

**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. 18861/26.X.2023

## **REFERAT DE APROBARE**

**privind:** însușirea raportului de evaluare și aprobarea vânzării directe a terenului în suprafață de 1207 mp. situat în orașul Videle, strada Primăverii, Tarlaua 35, Parcela 1215, județul Teleorman, având numărul cadastral 26220, către S.C. TRIINVEST COM SRL, deținătoarea construcției amplasate pe acest teren.

În orașul Videle, strada Primăverii, Tarlaua 35, Parcela 1215, județul Teleorman, există un teren intravilan în suprafață de 1207 mp, ce face parte din domeniul privat al orașului Videle.

Prin adresa înregistrată la Primăria Orașului Videle sub nr. 17374 din 03.10.2023 S.C. TRIINVEST COM SRL proprietara construcției amplasate pe acest teren, solicită cumpărarea terenului aferent acestei construcții.

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

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 și aprobarea vânzării directe a terenului în suprafață de 1207 mp. situat în orașul Videle, strada Primăverii, Tarlaua 35, Parcela 1215, județul Teleorman, având numărul cadastral 26220, către S.C. TRIINVEST COM SRL, deținătoarea construcției amplasate pe acest teren.

**PRIMAR,**  
Bădănoiu Nicolae

**PRIMARIA ORASULUI VIDELE**  
**145300-ORAS VIDELE, STR.REPUBLICII, NR.2, JUD.TELEORMAN**  
TEL : 0247/453 017; TEL/FAX : 0247/453015  
E-mail: primariavidele@yahoo.com.

Nr.  
18862 / 26.11.2023

Avizat,  
Şef Serviciu Dezvoltare Urbană  
Ivaşcu Daniela

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**privind:** însuşirea raportului de evaluare şi aprobarea vânzării directe a terenului în suprafaţă de 1207 mp. situat în oraşul Videle, strada Primăverii, Tarlăua 35, Parcela 1215, judeţul Teleorman, având numărul cadastral 26220, către S.C. TRIINVEST COM SRL, deţinătoarea construcţiei amplasate pe acest teren.

**I. Necesitate şi oportunitate**

În oraşul Videle, strada Primăverii, Tarlăua 35, Parcela 1215, judeţul Teleorman, există un teren intravilan în suprafaţă de 1207 mp, ce face parte din domeniul privat al oraşului Videle.

Prin adresa înregistrată la Primăria Oraşului Videle sub nr. 17374 din 03.10.2023 S.C. TRIINVEST COM SRL proprietara construcţiei amplasate pe acest teren, solicită cumpărarea terenului aferent acestei construcţii.

Potrivit prevederile art. 364, alin. (1) din Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 privind Codul Administrativ în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a unităţii administrativ teritoriale pe care sunt ridicate construcţii, constructorii de bună credinţă ai acestora beneficiază de un drept de preempţiune la cumpărarea terenului aferent construcţiilor.

**II. Analiza economică**

A fost întocmit raport de evaluare de către evaluator S.C. ABSOLUT QUALITY SRL şi s-a stabilit că valoarea minimă de vânzare a terenului în suprafaţă de 1207 mp este de 79.485,00 lei;

Faţă de considerentele de mai sus, în conformitate cu prevederile **art. 136 alin (8) din OUG 57 din 03.07.2019 privind Codul Administrativ**, am întocmit prezentul raport de specialitate însuşirea raportului de evaluare şi aprobarea vânzării directe a terenului în suprafaţă de 1207 mp. situat în oraşul Videle, strada Primăverii, Tarlăua 35, Parcela 1215, judeţul Teleorman, având numărul cadastral 26220, către S.C. TRIINVEST COM SRL, deţinătoarea construcţiei amplasate pe acest teren.

Întocmit  
Compartiment a.d.p.p.  
Tudor Răzvan Adrian

**ROMANIA**  
**JUDETUL TELEORMAN**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI VIDELE**

**PROIECT**

**HOTARARE**

Privind însușirea raportului de evaluare și aprobarea vânzării directe a terenului în suprafață de 1207 mp. situat în orașul Videle, strada Primăverii, Tarlaua 35, Parcela 1215, județul Teleorman, având numărul cadastral 26220, către S.C. TRIINVEST COM SRL, deținătoarea construcției amplasate pe acest teren.  
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI VIDELE, JUD. TELEORMAN

**ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ**

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare nr. / a Primarului orașului Videle;
- Avizul favorabil al Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local al orașului Videle;
- Raportul de specialitate nr. / al Direcției Arhitectului Șef;
- Adresa nr. 17374/03.10.2023 a S.C. TRIINVEST COM SRL;
- art.129, alin. (6), lit. (b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019;
- art. 364, alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

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

**HOTĂRĂȘTE:**

**ART. 1** Se însușește raportul de evaluare, întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR S.C. ABSOLUT QUALITY SRL pentru vânzarea terenului în suprafață de 1207 mp. situat în orașul Videle, strada Primăverii, Tarlaua 35, Parcela 1215

**ART. 2** Se aproba vânzarea directă a terenului în suprafață de 1207 mp. situat în orașul Videle, strada Primăverii, Tarlaua 35, Parcela 1215, S.C. TRIINVEST COM SRL, deținătoarea construcției amplasate pe acest teren.

**ART. 3** Se aproba prețul de vânzare a terenului în sumă de 79.485,00 lei;

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

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

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

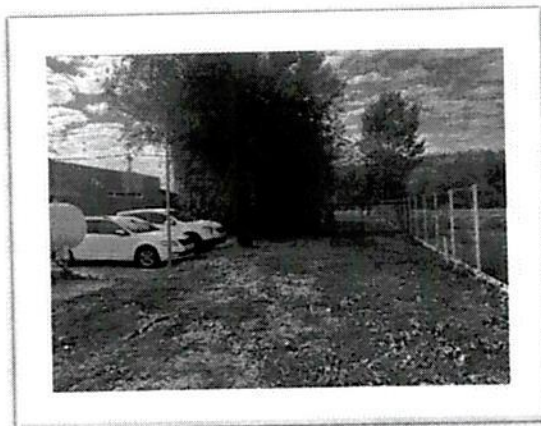
**INITIATOR PROIECT,**  
**PRIMAR**  
**NICOLAE BĂDĂNOIU**

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

**VIDELE**

**DATA:** \_\_\_\_\_

## RAPORT DE EVALUARE



**Destinatar : PRIMARIA ORASULUI VIDELE**

Client:

**PRIMARIA ORASULUI VIDELE  
ORAS VIDELE**

Proprietar:

Adresa proprietate:

**Orasul Videle, strada Primaverii, Cvartal 35,  
Parcela 1215, judet Teleorman, nr. cad. 26220  
S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.**

Evaluator:

