

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

Nr 11243/ 24.07.2015

REFERAT DE APROBARE

privind: constituirea dreptului de acces al operatorilor de rețele mobile pe imobilul Castel de Apă și terenul aferent acestuia, ce aparține domeniului Public al orașului Videle, situat în orașul Videle, strada Republicii, nr. 6, județul Teleorman, în vederea instalării unor echipamente și instalații de comunicații mobile.

Staicovici, nr. 75, sec. 5, ne solicită un spațiu tehnic în suprafață de 15 mp., pe și la baza Castelului de Apă, situat în strada Republicii, nr. 6, oraș Videle, județul Teleorman, în vederea instalării unor echipamente și instalații de comunicații mobile.

Potrivit prevederilor art. 3, alin. (1) din Legea 159/2016 privind regimul infrastructurii fizice a rețelilor de comunicații electronice, precum și pentru stabilirea unor măsuri pentru reducerea costului instalării rețelilor de comunicații electronice „Furnizorii de rețele publice de comunicații electronice, autorizați în condițiile legislației din domeniul comunicațiilor electronice, au dreptul de acces pe proprietăți în condițiile prezentei legi”.

Conform art. 3, alin. (3) din Legea 159/2016 Dreptul de acces pe proprietăți prevăzut la alin. (1) și (2) asigură folosința asupra unor imobile proprietate publică sau privată și se exercită în condițiile legii.

În vederea stabilirii taxei de acces al operatorilor de rețele mobile pe imobilul Castel de Apă și terenul aferent acestuia a fost întocmit raport de evaluare de către evaluator autorizat ANVAR ABSOLUT QUALITY SRL și a ieșit o chirie de 1931 lei/lună pentru suprafață de 15 mp., pe și la baza Castelului de Apă.

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:** aprobarea constituirii dreptului de acces al operatorilor de rețele mobile pe imobilul Castel de Apă și terenul aferent acestuia, ce aparține domeniului Public al orașului Videle, situat în orașul Videle, strada Republicii, nr. 6, județul Teleorman, în vederea instalării unor echipamente și instalații de comunicații mobile.

PRIMAR,
GOGAN CORNEL

ROMANIA
JUDETUL TELEORMAN
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI VIDELE
PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind: constituirea dreptului de acces al operatorilor de rețele mobile pe imobilul Castel de Apă și terenul aferent acestuia, ce aparține domeniului Public al orașului Videle, situat în orașul Videle, strada Republicii, nr. 6, județul Teleorman, în vederea instalării unor echipamente și instalații de comunicații mobile..

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

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. _____ / _____.2025 a Primarului orașului Videle;
- Raportul de specialitate nr. _____ / _____.2025 al Serviciului Arhitectului-Şef din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului orașului Videle;
- Legea 159/2016 privind regimul infrastructurii fizice a rețelelor de comunicații electronice, precum și pentru stabilirea unor măsuri pentru reducerea costului instalării rețelelor de comunicații electronice
- Prevederile art. 129, alin. (2), lit. c) 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,

HOTĂRÂȘTE:

Art. 1 Se aprobă însușirea raportului de evaluare, întocmit de evaluator autorizat S.C. ABSOLUT QUALITY SRL pentru spațiul tehnic în suprafața de 15 mp pe și la baza castelului de apă, rezultând o valoare a chiriei de 1931 lei/lună

Art. 2. Se aprobă constituirea dreptului de acces al operatorilor de rețele mobile pe imobilul Castel de Apă și terenul aferent acestuia, ce aparține domeniului Public al orașului Videle, situat în orașul Videle, strada Republicii, nr. 6, județul Teleorman, în vederea instalării unor echipamente și instalații de comunicații mobile, pentru o perioadă de 8 ani.

Art.3. Se aprobă prețul chiriei pentru spațiul tehnic în suprafața de 15 mp pe și la baza castelului de apă în sumă de 1931 lei/lună.

