cum urmează:

ART.5. Se aprobă desemnarea membrilor supleanți în comisia de evaluare constituită în vederea atribuirii contractului de închiriere a imobilului menționat la art.2., după cum urmează:

ART.6. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Compartimentul A.D.P.P. din cadrul Serviciului Arhitectului-Şef şi Serviciul Financiar-Contabilitate din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului oraşului Videle;

ART.7. Se împuterniceşte Primarul Oraşului cu semnarea actului notarial de vânzare-cumpărare;

ART. 8. Prin grija secretarului general al oraşului Videle, prezenta hotărâre va fi comunicată Instituţiei Prefectului Judeţului Teleorman pentru verificarea legalităţii, precum şi oricărei persoane sau instituţii interesate.

**INITIATOR PROIECT,
PRIMAR
GOGAN CORNEL**

**AVIZAT PENTRU LEGALITATATE
SECRETAR GENERAL,
IVAN CORINA NICOLETA**

VIDELE

DATA: _____

Nr. inregistrare la evaluator 484/12.12.2025

RAPORT DE EVALUARE



Utilizator desemnat: PRIMARIA ORASULUI VIDELE

Client:

PRIMARIA ORASULUI VIDELE

Proprietar:

PRIMARIA ORASULUI VIDELE

Adresa proprietate:

**Orasul Videle, strada Pinului, numarul 46,
Tarlaua 15, Parcela 356, judet Teleorman, nr.
cad. 2093/347**

Evaluator:

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

Data Evaluarii (zz.ll.aaaa): 12.12.2025

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	5,0898	12.12.2025	
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)	450,84 mp din acte si din masuratori			
Tip proprietate	Teren intravilan		Tip imobil	arabil	
Adresa proprietatii	Strada/Sos. /Bd./Aleea	Pinului	Numar	46 (Tarla 15, Parcela 356)	
	Cod postal	145300			
	Localitate	VIDELE	Judet/Sector	TELEORMAN	
Carte Funciara nr.	21190				
Numar cadastral	2093/347				
Tip act de proprietate	Hotararea Consiliului Local nr. 75 din data de 14.12.2005 emisa de Primaria Orasului Videle; Act de dezmembrare nr. 1739 din data de 11.07.2006 emis de BNP Mirela Efrim (documente ce nu au fost puse la dispozitia evaluatorului);				
Numarul actului de proprietate	75; 1739;		Data incheierii	14.12.2005; 11.07.2006;	
Localizare	Urban				
Zona localitate	periferica				
Tip zona	Rezidentiala				
Acces teren	Drum pietruit				
Front_stradal (Deschidere) (m)	o deschidere				
Grad echipare utilitati	Partial				
Intabulare_Constructie	Nu este cazul.				
Valoarea de Piata TEREN	30.030		LEI	5.900	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 reprezinta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
- nu exista alte motive care mi-ar putea afecta impartialitatea;
- 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 impartialitatea. 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

Evaluarea a fost efectuata 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 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 de evaluare

Utilizatorul desemnat al prezentului raport este PRIMARIA ORASULUI VIDELE.

Obiectul evaluării

Obiectul evaluat îl constituie proprietatea tip teren intravilan categoria de folosință arabil în suprafața de 450,84 mp din acte și din măsuratori, situat în **Orasul Videle, strada Pinului, numărul 46, Tarlău 15, Parcela 356, județ Teleorman, nr. cad. 2093/347**

Utilizarea desemnată a evaluării

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

Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **12.12.2025** data la care se considera valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspecției (zz.ll.aaaa): 12.12.2025

Tip inspecție: Cu inspecție exterioară și interioară

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

Data elaborării lucrării (zz.ll.aaaa): 12.12.2025

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=5,0898 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/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 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

SEV 100 Cadrul general (IVS 100)

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

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 proprietății–energie electrica si apa;

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 si sursa informatiilor pe care se bazeaza 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 terțe surse

- 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 specifică²:
 - *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;*

²informații privind oferte vânzări închirieri și altele

Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

Ipoteze 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;

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 documentele³ avute la dispoziție (înaintate și agreeate de finanțator), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentat 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 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;

³Echivalate a fi emise de către persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări despecialitate 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 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 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 redezvoltare 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/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;
- **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 semnificative⁴, care se alătură celorlalte descrise pe parcurs sunt:
Nu este cazul.

Efectul Ipotezelor adoptate

Clientul este conștient cu privire la efectul ipotezelor semnificative și ipotezelor speciale semnificative⁵, 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;

⁴Subliniază 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.

⁵utilizate 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 divizare⁶ 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 distribuie 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 utilizarea desemnată declarată și nici pentru alta utilizare, în nici o circumstanță. Transmiterea către terții neautorizați a raportului (sau a unor părți a lui) este pasibilă de sancțiuni, conform legii.