**Data Evaluarii (zz.ll.aaaa): 25.10.2023**

*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	4.9678	25.10.2023
Client (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	PRIMARIA ORASULUI VIDELE			
CUI/CNP CLIENT	6853155			
Proprietar bun imobil (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	UAT VIDELE			
Componenta/suprafete	Teren S (mp)	1.207 mp din acte si din masuratori		
Tip proprietate	Teren intravilan		Tip imobil	rezidential
Adresa proprietatii	Strada/Sos./Bd./Aleea	Primaverii	Numar	Cvartal 35, Parcela 1215
	Cod postal	145300		
	Localitate	VIDELE	Judet/Sector	TELEORMAN
Coordonate geografice	pe axa orizontala		pe axa verticala	
Carte Funciara nr.	26220			
Numar cadastral	26220			
Tip act de proprietate	Act notarial nr. 351 din 20.08.2020, emis de BNP Ioan Alexandru si Hotararea nr. 48 di 25.04.2016, emis de Consiliul Local			
Numarul actului de proprietate	48		Data incheierii	25.04.2016
Localizare	Urban			
Zona localitate	periferica			
Tip zona	Mixta – rezidentiala si comerciala			
Acces teren	Drum asfaltat			
Front_stradal (Deschidere) (m)	O deschidere de 16.33 ml			
Aprobari teren	-		Data document	-
Grad echipare utilitati	Toate utilitatile			

Intabulare_Constructie	Nu este cazul		
Valoarea de Piata TEREN	79.485	LEI	16.000 EUR
Intocmit:	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.		
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	

### **Dedararea conformitatii evaluarii**

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

- datele prezente in cadrul raportului sunt reale si corecte;
- am efectuat personal inspectia proprietatii care face obiectul lucrarii;
- nu am niciun interes financiar, direct sau indirect, de pe urma clientului;
- nu am obtinut niciun imprumut si nicio garantie din partea clientului;
- nu exista posibilitati de angajare imediata de catre client a vreunei persoane din cadrul societatii de evaluare;
- nu exista relatii de afaceri intre evaluator si client (nu m-am aflat si nu ma aflu intr-o relatie contractuala / de parteneriat cu clientul);
- nu sunt ruda sau afin pana la gradul al patrulea (inclusiv) cu clientul sau cu persoane care fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare al clientului;
- nu fac parte din consiliul de administratie sau din alt organ de conducere sau de supervizare/auditare al clientului;
- nu mi s-au oferit servicii / cadouri de catre client;
- remunerarea mea nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-mi confere mie sau unei persoane afiliate sau implicate in societatea la care sunt angajat/pe care o reprezint un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
- nu exista alte motive care mi-ar putea afecta imparialitatea;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele semnificative si ipotezele speciale semnificative incluse in continutul raportului si reprezinta un punct de vedere nepartinitor;
- indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, am indeplinit programul de pregatire profesionala continua si am experienta in categoria de proprietate ce este evaluata;
- am incheiat asigurarea de raspundere profesionala pe anul 2023 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC

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

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

### **APrezentarea evaluatorului**

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

**Tel. Contact: 0767.857.916**

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

## Capitolul I – Prezentare Generala

### Obiectul evaluării

---

Obiectul evaluat îl constituie proprietatea tip teren intravilan în suprafața de 1.207 mp din acte și din măsurători, situat în **Orasul Videle, strada Primaverii, Cvartal 35, Parcela 1215, judet Teleorman, nr. cad. 26220**

### Scopul și utilizarea evaluării

---

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

### Data evaluării

---

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **25.10.2023** data la care se considera valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspecției (zz.ll.aaaa): 25.10.2023

Tip inspecție: Cu inspecție exterioară și interioară

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

Data elaborării lucrării (zz.ll.aaaa): 25.10.2023

### 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=4.9678 LEI

### Beneficiarul și destinatarul raportului

---

Beneficiarul și destinatarul prezentului raport este PRIMARIA ORASULUI VIDELE.

### Tipul valorii estimat - Definiția valorii

---

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

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

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

De menționat că:

Astfel de terenuri libere se tranzacționează foarte rar;



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

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

## **Baza de evaluare**

---

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de noi, ABSOLUT QUALITY SRL membru corporativ ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător, solicitant de credit), deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

Menționare standarde particulare utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2022



### **Standarde generale**

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii

SEV 105 Abordări și metode de evaluare

### **Standarde pentru active -Bunuri imobile**

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

---

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

### **Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative**

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

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

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

### **Ipoteze semnificative**

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

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
  - ✓ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele<sup>2</sup> avute la dispoziție (înaintate și agreeate de finanțator), acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentate comentariile necesare). Nu am efectuat măsurători suplimentare, în fapt, în calitate de evaluator autorizat neavând competențe în acest sens. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale construcțiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională – a se vedea mențiuni în cadrul „Ipotezelor speciale”, precum și capitolul „Dimensiuni de calcul”;
  - ✓ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către finanțator și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică „luată în calcul” (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport;  
Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport.  
  
Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol în cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;
  - ✓ **TRANSFERUL IPOTETIC** Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se

---

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

- 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 solicitantul de credit, sau asimilate celor constatate ansamblului accesibil;  
Nu am avut la dispoziție documente legate de calitatea utilităților, capacitatea acestora sau locația lor exactă, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de suficiența calitativă și cantitativă a acestora, dispuse pe amplasament.
  - **Clasa ENERGETICĂ** Nu am realizat nici un fel de investigații, nu există proiect de dezvoltare pus la dispoziția evaluatorului;
  - **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența (sau suspiciune de a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
  - **DEZVOLTARE** Nu am avut la dispoziție detaliile de intenția efectivă de dezvoltare
  - **VECINĂȚĂȚI IMEDIATE** Nu am considerat o redezvoltarea viitoare a vecinătăților imediate, care preponderent sunt construite și considerăm o respectare unanimă a urbanismului local și legislației, astfel încât să nu existe dezvoltări/construiri externe penalizatoare ale amplasamentului subiect;
  - **SUBTRAVERSĂRI** Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, iar din informațiile culese nu rezultă că există subtraversări ce să influențeze negativ (să limiteze) dezvoltarea amplasamentului, sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.  
În acest sens, orice informație contrară va trebui adusă la cunoștința evaluatorului anterior fructificării raportului;
  - **SUPRATRAVERSĂRI** Nu am regăsit supratraversări ale amplasamentului care să limiteze dezvoltarea normală a amplasamentului sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
  - **METODOLOGIE** Situația actuală a TERENULUI de dezvoltare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor/tehnicilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării; S-au avut în vedere și instrucțiunile.

- ALTE DATE Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției 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.
  
- În lipsa tranzacțiilor consumate pot fi utilizate și oferte de vânzări/inchirieri în conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor 2022, ghidul metodologic GEV 630 etc.
- Activul a fost evaluat pe premiza dreptului integral de proprietate.
- Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele menționate în cadrul raportului și a anexelor la raport. Evaluatorul nu are cunoștința de existența altor documente care ar putea afecta material valorile estimate. În privința actelor evaluatorul nu poate obține mai multe decât i se oferă de către părțile interesate în cadrul procesului de evaluare practic nu poate forța părțile să i se ofere mai multe documente astfel că, dacă părțile evită cu intenție predarea tuturor actelor și informațiilor relevante cu impact pe valoare exonerează de drept evaluatorul, care trebuie să arbitreze independent.
- Valoarea nu este un pret cert obținabil ci un indicator de valoare de la care se pot lua decizii iar menținerea condițiilor valorii de piață poate conduce la atingerea targetului de valoare estimat în lucrarea de față. Chiar dacă se mențin condițiile valorii de piață finalizarea vânzării se poate face la o valoare diferită fiind influențată la momentul respectiv de motivația vânzării, element ce nu poate fi controlat de evaluator în afara subiecților activi ai tranzacției adică vânzătorul și cumpărătorul.
- Raportul de evaluare este confidențial, posesia acestuia nu da dreptul utilizării de către terțe parti în afara utilizatorului care are dreptul de utilizare în scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de către terțe parti fără acordul evaluatorului se pedepsește conform legislației române în vigoare.
- Valoarea recomandată este condiționată de ofertele de vânzare ale unor proprietăți similare preluate din spațiul public disponibil oricărui alt utilizator sau potențial utilizator. Practic cererea este cea care influențează atât pretul cât și tranzacțiile în sine. În prezent nu se poate spune că există o cerere activă.
- Analiza de față estimează nivelul tranzacționabil la nivelul pieței.
- **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 că în luarea unor decizii pe fundament emoțional pot genera chiar vânzări la nivele peste pretul pieței sau sub nivelul pieței.**
- **Nu se asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate; au fost luate ca atare din documentele prezentate. În temeiul**