Art.4. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Compartimentul A.D.P.P. din cadrul Serviciului Arhitectului-Şef din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului orașului Videle;

Art.5. Prin grija secretarului general orașului Videle, prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Teleorman pentru verificarea legalității, precum și oricărei persoane sau instituții interesate.

**INITIATOR PROIECT,
PRIMAR
GOGAN CORNEL**

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

VIDELE
DATA: _____

RAPORT DE EVALUARE



Destinatar : PRIMARIA ORASULUI VIDELE

Client:

PRIMARIA ORASULUI VIDELE

Proprietar:

PRIMARIA ORASULUI VIDELE

Adresa proprietate:

**ORAS VIDELE, STRADA REPUBLICII,
NUMARUL 6, JUDEȚUL TELEORMAN**

Evaluator:

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

Data Evaluarii (zz.ll.aaaa): 10.06.2025

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 firmă	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.	RO 32912846	5.0422	10.06.2025
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-DOMENIUL PUBLIC			
Componenta/suprafețe	La cererea beneficiarului, se supune închirierii un spațiu tehnic în suprafața de 15 mp pe și la baza castelului de apă situat în Orasul Videle, strada Republicii, nr. 6, județul Teleorman.			
Tip proprietate	Industrială			
Adresa proprietății	Strada/Sos. /Bd./Aleea	Republicii	Numar	6
	Cod postal	145300		
	Localitate	Videle	Judet/Sector	TELEORMAN
Carte Funciara nr.	Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului extrasul de carte funciara			
Numar cadastral	Nu a fost pus la dispoziția evaluatorului extrasul de carte funciara			
Tip act de proprietate	Monitorul Oficial al Romaniei, Anexa nr. 5-Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orasului Videle			
Localizare	Urban			
Zona localitate	Centrală			
Tip zona	Mixta			
Acces teren	Drum asfaltat			
Front_stradal (Deschidere) (m)	o deschidere			
Grad echipare utilitati	Complet			
Valoare chirie		Valoare de piata in euro	Valoare de piata in lei	
	Teren	200,0	1.017	
	Constructie Castel de apa	36.264	184.393	

	Valoare teren si constructie	36.464	185.410
	Perioada de timp (ani)	8	8
	Valoare chirie pe an	4.558	23.176
	Valoare chirie pe luna	380	1.931
Intocmit:			
Societate de evaluare:	S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.		
Evaluator elaborator raport evaluare:	Nume: MITROI	Prenume: AURELIAN DUMITRU	Semnatura si stampila Evaluator elaborator raport evaluare:
Evaluator care a efectuat inspectia:	Nume: MITROI	Prenume: AURELIAN DUMITRU	Inspectia:
Semnatura si stampila societate de evaluare:			

Certificare

Subsemnatul, MITROI AURELIAN DUMITRU, in nume propriu, in calitate de persoana fizica care a intocmit prezentul raport de evaluare, cat si in numele societatii, prin prezenta declaratie certifica 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 stimulente financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;
- nu exista alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele semnificative si ipotezele speciale semnificative incluse in continutul raportului si reprezinta un punct de vedere nepartinitor;
- indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, am indeplinit programul de pregatire profesionala continua si am experienta in categoria de proprietate ce este evaluata;
- am incheiat asigurarea de raspundere profesionala pe anul 2025 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC

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

MITROI AURELIAN DUMITRU

Evaluator Autorizat ANEVAR specializare EPI, EBM, EI

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.

Beneficiarul și destinatarul raportului

Beneficiarul și destinatarul prezentului raport este PRIMARIA ORASULUI VIDELE.

Obiectul evaluării

Obiectul evaluat îl constituie proprietatea spațiu tehnic în suprafața de 15 mp pe și la baza castelului de apă situat în Orasul Videle, strada Republicii, nr. 6, județul Teleorman și terenul intravilan categoria de folosință curți construcții în suprafața de 15 mp din acte și 15 mp din măsuratori, situat în **ORAS VIDELE, STRADA REPUBLICII, NUMARUL 6, JUDEȚUL TELEORMAN**

Scopul și utilizarea evaluării

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

Data evaluării

Evaluarea s-a făcut în baza informațiilor corespunzătoare datei de **10.06.2025** data la care se considera valabile ipotezele utilizate și valorile estimate de evaluator.