⁶Orice 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- Documentare și 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- Documentare și Raportare convenite în prealabil cu clientul⁷.

Se consideră că utilizatorul care citește prezentul raport are acces și la anexele sale (distincte⁸) menționate la capitolul final, la trimiterile 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 folosință arabil în suprafața de 450,84 mp din acte și din măsuratori, identificat cu numărul cadastral 2093/347, aparținând Primăriei Orașului Videle în baza Hotărârii Consiliului Local nr. 75 din data de 14.12.2005 emisă de Primăria Orașului Videle (document ce nu a fost pus la dispoziția evaluatorului);

Accesul la proprietate

Accesul la proprietate se poate realiza din drum public pietruit.

Utilizare existentă la data evaluării: teren liber.

Diferențe identificare între situația existentă și documente : nu este cazul.

Situația juridică

✍ Teren identificat prin:

Număr Cadastral 2093/347 450,84 mp din acte și din măsuratori

⁷Altele decât tipizarea raportului conform celor convenite

⁸Defalcate 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 a terenului: teren liber.

Dotare utilitară este nesistematizată.

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

Fisa tehnica teren

PARAMETRU	DESCRIERE
1. SUPRAFATA	○ Teren, S =450,84 mp din masuratori si din acte proprietate exclusiva

2. Identificare AMPLASAMENT	○ Dupa indicatiile reprezentantului proprietarului	
3. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO- EDILITARE	Reteaua urbana: Grad de echipare cu utilitati: Partial din care:	Sursa proprie:
	Retea electrica: La limita terenului	☐ Generator energie electrica
	Retea de gaze: Nu exista	☐ Rezervor gaz
	Retea de apa: La limita terenului	☐ Put forat apa
	Retea de canalizare: Nu exista	☐ Fosa septica
	Termoficare: Nu exista	☐ Centrala termica proprie
	○ Utilitatile care lipsesc si care este stadiul bransarii lor: nu este cazul;	
4. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	○ Acces direct la drum public pietruit;	
5. GEOMETRIA TERENULUI	○ Forma terenului: regulata; ○ Deschidere la strada: da ○ Terenul este neimprejmuit;	
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 Pinului, nr. 46	
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; ○ Suprafata teren: 450,84 mp din acte si din masuratori;	

Situatia juridica

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

Carte Funciara nr. : 21190 UAT VIDELE

Numar cadastral : 2093/347;

Dreptul de proprietate : Deplin

Documente care au stat la baza raportului de evaluare:

	Tip Document, Nr.____, Data
1.	Extras de Carte Funciara 21190;

Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)

Terenul este amplasat in zona periferica a Orasului Videle, strada Pinului, numarul 46, Tarla 15, Parcela 356, judet Teleorman;

Tip Localitate: Urban

Zona Localitate: Periferie

Tip zona: Rezidential

Denumire cartier/ansamblu rezidential/ Zona: zona periferica a Orasului Videle, strada Pinului, numarul 46;

Mijloace de transport in comun: autobuze, microbuze;

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

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. În acest oraş sunt două şcoli - Şcoala Gimnazială nr. 1 Videle şi Şcoala Gimnazială nr. 2 - şi un liceu - Liceul Teoretic Videle.

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

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

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

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

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

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

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

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de 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 evaluarii este una de tip:

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

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

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 informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in zona periferica 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 și de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica este cea a proprietatilor de tip terenuri intravilane, situate in Orasul Videle.

Piata specifica

Proprietatea supusă evaluării este un teren intravilan, amplasat in zona periferica a Orasului Videle.

Având in vedere cele prezentate anterior, **piata imobiliara specifica poate fi considerata piata proprietatilor rezidentiale, piata a carei arie geografica se întinde in zona periferica 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 sferele globale de influență se remodelează, regiunea Europei Centrale și de Est a devenit una dintre cele mai importante la nivel global. Acest lucru ar trebui să deschidă posibilitatea unei creșteri puternice pe termen lung pentru România, care este membră a NATO și a UE, dar are și alte avantaje economice, cum ar fi decalajul semnificativ dintre costurile forței de muncă și nivelul producției pe cap de locuitor.

Achizițiile de terenuri, mult mai oportuniste

După câțiva ani foarte buni pentru activitatea de dezvoltări imobiliare, urmează o perioadă cu un volum de livrări mai slab, pe fondul costurilor de construcție mai ridicate și al incertitudinilor politice și economice. „Astfel, dezvoltatorii vor deveni probabil din ce în ce mai

prudenți în ceea ce privește viitorul. Ca urmare, achizițiile de terenuri vor deveni mult mai oportuniste, ceea ce înseamnă că investitorii se vor concentra din ce în ce mai mult pe tranzacții care implică terenuri excepționale sau pe cele cu un preț atractiv. În plus, problemele din București legate de urbanism înseamnă că potențialii cumpărători vor prefera să evite în continuare terenurile fără autorizație pentru a nu rămâne blocați pe termen lung”, notează consultanții Colliers. Aceste condiții pot exercita o presiune de scădere a prețurilor, cu mențiunea că aceasta nu se va aplica în cazul celor mai bune terenuri, care probabil vor beneficia în continuare de o cerere susținută.