**Standardelor de evaluare a bunurilor 2022 , GEV 520, .. ‘verificarea situatiei juridice nu este de competenta evaluatorului si nu ii va angaja raspunderea.’**

- **Negocierea poate fi mai mare functie de motivatia vanzarii. Pretul de oferta nu este egal cu cel de tranzactionare decat in cazuri distincte. Sunt excluse tranzactiile subiective bazate pe motivatii diferite ale vanzarii si cumpararii.** In general proprietarii solicita preturi ce depasesc limita fezabilitatii astfel ca o negociere adecvata poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzactie a proprietatii. Motivatia cumparatorului se bazeaza pe fezabilitatea investitiei in cazul unui utilizator intermediar dar si a unui utilizator final, care ar putea plati o suma ce motiveaza dorintele si satisfactiile personale.
- **Sursele de informatii au fost considerate credibile reprezentand intentiile de vanzare din zona studiata pentru a obtine o indicatie reala asupra nivelului pietei; acestea reprezinta cotația cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cotație ce se va supune negocierii.**
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.
- Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.

- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.

**Ipoteze speciale semnificative și particulare:**

**Nu este cazul.**

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

**AUTORIZAȚII OPTENABILE (Dezvoltarea preconizată)**

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

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

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

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

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

Imobil de tip teren intravilan în suprafața de 1.207 mp din acte și din măsurători, identificat cu numărul cadastral 26220, aparținând Orașului Videle, în baza Hotărârii nr. 48/25.04.2016, emis de Consiliul Local Orașul Videle și Act notarial nr. 351 din 20.08.2020, emis de BNP Vior Ioan Alexandru;

**Accesul la proprietate**

Accesul la proprietate se poate realiza din drum public asfaltat, deschidere de 16.33 ml, strada Primaverii;

**Utilizare existentă la data evaluării:** teren liber.

**Diferențe identificare între situația existentă și documente :** nu.

**Situația juridică**

☞ Teren identificat prin:

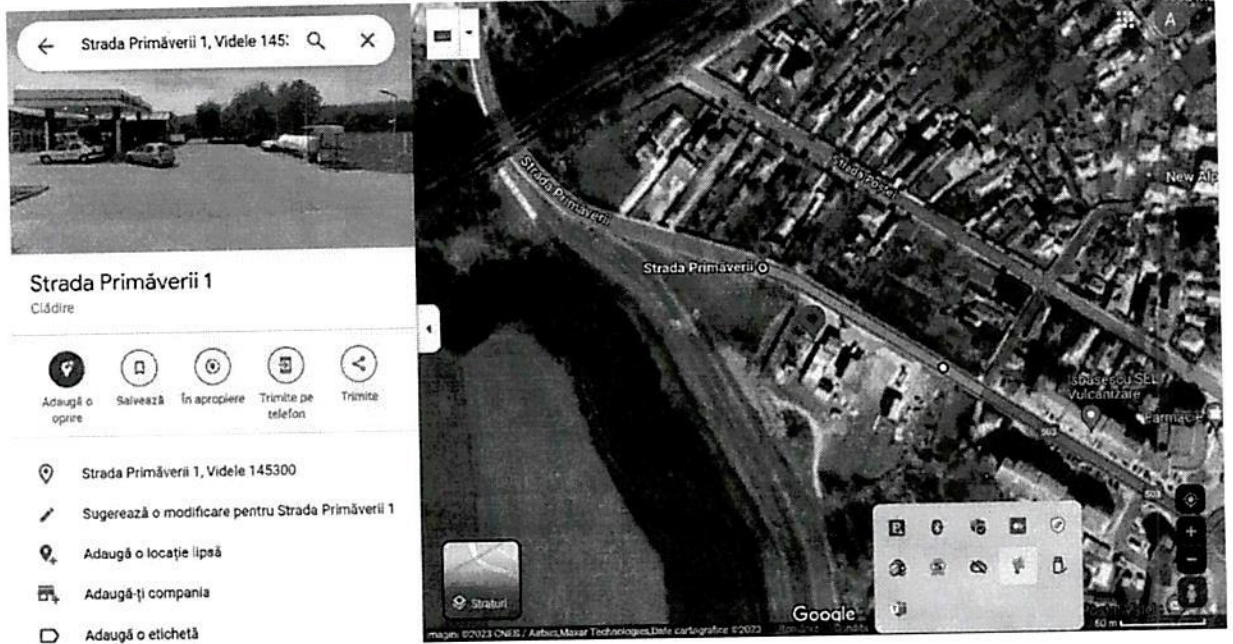
Numar Cadastral 26220

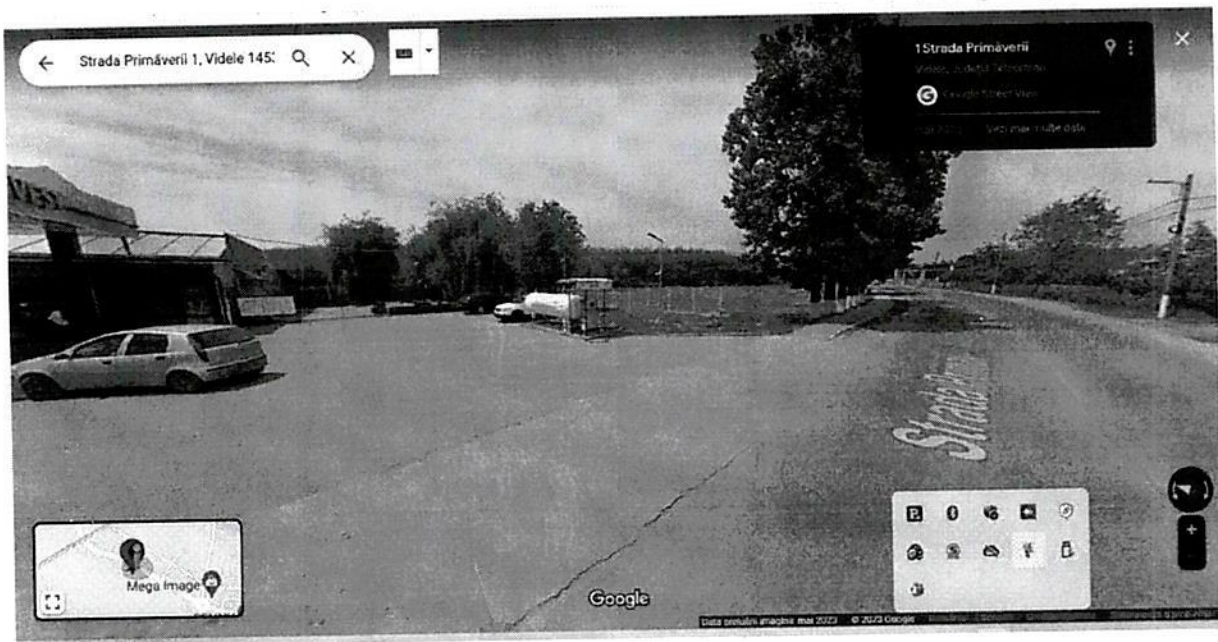
1.207 mp din acte și din măsurători

**Elemente suplimentare de identificare:**

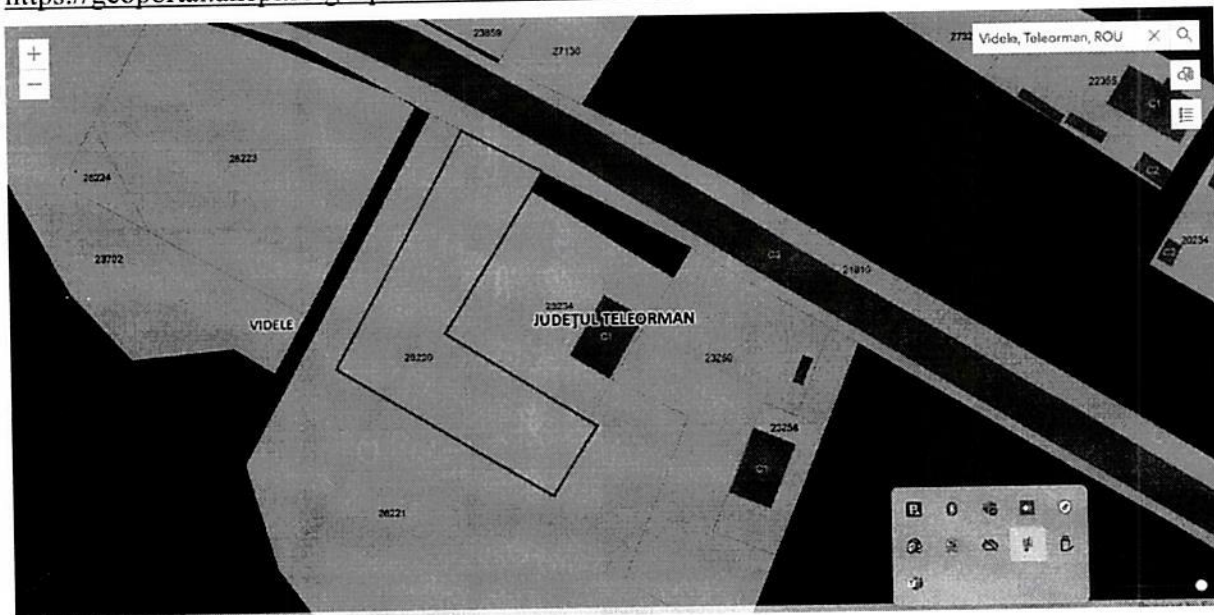
<https://www.google.com/maps/place/Strada+Prim%C4%83verii+1,+Videle+145300/@44.2758672,25.5198222,387m/data=!3m1!1e3!4m2!1m2!1d25.5608768!2d44.2755977!3m4!1m2!1d25.5225617!2d44.2756076!3s0x40adec0a67d42af9:0xccdcccfea6993ce0!1m6!1m2!1s0x40ad>

[ec0a408538af:0x8cbe321b5ec1a4e5!2sStrada+Prim%C4%83verii,+Videle+145300!2m2!1d25.521223!2d44.2761624!3e0!3m5!1s0x40adec0a0ffd19df:0x5466c99046eca1f7!8m2!3d44.2757669!4d25.5215894!16s%2Fg%2F11bw42596c?entry=ttu](https://www.google.com/maps/@45.7662122,24.2761624,3e0,3m5!1s0x40adec0a0ffd19df:0x5466c99046eca1f7!8m2!3d44.2757669!4d25.5215894!16s%2Fg%2F11bw42596c?entry=ttu)