Data inspecției (zz.ll.aaaa): 10.06.2025

Tip inspecție: Cu inspecție exterioară și interioară

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

Data elaborării lucrării (zz.ll.aaaa): 10.06.2025

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=5,0422 LEI

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 proprietăți se închiriază 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.

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

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

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

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

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/inchirieri 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 electrică, apă, canalizare și gaze;

Lipsa informațiilor de mai sus:

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

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Documente avute la dispoziție

- Documente juridice: Monitorul Oficial al României, Anexa nr. 5-Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Videle;
- Documentații urbanistice și topo-cadastrale: Nu este cazul;
- Alte documente: Nu este cazul.

Documente/Informații preluate din 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*

²informații privind oferte vânzări închirieri și altele

- ✗ *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;*

Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Ipoteze reieșite din instrucțiuni de evaluare

Nu este cazul.

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 agreate 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;
 - ✓ **TRANSFERUL IPOTETIC** Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se

³Echivalate 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 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, 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;
- **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 scopul 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;

Prezentul raport (și/sau părți ale lui) poate fi utilizat/fructificat numai după îndeplinirea tuturor

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

obligărilor 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, scopuri, 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 scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent.

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

Clauză de nepublicare

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

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

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

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

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

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 103- Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103- 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 si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.

Obiectul evaluat il constituie proprietatea spatiu tehnic in suprafata de 15 mp pe si la baza castelului de apa situat in Orasul Videle, strada Republicii, nr. 6, judetul Teleorman si terenul intravilan categoria de folosinta curti constructii in suprafata de 15 mp din acte si 15 mp din masuratori, situat in **ORAS VIDELE, STRADA REPUBLICII, NUMARUL 6, JUDETUL TELEORMAN**

Accesul la proprietate

Accesul la proprietate se poate realiza din drum public asfaltat.

Utilizare existenta la data evaluarii: industrial.

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

Situatia juridică

	la st. apa	
		Sconstr.=100mp
		Str.rez.zidarie portanta
430 1.8.9.	Castel apa	Str. Republicii 1963
		Steren=350mp
		Sconstr.=28,50mp
		H=35m, capacitat=250mc
		Str.rez beton armat

Elemente suplimentare de identificare:

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





Istoricul și utilizare

Utilizări (construite) anterioare ale terenului: castel de apa.

Dotare utilitară este sistematizată.

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

Fisa tehnica teren

PARAV		
1. SUPRAFATA	☐ Teren, S = 15 mp din acte si 15 mp din masuratori proprietate exclusiva din suprafata totala de 350 mp	
2. Identificare AMPLASAMENT	☐ Adresa postala	
3. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO- EDILITARE	Reteaua urbana: Grad de echipare cu utilitati: Toate utilitatile din care:	Sursa proprie:
	Retea electrica: La limita terenului	☐ Generator energie electrica
	Retea de gaze: La limita terenului	☐ Rezervor gaz
	Retea de apa: La limita terenului	☐ Put forat apa
	Retea de canalizare: La limita terenului	☐ 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 asfaltat;
5. GEOMETRIA TERENULUI	☐ Forma terenului: regulata; ☐ Deschidere la strada: o deschidere; ☐ Terenul este neimprejmuit;
6. RESTRICTII DE FOLOSIRE CONFORM PLANULUI URBANISTIC	☐ Nu este cazul;
7. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari etc)	Zona centrala a Orasului Videle, zona preponderent rezidentiala si comerciala
8. INDICATORI URBANISTICI	☐ Aprobări teren: No Info
9. INCLINARE	☐ Plan;
10. DATE DIN CERTIFICATUL DE URBANISM	☐ Regim juridic: teren apartinand domeniului public al Orasului Videle ☐ Regim economic: intravilan curti constructii ☐ Suprafata teren: 15 mp din acte si 15 mp din masuratori;
	 Castel apa Str. Republicii 1963 Steren=350mp Sconstr.=28,50mp H=35m, capacitat=250mc Str.rez beton armat

Situatia juridica

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

Carte Funciara nr. : ----- ;

Numar cadastral : -----;

Dreptul de proprietate : Deplin

Documente care au stat la baza raportului de evaluare:

	Tip Document, Nr.____, Data
1.	Monitorul Oficial al Romaniei, Anexa nr. 5-Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al orasului Videle;

Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)

Proprietatea este amplasata in zona centrala a Orasului Videle, strada Republicii, nr. 6, judetul Teleorman.