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

Oferta de imobile similare este medie. Există imobile similare.

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

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

Minim: 10 euro/mp

Maxim: 15 euro/mp

Echilibrul pieței

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

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietățile 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 prețuri mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile. Acela care deține proprietatea „împune” prețul.
- În cazul proprietății evaluate există un număr mediu de proprietăți cu o atractivitate egală.

6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

Capitolul 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 modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

1. Permisibilitatea legala
2. Posibilitatea fizica a terenului
3. Fezabilitatea proiectului.
4. Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber.

Utilizarile probabile in mod rezonabil

Analizand vecinatatile, climatul economic, trendul dezvoltarii din ultimii ani din zona analizata, se observa o crestere a investitiilor rezidentiale. Exista cerere pe piata pentru acest tip de proprietati si realizarea acestora are un grad ridicat de probabilitate.

Permisa legal – in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si 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 s.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 rezidențială.

Utilizări fizic posibil : rezidențial-da

Fezabilă financiar – 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.

În tabelul următor sunt prezentate utilizările alternative ale terenului în general:

		Utilizări alternative ale terenului
1	Rezidențial	Da
3	Industrial/Agricol/Comercial/Adm inistrativ/	Nu

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 estimând 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 REZIDENȚIALĂ 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 unesc 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, scopul 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, în conformitate cu GEV 630, 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 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 vânzatori, cotație ce se va supune negocierii.

În general proprietarii solicită prețuri ce depășesc limita fezabilității astfel ca o negociere adecvată poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzacție a terenului/proprietății. Motivația cumparatorului 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.

Negocierea poate fi mai mare în funcție de motivația vânzării. Prețul de ofertă nu este egal cu cel de tranzacționare decât în cazuri distincte. Sunt excluse tranzacțiile subiective bazate pe motivații diferite ale vânzării și cumpărării.

Analiza deciziei în vânzare – cumpărare ține cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piață rezultând o valoare de tranzacționare bazată pe un raționament logic. Nu s-a ținut

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

EVALUAREA TERENULUI

Metodologie:

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

Metodele⁹ de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

Comparația directă¹⁰

Metode alternative¹¹

Particularități de definire teren

Terenul are caracteristici favorabile prezentate anterior.

Dimensiunea și forma, precum și vecinătățile sunt atribute favorabile.

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

⁹ Recomandate și de GEV 630

¹⁰ Este cea mai utilizată și cea mai adecvată metodă

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

¹¹ 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

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 transmise¹², condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zona¹³.

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.

¹²Inclusiv restricții legale

¹³Inclusiv 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 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

Teren de vânzare

9 000 EUR

☎ Telefon validat

📍 Teleorman, Videle 📍 [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



Specificații

Suprafata terenului 900 m²

Supratata 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/imobiliare/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

Locatitatea, 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

☑ Telefon validat

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

Valabil din 9/19/2025 6:13:29 PM



Teren

Vezi toate anunțurile

0775377633

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

💬 Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

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

Descriere

Vand doua loturi teren Videle (zona sere), unul cu iesire la str. Fagului, unul la str. Pinului .

Loturile sunt unul in continuarea celuilalt, 465 mp x 2.

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

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

Pretul este pe lot = 6.500 Euro

ID anunt: 1648971861

► [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 Vizualizări: 486

📄 Raportează

👤 Fă ofertă

0775377633

ANEXA DE CALCUL

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Ajustari specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		9.000	17.699	6.500
	Suprafata (mp)	450,84	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 (%)		-3%	-3%	-7%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,30	-0,33	-0,98
	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%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		9,70	10,67	13,00
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)		9,70	10,67	13,00
	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)		9,70	10,67	13,00
	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		9,70	10,67	13,00

	(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)		9,70	10,67	13,00
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	12.12.2025	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)		9,70	10,67	13,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind ofertate pe piata in aceeasi perioada a evaluarii si au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			
Ajustari specifice proprietatii					
7	Localizare	Orasul Videle, strada Pinului, nr. 46, T15, P356, zona Sere, judet Teleorman	Orasul Videle, zona Sere, strada Bradului, judet Teleorman	Orasul Videle, zona Tamasesti, judet Teleorman	Orasul Videle, zona Sere, strada Fagului, judet Teleorman
	Ajustare (%)		0%	20%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	2,13	0,00
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabila 2, intrucat este localizata intr-o zona cotata inferior 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	450,84	900,00	1.609,00	465,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-449,2	-1.158,2	-14,2