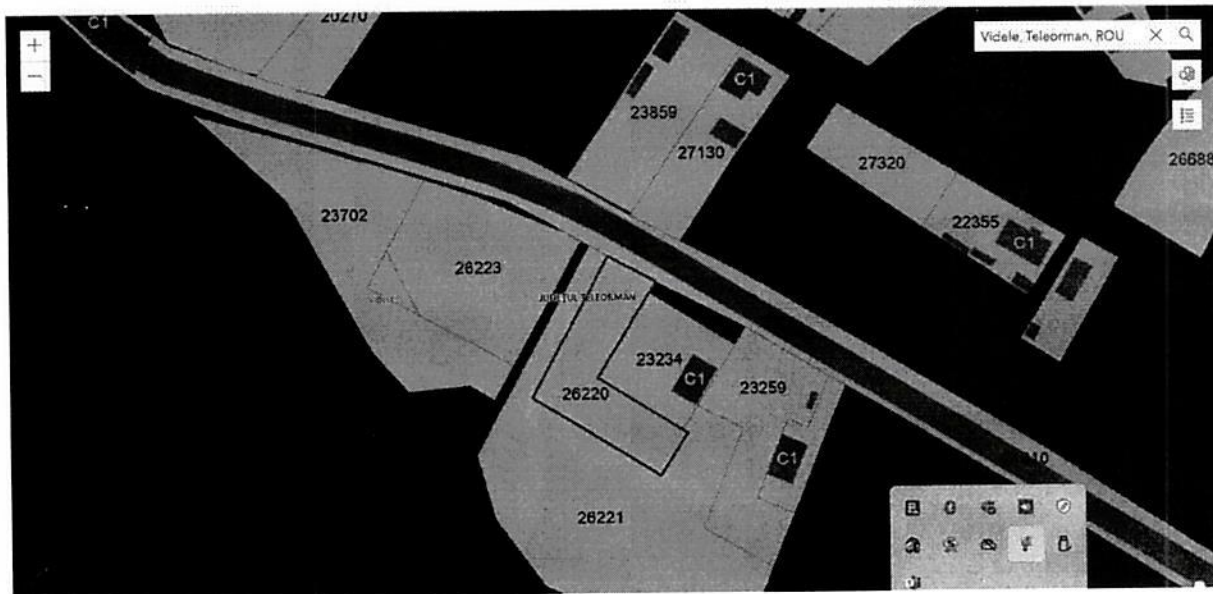




<https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>







### 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	
<b>1. SUPRAFATA</b>	o Teren, S = 1.207 mp din masuratori si din acte proprietate exclusiva	
<b>2. Identificare AMPLASAMENT</b>	o Dupa indicatiile reprezentantului proprietarului	
<b>3. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE</b>	<b>Reteaua urbana:</b>	<b>Sursa proprie:</b>
	Grad de echipare cu utilitati: Toate utilitatile din care:	
	Retea electrica: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Generator energie electrica
	Retea de gaze: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Rezervor gaz
	Retea de apa: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Put forat apa
	Retea de canalizare: La limita terenului	<input type="checkbox"/> Fosa septica
Termoficare: Nu exista	<input checked="" type="checkbox"/> Centrala termica proprie	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Utilitatile care lipsesc si care este stadiul bransarii lor: nu este cazul;</li> </ul>
<b>4. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Acces direct la drum public asfaltat</li> </ul>
<b>5. GEOMETRIA TERENULUI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Forma terenului:regulata;</li> <li>○ Deschidere la strada: da, asfaltat</li> <li>○ Terenul este imprejmuit partial</li> </ul>
<b>6. RESTRICTII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nu este cazul;</li> </ul>
<b>7. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari etc)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zona periferica a Orasului Videle, strada Primaverii,</li> </ul>
<b>8. INDICATORI URBANISTICI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Aprobati teren: No Info</li> </ul>
<b>9. INCLINARE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Plan;</li> </ul>
<b>10. DATE DIN CERTIFICATUL DE URBANISM</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Regim juridic: teren proprietate privata</li> <li>○ Regim economic: intravilan categoria de folosinta curti constructii 666 mp, respectiv 541 mp pasune;</li> <li>○ Suprafata teren: 1.207 mp din acte si din masuratori;</li> </ul>

### Situatia juridica

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

**Carte Funciara nr. : 26220 UAT VIDELE**

**Numar cadastral : 26220;**

**Dreptul de proprietate : Deplin**

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

	Tip Document, Nr.____, Data
1.	Extras de Carte Funciara nr. 26220 ;
2.	Act notarial aut. Nr. 351 din 20.08.2020, emis de Vior Ioan Alexandru;- nu a fost prezentat
3.	Hotararea nr. 48 din 25.04.2016, emis de Consiliul Local ORsului Videle; - nu a fost prezentat
4.	Extras CF nr. Cerere 16706 din 21.08.2020 – a fost prezentat

### Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)

Terenul este amplasat in zona periferica a Orasului Videle, strada Primaverii, Cvartal 35, Parcela 1215, , judet Teleorman;

**Tip Localitate:** Urban

**Zona Localitate:** Periferie

**Tip zona:** Mixt

**Denumire cartier/ansamblu rezidential/ Zona:** zona periferica a Orasului Videle, strada Primaverii, judet Teleorman;

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

**Puncte de interes in imediata vecinatate:** Primaria Videle, Mega Image, Politia Videle

## Capitolul III – Analiza preliminară a pietei imobiliare

### Piata terenurilor

---

#### Definirea pietei

Piata specifică proprietății evaluate este reprezentată de piața terenurilor cu destinație rezidențială de pe raza localității Videle, județul Teleorman și zonele similare.

#### Analiza cererii solvabile

În accepțiunea SEV, participanții de pe piața reprezintă ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entități care sunt implicate în tranzacțiile curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa și orice puncte de vedere atribuite participanților de pe piața sunt cele specifice vânzătorilor potențiali, activi pe o piață la data evaluării și nu cele specifice unor anumite persoane sau entități. Cadrul conceptual cere excluderea oricărui element al valorii speciale sau a oricărui element al valorii care nu ar fi disponibil majorității participanților de pe piața.

La nivel de localitate, cererea pentru terenuri este scăzută.

#### Oferta la vânzare

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

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

Minim: 9 euro/mp

Maxim: 15 euro/mp

#### Echilibrul pietei

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, pietele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și oferta și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pietei se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piața. Deoarece participanții de pe piața reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piața să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piața, trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la data evaluării, și nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

La data evaluării, piața imobiliară specifică proprietății analizate este în dezechilibru, oferta fiind ceva mai mare decât cererea.

Concluzie: Piața cumpărătorului (Oferta > Cererea)

# Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare

## Procedura de evaluare

---

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

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

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

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

### Surse de informatii:

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

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

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

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

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

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

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

## 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.”

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

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

## EVALUAREA TERENULUI

---

### Metodologie:

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

Metodele<sup>3</sup> de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

Comparația directă<sup>4</sup>

Metode alternative<sup>5</sup>

### Particularități de definire teren

Terenul are caracteristici favorabile prezentate anterior.

Dimensiunea și forma, precum și vecinătățile sunt atribute favorabile.

---

<sup>3</sup> Recomandate și de GEV 630

<sup>4</sup> Este cea mai utilizată și cea mai adecvată metodă

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

<sup>5</sup> Se pot utiliza atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă,

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

În cazul de față:

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

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

#### **Particularități metodologie aplicată**

În speța de față s-a aplicat:

Comparația directă.

#### **Comparația directă**

##### **Aspecte teoretice**

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

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

De menționat influența puținelor tranzacții de terenuri libere din zonă;

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

- drepturile de proprietate transmise<sup>6</sup>, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea<sup>7</sup>.

##### **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.

---

<sup>6</sup>Inclusiv restricții legale

<sup>7</sup>Inclusiv CMBU, prin diferențele legate de optimizarea utilizării

### Comparabila 1

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-intravilan-videle/f2h329f9hde87e461eee9i5g357g2462.html>

Teren intravilan in suprafata de 450 mp, strada strada Fagului, zona Sere, partial utilitati., apa si energie in zona, gaze si canalizare nu exista;

The screenshot shows a real estate listing on the website 'publi24.ro'. The listing is for a plot of land for sale in Videle, with a price of 4,950 EUR. The description mentions a 450 mp plot on Fagului street, near the Sere area, with partial utilities, water, and electricity. A contact number 0723263339 is displayed. The interface includes a search bar, a user profile icon, and a 'Adauga' button. A sidebar on the right contains a 'Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este val' message and a 'Contactează vânzător' button.

### Comparabila 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-900-mp-videle-sere-posibilitate-racordare-electric-si-apa-ID9Za7x.html>

The screenshot shows a real estate listing on the website 'OLX'. The listing is for a 900 mp plot of land for sale in Videle, with a price of 52,109 lei. The description mentions a 900 mp plot on Pinului street, nr. 35 și 37, with the possibility of connecting to the electrical network and water. A contact number 076 886 2762 is displayed. The interface includes a search bar, a user profile icon, and a 'Trimite mesaj' button. A sidebar on the right contains a 'Mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este val' message and a 'Contactează vânzător' button.

Teren intravilan in suprafata de 900 mp, o deschidere, curent, apa, strada Pinului, nr. 35 si 37, zona Sere, energie electrica, apa la limita, gaze si canalizare la distanta;

### Comparabila 3

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-orasul-videle-tamasesti-jud-teleorman-1609-mp/h805d4e380hg78e5dd30754h57e22h05.html>

Teren intravilan in suprafata de 1.609 mp, o deschidere, curent, apa, gaze, zona Tamasesti, deschidere 40 ml;

**publi24.ro**

Contul meu   + Adai

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

11 EUR negociabil

0722234813

Teleorman, Videle  Vezi pe hartă

Volabil din 23.10.2023 12:59:57



Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este val

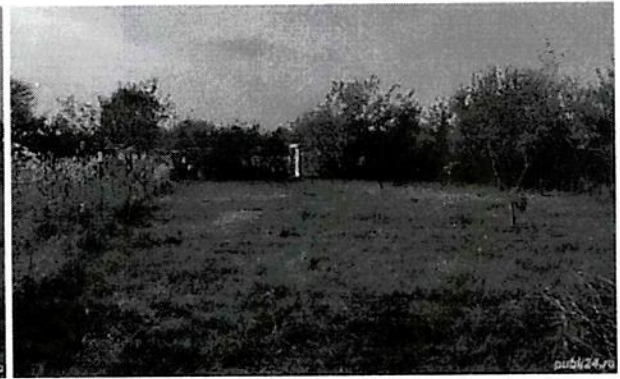
Adauga fisier ?