Videle este un oraş în judeţul Teleorman, Muntenia, România, format din localitatea componentă Videle (reşedinţa), şi din satul Coşoaia. A fost înfiinţat în anul 1968 prin alipirea la comuna Videle a unor cartiere de case: Cartojanca, Stănceasca, Furculeşti, Fotăcheşti, Tămăşeşti,

Parisești și Coșoaia. În acest oraș sunt două școli - Școala Gimnazială nr. 1 Videle și Școala Gimnazială nr. 2 - și un liceu - Liceul Teoretic Videle.

Localitatea Videle (denumirea fiind un plural articulat al toponimului Vida) este menționată documentar pentru prima dată în anul 1527. Ulterior, în anul 1860, apare sub numele de Wida, reflectând variațiile fonetice și grafice ale epocii.

După 1968, orașul a înregistrat o creștere economică accelerată, datorită:

Exploatarea resurselor petroliere descoperite în anii 1950, care au atras investiții majore și tehnologii moderne de foraj.

Implementării unor proiecte industriale care au diversificat activitățile economice, de la rafinării la facilități de stocare și distribuție a energiei.

Atragerii forței de muncă din alte regiuni, transformând dinamica socială și contribuind la dezvoltarea unei infrastructuri moderne.

Orașul Videle este împărțit în mai multe cartiere, fiecare având propria identitate. De asemenea, sub administrația sa se află și satul Coșoaia, care, deși este un sat distinct, este considerat și cartier al orașului.

Lista cartierelor

Cartoianca – Zonă de case situată în sud-estul orașului.

Stănceanca – Cartier aflat în sud-estul orașului, în imediata vecinătate a cartierului Cartoianca, la ieșirea spre satul Rădulești din comuna Crevenicu.

Furculești – Zonă de case situată în partea sud-vestică a orașului, prin care se face ieșirea spre comuna Moșteni, oferind astfel o legătură spre reședința județului, Alexandria.

Fotăchești – Cartier situat în nord-vestul orașului, format din locuințe individuale.

Tămășești – Zonă de case cu terenuri agricole în împrejurimi.

Parisești – Cartier aflat în estul orașului, cu case și terenuri agricole.

Satul Coșoaia – Coșoaia, un sat distinct aflat sub administrația orașului Videle, situat în partea de nord-est a orașului și considerat și cartier al acestuia.

Tip Localitate: Urban

Zona Localitate: Central

Tip zona: Mixt

Denumire cartier/ansamblu rezidențial/ Zona: zona centrală a Orașului Videle;

Mijloace de transport în comun: autobuze, microbuze;

Puncte de interes în imediata vecinătate: Primaria, Profi, Parcul Orasenesc Videle, Liceul Teoretic Videle.

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

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

- ✓ Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.
- ✓ Pietele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic; proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.; în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietate imobiliară pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă;
- ✓ oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în 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 și dezagregare a proprietatii.

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

- Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului este de tip mixta.
- Subpiata – proprietati mixte.
- Utilizările potențiale ale proprietății sunt: **mixt**

Concluzie: Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă este îndreptata catre utilizarea mixta

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

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

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

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

Tipul proprietatii imobiliare:

- Tip: mixta.
- 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 proprietăți substitut, oferite spre închiriere în zona centrală a Orasului Videle
 - Proprietăți substitut disponibile: au fost identificate proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață definită.
- În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică este cea a proprietăților mixte, situate în Orasul Videle.