	Ajustare (%)		5,0%	11,0%	0,1%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,49	1,17	0,02
	Justificare ajustare	Avand in vedere faptul ca pretul este invers proportional cu suprafata, s-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabilele 1, 2 si 3, s-a luat in calcul o ajustare de 1% la o diferenta de 100 mp.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	o deschidere	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	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	-8,7%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	-0,9	0,0
	Justificare ajustare	Comparabila 2 a fost ajustata negativ intrucat beneficiaza de retea de gaze.			
11, 1	Retea de gaze	Nu exista	Nu exista	La limita terenului	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,9	0,0
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	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		0,5	2,4	0,0
	Ajustare NETA (%)		5,0%	22,3%	0,1%
	Ajustare BRUTA		0,5	4,2	0,0
	Ajustare BRUTA (%)		5,0%	39,7%	0,1%
	Numar ajustari (diferite de zero)		1	3	1
	Valoare ajustata (EUR/mp)		10,19	13,05	13,02
	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)	13	13		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	13			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	5.869	rounjit	5.900	13,09
	Valoare teren (LEI)			30.030	66,61
Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 12.12.2025 1 EUR= 5,0898					
Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)				5.900	

Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)	30.030	
--	--------	--

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):	12.12.2025
1 EUR=	5,0898
Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)	5.900
Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)	30.030

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 2025.

MITROI AURELIAN DUMITRU

Evaluator Autorizat ANEVAR specializare EPI, EBM, EI

ANEVAR

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



ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

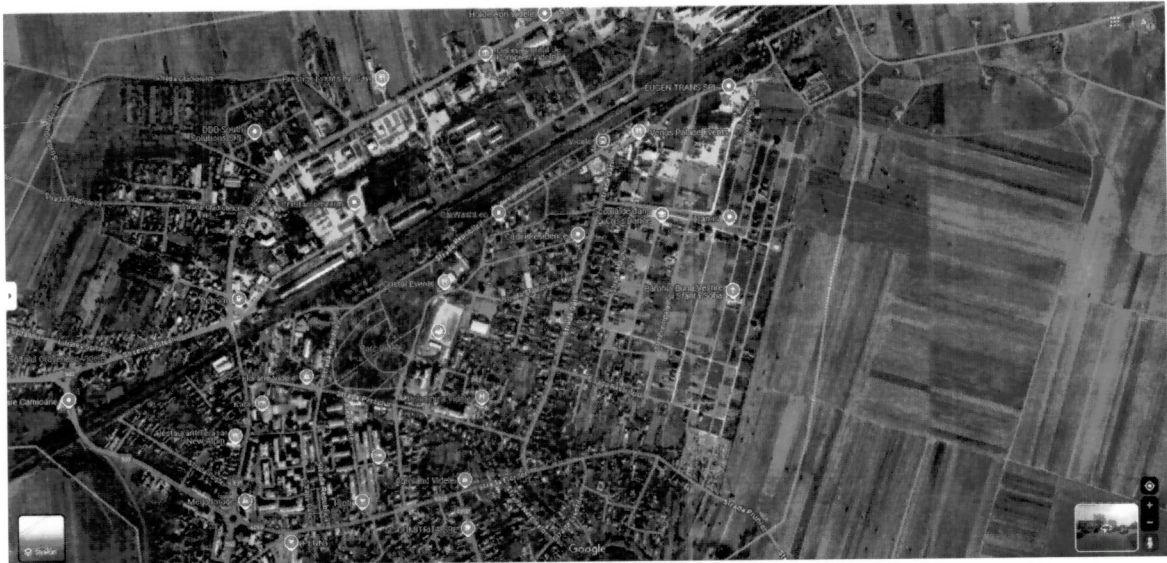
1. Documentar foto
2. Localizarea proprietatii.
3. Extras CF

Anexa - Documentar foto





Anexa - Localizarea proprietatii





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 21190 Videle

Nr. cerere	34737
Ziua	08
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare

100198260829



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 1739

Adresa: Jud. Teleorman, UAT Videle, Loc. Videle, T15; P356 (zona sere)

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 2093/347	451	450,84 mp. mas.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1629 / 12/07/2006		
Act Dezmembrare nr. aut. nr. 1739, din 11/07/2006 emis de BNP MIRELA EFRIM - VIDELE (HCL VIDELE NR. 75 DIN 14.12.2005; HGR NR. 180 DIN 2005);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE bun domeniu privat, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) CONSILIUL LOCAL VIDELE		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 1739)		

C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 2093/347	451	450,84 mp. mas.