Contactează vânzător

Fa oferta

Vizualizări: 961

Raporteaza









### Specificatii

Suprafata terenului	1609,0 m <sup>2</sup>	Front stradal	40
Numar fronturi	1	Latime drum acces	6
Amenajare strazi	Iluminat stradal, Mijloc...	Utilitati generale	Curent, Gaz
+		Alte caracteristici	Acces auto, Teren imprejmuit

### Descriere

Localitatea, orasul Videle (Tamasesti), jud. Teleorman

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

Alte caracteristici:

- Acces auto,
- Teren imprejmuit,
- Liber de orice sarcini si servituti

### Descriere

Localitatea, orasul Videle (Tamasesti), jud. Teleorman

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

Alte caracteristici:

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

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0722234813

## ANEXA DE CALCUL

Nr. Crt	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
<b>Corectii specifice tranzactiei</b>					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		5.000	10.500	17.699
	Suprafata (mp)	<b>1.207</b>	465,0	900,0	1.609,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		10,75	11,67	11,00
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-3%	-3%	-3%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,31	-0,35	-0,33
	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% aceste comparabile fiind de multa vreme pe piata.			
Valoare ajustata (EUR/mp)		10,44	11,32	10,67	
2	<b>Drept de proprietate transmis</b>	<b>Deplin</b>	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		10,44	11,32	10,67
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
3	<b>Conditii de finantare</b>	<b>La piata</b>	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		10,44	11,32	10,67
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
4	<b>Conditii de vanzare</b>	<b>Obiective</b>	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%

	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		10,44	11,32	10,67
	Justificare ajustare	Conditiiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele, nu se impun ajustari.			
5	<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>	<b>Nu este cazul</b>	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		10,44	11,32	10,67
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	<b>Conditii de piata</b>	<b>02.10.2023</b>	oferta curenta	oferta curenta	oferta curenta
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		10,44	11,32	10,67
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind ofertate pe piata in aceeasi perioada a evaluarii si au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			
<b>Corectii specifice proprietatii</b>					
7	<b>Localizare</b>	<b>Orasul Videle, strada Bradului, nr. 7, T15, P356, zona Sere, judet Teleorman</b>	Orasul Videle, zona Sere, strada Pinului si strada Fagului, judet Teleorman	Orasul Videle, strada Pinului, nr. 35 si 37, zona Sere, judet Teleorman	Orasul Videle, zona Tamasesti, judet Teleorman
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
8	<b>Acces teren</b>	<b>Drum pietruit</b>	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	<b>Suprafata</b>	<b>1.207</b>	465,00	900,00	1.609,00

	Diferenta suprafata teren (mp)		-14,5	-449,5	-1.158,5
	Ajustare (%)		0,0%	5,0%	11,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,57	1,17
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru comaparabilele 2 si 3 intrucat pretul este invers proportional cu suprafata, s-a luat in considerare o ajustare de 1% la o diferenta de 100 mp.			
10	<b>Deschidere (m) sau Raportul laturilor</b>	<b>o deschidere de 12,87 ml</b>	dubla deschidere	o deschidere	o deschidere
	Ajustare (%)		-3,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,3	0,0	0,0
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru comparabila 1 intrucat are dubla deschidere, ceea ce reprezinta un avantaj pe piata.			
11	<b>Grad de echipare cu utilitati</b>	<b>Partial</b>	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		-19,6%	-24,5%	-15,6%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		-2,0	-2,8	-1,7
	Justificare ajustare	Pentru existenta utilitatilor s-au aplicat ajustari negative pentru comparabila 3: cost de cca. 2.000 euro pentru reseaua de gaze si pentru toate comparabilele pentru reseaua de apa si energie electrica.			
11, 1	Retea de gaze	Nu exista	Nu exista	Nu exista	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	-0,1
11, 2	Retea de apa	Nu exista	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		-1,1	-2,2	-1,2
11, 3	Retea electrica	La distanta (200 m- 500 m)	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		-1,0	-0,6	-0,3
11, 4	Retea de canalizare	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
12	<b>Indicatori urbanistici</b>				
12, 1	<b>POT</b>	<b>nespecificat, lipsa CU</b>	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			

12, 2	<b>CUT</b>	<b>nespecificat, lipsa CU</b>	considerat similar	considerat similar	considerat similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
13	<b>Constructii demolabile pe teren</b>	<b>Nu</b>	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
14	<b>Alti factori</b>	<b>Nu este cazul</b>	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		-2,4	-2,2	-0,5
	Ajustare NETA (%)		-22,6%	-19,5%	-4,6%
	Ajustare BRUTA		2,4	3,3	2,8
	Ajustare BRUTA (%)		22,6%	29,5%	26,6%
	Numar ajustari (diferite de zero)		2	2	2
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8,08	9,10	10,18
	<b>Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta</b>	<b>Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"</b>	<b>Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"</b>	<b>Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.</b>	
	• Nr. Ajustari	2	2		
	Valoare (EUR/mp)	8	8		
	<b>Valoare unitara adoptata (EUR/mp)</b>	<b>8</b>			<b>Valori unitare</b>
	<b>Valoare teren (EUR)</b>	<b>3.642</b>	<b>rounjit</b>	<b>16.000</b>	<b>7,99</b>
	<b>Valoare teren (LEI)</b>			<b>79.485</b>	<b>39,75</b>
	<b>Data evaluarii (zz.ii.aaaa):</b>	<b>02.10.2023</b>			

<b>1 EUR=</b>	<b>4.9678</b>
<b>Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)</b>	<b>16.000</b>
<b>Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)</b>	<b>79.485</b>

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:

Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	13			Valori unitare
Valoare teren (EUR)	15,970	rounjit	16,000	13.26
Valoare teren (LEI)			79,485	65.85
Data evaluarii (zz.II.aaaa):	25.10.2023			
1 EUR=	4.9678			
Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)			16,000	
Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)			79,485	