Piața specifică

Având în vedere cele prezentate anterior, **piața imobiliară specifică poate fi considerată piața proprietăților mixte, piața a carei arie geografică se întinde în zona centrală.**

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.

Echilibrul pieței

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

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

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

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

- În ce privește închirierea - piața este caracterizată printr-o cerere medie.
- 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 buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale raportului. CMBU este definita 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 mixte. 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 posibila – dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezaastre naturale, poate afecta utilizarile unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizari ale proprietatilor cum ar fi: cladiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, conditiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna.

Caracteristicile fizice ale terenului permit dezvoltarea mixta. Terenul are forma regulata.

Utilizari fizic posibil : mixt-da

Fezabila financiar – toate utilizările din care rezulta 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	Mixta: Rezidențial / Comercial	Da
2	Agricola	Nu
3	Industrial	Da

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 piață 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 MIXTA fiind singura utilizare permisă legal, este fizic posibilă și maxim productivă.

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

Procedura de evaluare

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

- metoda comparației directe-este metoda cea mai uzuală și se poate utiliza când există suficiente date despre vânzări/inchirieri 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 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 pct. 39, 74, 75, etc. din 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 inchiriere din zona studiata pentru a obtine o indicatie reala asupra nivelului pietei; acestea reprezinta cotația cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cotație ce se va supune negocierii.

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

Negocierea poate fi mai mare in functie de motivatia inchirierii. Pretul de oferta nu este egal cu cel de tranzactionare decat in cazuri distincte.

Valoarea recomandata este conditionata de ofertele de vanzari 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 exploatării sau zone redundante unei dezvoltări unitare;

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

Particularități metodologie aplicată

În speța de față s-a aplicat:

Comparația directă

Aspecte teoretice

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

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

De menționat influența puținelor tranzacții de terenuri libere din zonă;

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

- drepturile de proprietate transmise¹², condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea¹³.

Unitate de comparație

A fost ales prețul unitar, preț/mp teren.

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

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

¹² Inclusiv restricții legale

¹³ Inclusiv CMBU, prin diferențele legate de optimizarea utilizării

Particularități selectare date piață

Pentru astfel de terenuri cu suprafețe mici, ca cel subiect, cu potențial de dezvoltare nerestrictiv; situate în zona centrală a Orasului Videle,

putem defini:

astfel de terenuri libere sunt rare pe piață,

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

principalul criteriu de selecție a comparabilelor a fost CMBU asimilabil

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

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.

Comparabile utilizate

Comparabila 1
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/8fe0g10493f2782e1498d01990f487f5.html>

Teren de vanzare

9 000 EUR



10 / 10

A

Alex

07676747450

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Este teren salabil?

Caractere rămase: 2939

Mesaj

Distribuie anunțul pe

f

Specificații

Suprafața terenului: 900 m²

Suprafata terenului 900 m²

Descriere

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

► [Vezi detalii de vanzare](#)

Comparabila 2

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-1609-mp-in-orasul-videle-tamasesi-jud-teleorman-11-euro-mp/f1gd10894he57g182f12e8h72530d38d.html>

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

11 EUR negociabil



Adan Maradiaga

Agent imobiliara la vanzare

07734618

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase 2939

Alte cuvinte:

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

Localitatea, orasul Videle (Tamasessti), jud. Teleorman

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

Alte caracteristici:

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

Comparabila 3

https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-arabil-1827mp-videle-IDDE3K?_gl=1*7m3mnj*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw_pDBBhBMEiwAmY02NmK44-kZxe51UGaFCYQW6KgGLq4oyvGZrNS7uZaUgnavBPgLuLa0JhoCiCoQAvD_BwE&gbraid=0AAAAADRGGqBnZHJgvpivc6083NuGLmgn6

< Inapoi

Distribuie Salvează



Vand teren intravilan/arabil 1827mp Videle.