* 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	arabil	DA	451	15	356	-	450,84 mp. mas.

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, 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,

08/12/2025, 14:33

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>

CUPRINS

<i>Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile</i>	2
Declararea conformitatii evaluarii	4
<i>Capitolul I – Termenii de referinta ai evaluarii</i>	5
Identificarea si competenta evaluatorului	5
Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare	5
Obiectul evaluarii	5
Utilizarea desemnata a evaluarii	5
Data evaluarii	5
Moneda raportului	6
Tipul valorii estimat - Definitia valorii	6
Baza de evaluare	6
Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	7
Restrictii documentare	7
Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	8
Documente avute la dispozitie	8
Documente/Informații preluate din terțe surse	8
Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative	9
Ipoteze reieșite din instrucțiuni de evaluare	9
Ipoteze semnificative	9
Ipoteze speciale semnificative și particulare	11
Valabilitatea raportului	11
Fructificare valori	12
Restrictii de utilizarea, difuzare si publicare	12
Restricții de utilizare	12
Clauză de nepublicare	12
Descrierea raportului	13
<i>Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat</i>	13
Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.	13
Situația juridică	13
Elemente suplimentare de identificare:	14
Istoricul și utilizare	14
Fisa tehnica teren	14
Situatia juridica	15
Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)	16

Capitolul III – Analiza pietei imobiliare	17
1. proces în șase pași:	17
Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare	21
Cea mai buna utilizare	21
Procedura de evaluare	24
EVALUAREA TERENULUI	25
Capitolul V – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	36
ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE	37

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. 21897/15.12.2025

Avizat,
Serviciul Arhitectului Șef
Toader Livia Cristina

RAPORT DE SPECIALITATE

privind: însușirea raportului de evaluare, aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 451mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Pinului, nr. 46, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/347, aprobarea prețului minim de pornire a licitației, aprobarea Documentației de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea vânzării terenului intravilan în suprafață de 451 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Pinului, nr. 46, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/347 și aprobarea componenței comisiei de evaluare a ofertelor.

I. Necesitate și oportunitate

În orașul Videle, există "zona sere" care a fost creată prin lotizarea unui teren intravilan. Loturile de teren create au fost destinate construirii de locuințe, conform PUZ aprobat prin HCL nr. 74/14.12.2005. Pe strada Pinului, nr. 46, județul Teleorman, există un teren intravilan în suprafață de 451 mp. care în prezent este neutilizat.

Terenul mai sus menționat face parte din domeniul privat al Orașului Videle și este înscris în cartea funciară cu numărul cadastral 2093/347.

Din rațiuni de utilizare eficientă a tuturor imobilelor existente ce aparțin Orașului Videle este necesară și oportună aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan situat în orașul Videle, strada Pinului, nr. 46, având numărul cadastral 2093/347.

II. Legalitate

Vânzarea bunurilor proprietate privată a U.A.T Videle se aprobă de către Consiliul Local al orașului Videle, conform art.129, alin. (6), lit. (b), coroborat cu articolul 363, alin. 4 din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 și se face pe bază de licitație publică, potrivit articolului 363, alin (1) .

Având în vedere prevederile art 317 alin. (1) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 este necesară numirea Comisiei de evaluare a ofertelor depuse în vederea vânzării prin licitație publică a terenului mai sus menționat.

Potrivit art. 317 alin. (1) Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5. În conformitate cu prevederile art. 317 alin. (3), lit. b) componența comisiei este formată din reprezentanți ai consiliilor județene,

consiliilor locale sau Consiliului General al Municipiului București, după caz, precum și ai structurilor teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop.

Având în vedere prevederile legale mai sus menționate propun aprobarea componenței comisiei, astfel:

1. Președinte- Consilier Local;
2. Membru - Consilier Local;
3. Membru- Consilier Local;
4. Membru - Consilier Local;
5. Membru- reprezentant ANAF;

III. Analiza economică

Din raportul de evaluare întocmit la data de 25.02.2024 lei de către evaluator autorizat S.C. Absolut Quality SRL rezultă o valoare de piață a terenului de 30.030lei.

Față de considerentele de mai sus, în conformitate cu prevederile art.136, alin. (8) din Ordonanța de Urgență nr.57/03.07.2019, am întocmit prezentul raport de specialitate privind însușirea raportului de evaluare, aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan în suprafață de 451mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Pinului, nr. 46, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/347, aprobarea prețului minim de pornire a licitației, aprobarea Documentației de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea vânzării terenului intravilan în suprafață de 451 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Pinului, nr. 46, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/347 și aprobarea componenței comisiei de evaluare a ofertelor.