Valoarea prezentata nu este influentata de TVA

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

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

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

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

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

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

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

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

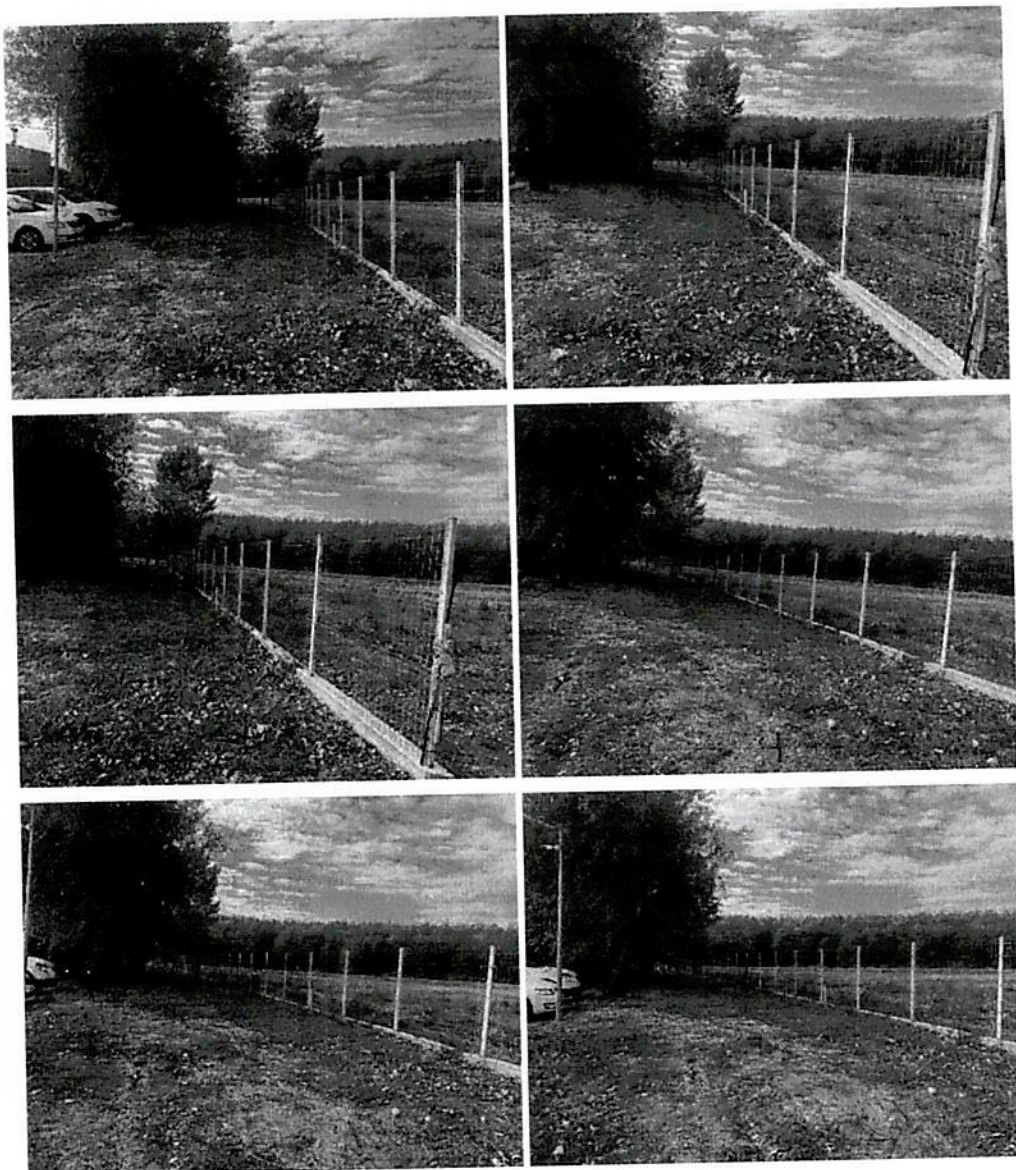


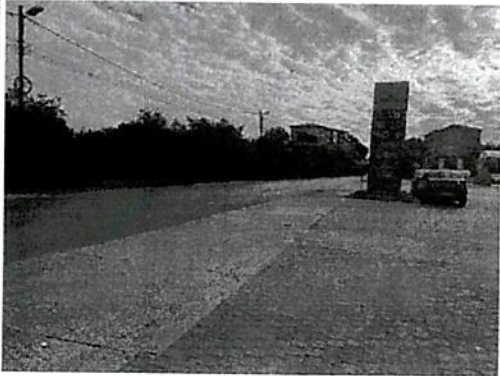
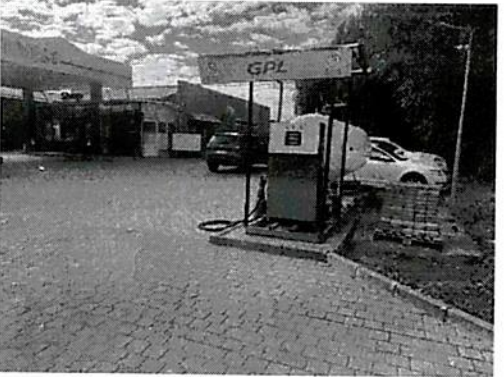
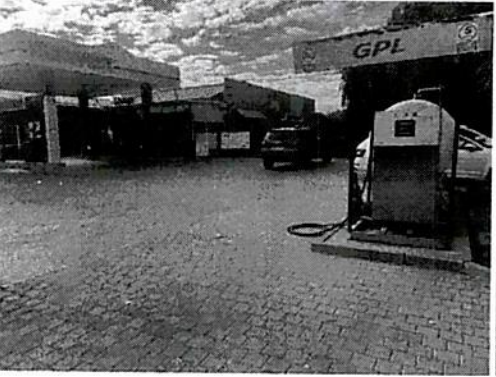
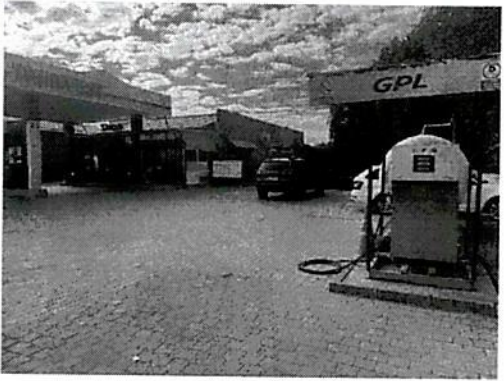
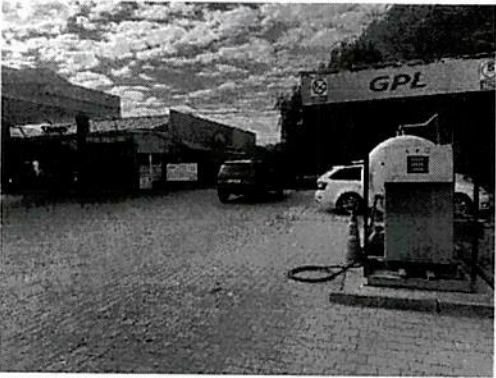
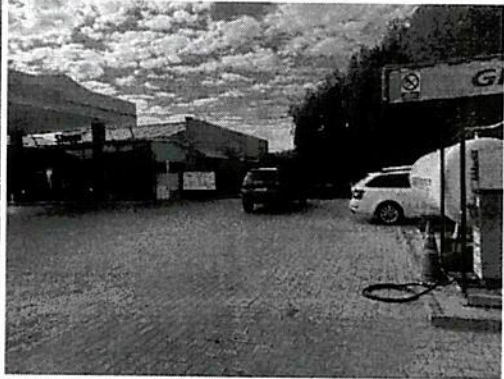
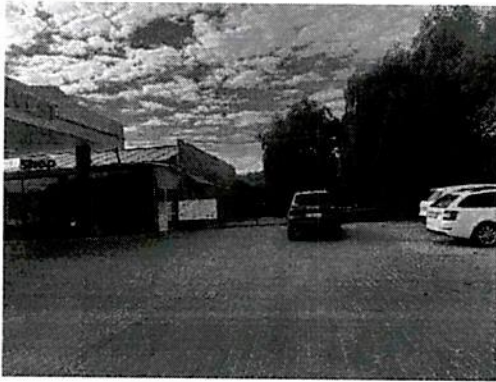
## ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