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

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

I. CAIET DE SARCINI

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Denumirea și descrierea obiectului vânzării: Obiectul prezentei licitații îl constituie vânzarea unui teren intravilan în suprafață de 451 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Pinului, nr. 46, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/347;

1.2. **Destinația obiectului vânzării:** Destinația terenului conform PUZ, aprobat prin HCL nr. 74/14.12.2005 este de teren pentru construirea de locuințe, cu regim de înălțime minim P, P+M, P+1;

1.3. Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către proprietar:

-valorificarea tuturor oportunităților în scopul realizării de venituri la bugetul Consiliului Local;

-punerea în valoare a unor terenuri în prezent neutilizate, care se pot degrada în timp;

-atragerea la bugetul Primăriei orașului Videle de fonduri suplimentare rezultate în urma vânzării;

2. CONDIȚII GENERALE ALE VÂNZĂRII

2.1. Responsabilitățile privind protecția mediului și responsabilitățile privind aplicarea și respectarea prevederilor legale pentru asigurarea apărării împotriva incendiilor revin în totalitate cumpărătorului;

2.2. Bunul cumpărat va fi exploatat în mod direct și exclusiv de cumpărător asigurându-se exploatarea în regim de continuitate și permanență;

2.3. Cumpărătorul este obligat să respecte destinația imobilului prevăzută în extrasul din PUZ-ul, aprobat prin HCL nr. 74/14.12.2005 și să nu execute lucrări de construire fără avizele și autorizațiile prevăzute de lege.

2.4. Prețul minim de pornire este de lei;

2.5. Prețul obținut prin vânzare se constituie venit la bugetul local și va fi achitat integral înainte de încheierea contactului de vânzare-cumpărare, în termen de maxim 20 de zile de la data comunicării adjudecării licitației. În cazul nerespectării termenului menționat, rezultatul licitației va fi anulat și se va proceda la organizarea unei noi licitații. Dovada achitării prețului de vânzare va fi prezentată la comp. ADPP din cadrul Primăriei orașului Videle.

2.6. Garanția de participare este obligatorie și reprezintă 6% din prețul minim de vânzare, respectiv lei și va fi depusă la casieria instituției.

2.7. Garanția constituie obligație de plată anticipată a unei părți din prețul de vânzare al imobilului de către cumpărător (pentru ofertantul câștigător) iar pentru ofertanții necâștigători această sumă se restituie.

3. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

3.1. Documentele de calificare ce trebuie prezentate de fiecare ofertant persoană fizică pentru a fi admis la licitație:

- a) certificat fiscal privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul de stat;
- b) certificat fiscal privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local;
- c) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (formularul 2 și formularul 1);
- d) acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire (chitanța de plată);
- e) acte doveditoare privind achitarea garanției de participare (chitanța de plată);

f) declarație pe proprie răspundere referitoare la faptul că în ultimii trei ani nu a fost desemnat câștigător al unei licitații publice privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale și a nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul din culpă proprie (Formular 3).

g) copie după B.I./C.I./C.I.P./Pașaport

**PROPRIETAR,
ORAȘUL VIDELE
Reprezentat prin
PRIMAR,
GOGAN CORNEL**

II. FIȘA DE DATE

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL: Orașul Videle, reprezentat prin Primar-Gogan Cornel, cod fiscal 6853155, telefon 0247453017, fax 0247453015, e-mail: primariavidele@yahoo.com

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTEI

2.1. În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

2.2. Reguli privind oferta:

- (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- (2) Ofertele se redactează în limba română.
- (3) Ofertele se depun la sediul Primăriei orașului Videle, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul de corespondență, precizându-se data și ora.
- (4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină documentele de calificare menționate în caietul de sarcini la punctul 3.1.
- (5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă (Formular 2), se înscriu numele ofertantului, precum și domiciliul acestuia.
- (6) Oferta va fi depusă într-un exemplar original semnat de către ofertant.
- (7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- (8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate respectiv 60 zile calendaristice.
- (9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- (10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- (11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- (12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
- (13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți a Procesului-Verbal Etapa I întocmit în urma analizării ofertelor pe baza criteriilor de valabilitate.
- (14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
- (15) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un Proces-Verbal Etapa II în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal Etapa II se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- (16) În baza Procesului-Verbal Etapa II, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un Raport pe care îl transmite autorității contractante.
- (17) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea Raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- (18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.
- (19) La nivelul Primăriei Orașului Videle se organizează o comisie de evaluare a ofertelor, componența acesteia fiind stabilită prin Hotărârea Consiliului Local Videle.

2.3. Reguli privind participării la licitația publică:

(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

2.4. (1) Criteriul de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare: pentru terenul în suprafață de 451 mp, este:

- a) cel mai mare preț ofertat;
 - b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
 - c) protecția mediului înconjurător;
 - d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat;
- (2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului cumpărat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100% și se stabilește astfel:
- a) cel mai mare preț ofertat - 40 pct;
 - b) capacitatea economico-financiară a ofertanților – 2pct
 - adeverința de salariat/adeverință de venit eliberată de ANAF/declarație privind venitul realizat, înregistrată la ANAF.
 - c) protecția mediului înconjurător - Modalități de prevenire a daunelor asupra mediului și reducerea efectelor asupra mediului pe perioada utilizării imobilului (Formular F4); - maxim 1 pct;
 - d)) condiții specifice de natura bunului vândut:
 - 1. Cumpărătorul să nu înstrăineze imobilul : - în termen de 5 ani de la încheierea contractului de vânzare - cumpărare - maxim 2 puncte;
 - în termen de 3 ani de la încheierea contractului de vânzare - cumpărare - maxim 1 punct

Punctaj maxim total 45 puncte

- (3) Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2).
- (4) Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:
- a) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. a): Punctajul P(n) se acordă astfel:
 - 1. pentru cel mai mare preț ofertat se acordă punctajul maxim;
 - 2. pentru celelalte prețuri ofertate punctajul P(n) se calculează proporțional, astfel:
$$P(n) = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ puncte};$$
 - (5) Desemnarea ofertantului câștigător se va face în funcție de cel mai mare punctaj realizat conform acestor criterii și a modului de calcul al acestora. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului vândut. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire și a modului de calcul al acestora.
 - (6) În cazul în care pentru același imobil depun oferte atât persoane fizice cât și persoane juridice, pentru criteriul capacitate economico-financiară se acordă 2 de puncte fiecărui ofertant.
 - (7) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în

continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta. În cazul egalității în continuare, comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare pentru stabilirea ofertantului câștigător..

2.5. Determinarea ofertei câștigătoare:

(1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire menționat mai sus.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă condițiile de valabilitate menționate în caietul de sarcini la punctul 3.1.

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile de valabilitate menționate în caietul de sarcini la punctul 3.1 și 3.2. În caz contrar, se organizează o nouă licitație cu respectarea procedurii.

(9) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește Procesul-Verbal Etapa I în care se va preciza rezultatul analizei.

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea Procesului-Verbal Etapa I de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care prezintă în plicul exterior documentele de calificare obligatorii menționate în Caietul de Sarcini la punctul 3.1.

(12) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriului de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un Proces-Verbal Etapa II în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal Etapa II se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(13) În baza Procesului-Verbal Etapa II, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un Raport pe care îl transmite autorității contractante.

(14) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea Raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(15) Raportul comisiei de evaluare se depune la dosarul licitației.

(16) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea Raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului. În cadrul comunicării autoritatea contractantă informează ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate și informează ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(17) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

(18) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație și se va relua publicarea anunțului.

(19) Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca și prima licitație.

(20) În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă

3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

3.1. Procedura de vânzare: licitație publică

3.2. Anunțul publicitar a fost publicat în ziarul local, cotidianul național, în Monitorul Oficial al României, Partea a-VI-a nr..... din data de precum și pe site-ul instituției: www.primariavidele.ro

3.3. Adresa de unde se ridică documentația de atribuire: Primăria orașului Videle, str. Republicii, nr.2, compartimentul A.D.P.P.

3.4. Costul documentației de atribuire: 200,00 lei, sumă ce va fi achitată numerar la casieria Primăriei;

3.5. Data limită până când se poate obține documentația de atribuire: ora

3.6. Adresa unde se depun ofertele: Primăria orașului Videle, str. Republicii, nr.2;

3.7. Termenul limită de depunere a ofertelor:....., ora

3.8. Prețul minim de pornire al licitației este de lei;

3.9. Data deschiderii ofertelor:..... ora

3.10. Garanția de participare la licitație este de lei și reprezintă 6% din prețul minim de vânzare, aceasta va fi depusă la casieria instituției, suma constituie obligație de plată anticipată a unei părți din prețul de vânzare al imobilului de către cumpărător (pentru ofertantul câștigător) iar pentru ofertanții necâștigători această sumă se restituie în termen de 15 zile de la comunicarea privind atribuirea contractului de vânzare-cumpărare.

Garanția de participare la licitație va fi reținută de către organizatorul licitației în următoarele situații:

-dacă un ofertant își retrace oferta în perioada de valabilitate a acesteia înainte de încheierea Raportului procedurii de licitație de către comisia de evaluare

-dacă ofertantul declarat câștigător refuză semnarea contractului de vânzare-cumpărare în perioada de valabilitate a ofertei.

4.PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

(1) Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă sau altă formă care asigură înregistrarea actului, cu excepția documentelor a căror formă a fost prevăzută prin documentele licitației.

(2) Toate documentele vor fi întocmite în limba română.