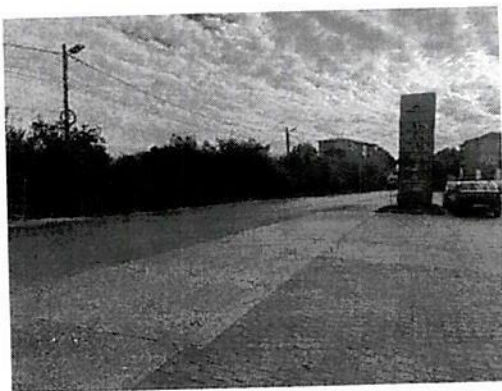
---

1. Documentar foto
2. Localizarea proprietatii.
3. Actul de proprietate, Intabulare, Extras CF
4. Alte documente relevante

### Anexa - Documentar foto



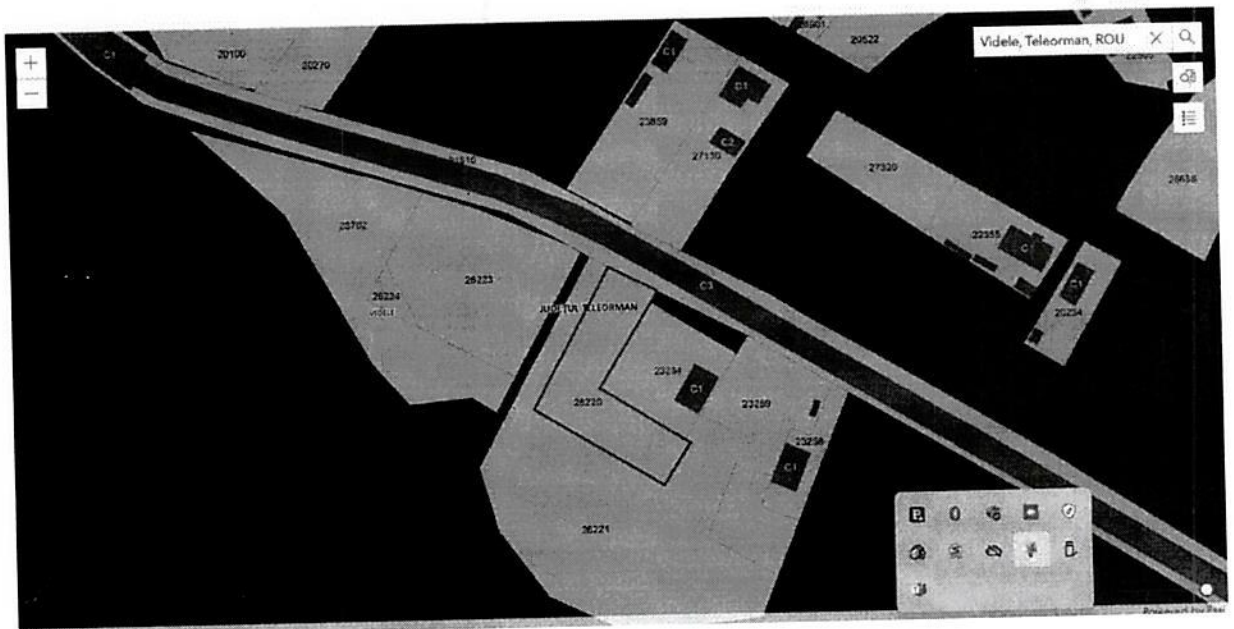


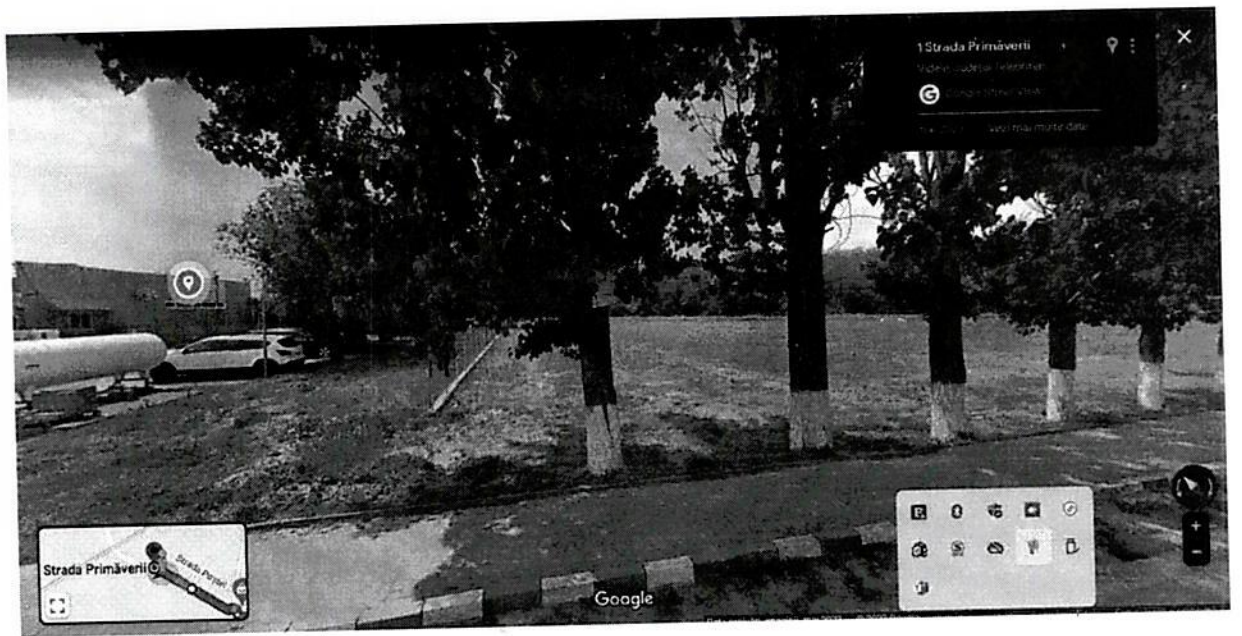


### Anexa - Localizarea proprietatii



<https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>





## CUPRINS

<b>Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile</b>	<b>2</b>
Declararea conformitatii evaluarii	4
APrezentarea evaluatorului	4
<b>Capitolul I – Prezentare Generala</b>	<b>5</b>
Obiectul evaluarii	5
Scopul si utilizarea evaluarii	5
Data evaluarii	5
Moneda raportului	5
Beneficiarul si destinatarul raportului	5
Tipul valorii estimat - Definitia valorii	5
Baza de evaluare	6
Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative	7
Ipoteze semnificative	7
<b>Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat</b>	<b>11</b>
Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.	11
Situatia juridică	11
Elemente suplimentare de identificare:	11
Istoricul și utilizare	14
Fisa tehnica teren	14
Situatia juridica	15
Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)	15
<b>Capitolul III – Analiza preliminara a pietei imobiliare</b>	<b>16</b>
Piata terenurilor	16
Definirea pietei	16
Analiza cererii solvabile	16
Oferta la vanzare	16
Echilibrul pietei	16
<b>Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare</b>	<b>17</b>
Procedura de evaluare	17
Cea mai buna utilizare	18
EVALUAREA TERENULUI	18
<b>Capitolul V – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii</b>	<b>29</b>
ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE	30