(3) Documentele depuse de ofertant, vor fi semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document, după caz.

5. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

(1) autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului;

(2) în sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr. 57/03.07.2019;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute de art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019;

(3) încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(4) autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor p

6. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea contractului de vânzare-cumpărare de bunuri proprietate privată, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului Teleorman.

Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de Apel București.

7. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI VÂNZARE

(1) Contractul de vânzare- cumpărare se va încheia la biroul notarial sub formă scrisă în maxim 30 de zile de la data achitării prețului.

**PROPRIETAR,
ORAȘUL VIDELE
Reprezentat prin
PRIMAR
Gogan Cornel**

III. FORMULARE

Formular 1

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru cumpărarea terenului intravilan în suprafață de 451 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Pinului, nr. 46, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/347;
;

**Către,
Primăria orașului Videle**

Ca urmare a anunțului public de aplicare a procedurii de licitație publică pentru vânzarea terenului intravilan în suprafață de 451 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Pinului, nr. 46, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/347

Prin prezenta,

Noi, _____
(denumirea ofertantului)

Ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică deschisă organizată în data de _____, ora _____, în vederea cumpărării terenului intravilan în suprafață de 451 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Pinului, nr. 46, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/347.

Am luat la cunoștință despre condițiile de participare la licitație, condițiile pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare, condițiile respingerii ofertei și despre condițiile de pierdere a garanției de participare prevăzute în documentația de atribuire și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____

Data _____

Ofertant,

(semnatura autorizata)

OFERTA

Pentru vânzarea terenului intravilan intravilan în suprafață de 451 mp, situat în orașul Videle, T15, P356, strada Pinului, nr. 46, jud. Teleorman, având numărul cadastral 2093/347;

Prețul de vânzare oferitlei.

Declar că am luat act că în cazul nerespectării prețului oferit al vânzării sunt de acord cu anularea rezultatului licitației, urmând să suport consecințele ce derivă din aceasta.

Valabilitatea ofertei financiare inițiale dar și a ofertei din ședința publică este de 60 zile.

OFERTANT
(denumirea/numele)

Semnatura

**DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE
PERSOANE FIZICE**

Subsemnatul _____, cu domiciliul în _____,
str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, jud. _____,
identificat prin ☐B.I./☐C.I./☐C.I.P./☐Pașaport seria _____, nr. _____, C.N.P. _____, declar pe
propria răspundere că, în ultimii trei ani nu am fost declarat câștigător la o licitație publică anterioară
privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale și de asemenea nu am încheiat
contractul ori nu am plătit prețul din culpă proprie.

Data:

Semnătura:

Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului

Subsemnatul, _____
(denumire/numele ofertantului), Cunoscând prevederile art. 326 din Codul penal privind falsul în declarații, declar pe propria răspundere, că mă angajez sa prestez activități în cadrul bunului imobil ce va fi construit, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului.

Data completării _____

Ofetant _____
(semnătura autorizată)

EXTRAS PUZ

L1- Zonă de locuințe cu regim de înălțime P,P+M, P+1

I. GENERALITĂȚI

Funcțiunea dominantă este de locuințe cu regim mic de înălțime.

II. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Art. 1. Utilizări Permise:

- 1.1. Se admit locuințe individuale (P,P+M, P+1,)
- 1.2. Se admite construirea de echipamente publice aferente locuințelor;
- 1.3. Nu se admite amenajarea în clădiri a unor spații pentru comerț și servicii necesare pentru satisfacerea cerințelor zilnice ale locuitorilor;
- 1.4. Nu se admite amplasarea unor ateliere manufacturiere.

Art. 2. Utilizări permise cu condiții:

- 2.1. Regimul de construire poate fi izolat sau cuplat în funcție de caracterul zonei și dimensiunile parcelei;

Art. 3. Utilizări interzise:

- 3.1. Nu se va accepta în zona de locuit amplasarea unor unități poluante care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice (incendii, explozii).

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

Art. 4. Indici admisibili:

- 4.1. Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) minim admisibil va fi de 15%;
- 4.2. Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) minim admisibil va fi de 0.15.

Art. 5. Înălțimea construcțiilor-valori minime și maxime

- 5.1 Se admit clădiri parter, parter cu mansardă sau parter+ 1 etaj.

Art. 6. Condiții de însorire:

- 6.1. Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

Art. 7. Aspectul exterior al construcțiilor:

- 7.1. Noile clădiri se vor amortiza cu construcțiile imediat învecinate (dacă este cazul), respectând (principiile de compoziții pentru fațade, conformarea golurilor, detaliile de arhitectură, învelitori, finisaje exterioare admise) specificul general al zonei și materialele preponderat locale.

Art.8. Retrageri, aliniamente