11 500 €

6 €/m²

Videle, Teleorman

Proiectat de
Arhitect
Marius



Marius

0739 182 674

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1827 m ²
Tip teren:	ter. 10. 10a
Localizare:	ter. 10. 10a
Dimensiuni:	ter. 10. 10a
Gard:	ter. 10. 10a
Tip acces:	ter. 10. 10a
Împrejurimi:	ter. 10. 10a
Media:	ter. 10. 10a
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Terenul este situat în jud. Teleorman, ors Videle, str. progresului nr.55. Mai multe detalii la telefon.

ANEXA DE CALCUL

Nr. Crt.	Element de comparație	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corecții specifice tranzacției					
1	Pret tranzacție/oferta (EUR)		9.000	17.699	11.500
	Suprafața (mp)	15,00	900,0	1.609,0	1.827,0
	Pret tranzacție/oferta (EUR/mp)		10,00	11,00	6,29
	Tip tranzacție		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-7%	-7%	-3%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,70	-0,77	-0,19
	Justificare ajustare	Marja de negociere se corelează în funcție de prețul solicitat, urmărindu-se aducerea comparabilelor la posibile prețuri de tranzacționare, cât mai apropiate de realitate. Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt de cca. 3-7% aceste comparabile fiind de multă vreme pe piață.			
	Valoare ajustată (EUR/mp)		9,30	10,23	6,48

2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		9,30	10,23	6,11
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		9,30	10,23	6,11
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		9,30	10,23	6,11
	Justificare ajustare	Condițiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele, nu se impun ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		9,30	10,23	6,11
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	10.06.2025	oferta curenta	oferta curenta	oferta curenta
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		9,30	10,23	6,11
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind ofertate pe piata in aceeasi perioada a evaluarii si au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			

Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	Orasul Videle, strada Republicii, nr. 6, zona centrala, judet Teleorman	Orasul Videle, zona Sere, strada Bradului, judet Teleorman	Orasul Videle, zona Tamasessti, judet Teleorman	Orasul Videle, strada Progresului nr. 55, judet Teleorman
	Ajustare (%)		15%	15%	25%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		1,40	1,53	1,53
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru toate comparabilele, intrucat sunt localizate in zone cotate inferior pe piata in comparatie cu zona de amplasare a subiectului.			
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit
	Ajustare (%)		5,0%	5,0%	5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,47	0,51	0,31
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru toate comparabilele, intrucat accesul se realizeaza din drum pietruit ceea ce reprezinta un dezavantaj pe piata.			
9	Suprafata	15,00	900,00	1.609,00	1.827,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-885,0	-1.594,0	-1.812,0
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	o deschidere	o deschidere de 30 ml	o deschidere de 40 ml	o deschidere
	Ajustare (%)		-15,0%	-15,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,4	-1,5	0,0
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari negative pentru comparabilele 1 si 2 intrucat au o deschidere mai mare, ceea ce reprezinta un avantaj pe piata.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Toate utilitatile	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		38,2%	6,1%	39,4%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		3,6	0,6	2,4
	Justificare ajustare	S-au aplicat ajustari pozitive pentru toate comparabilele.			

11, 1	Retea de gaze	La limita terenului	Nu exista	La limita terenului	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,2	0,0	0,2
11, 2	Retea de apa	La limita terenului	Nu exista	La limita terenului	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		2,2	0,0	1,4
11, 3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11, 4	Retea de canalizare	La limita terenului	Nu exista	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		1,1	0,6	0,8
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		4,0	1,1	4,2

Ajustare NETA (%)		43,2%	11,1%	69,4%
Ajustare BRUTA		6,8	4,2	4,2
Ajustare BRUTA (%)		73,2%	41,1%	69,4%
Numar ajustari (diferite de zero)		4	4	3
Valoare ajustata (EUR/mp)		13,32	11,36	10,74
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	4	4		
Valoare (EUR/mp)	11,36	11,36		
Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	11			10,74
Valoare teren (EUR)	170	rounjit	200	192,16
Valoare teren (LEI)			1.008	1.008
Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 10.06.2025 1 EUR= 5,0422				
Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)			200	
Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)			1.008	

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.

Abordarea prin cost

Aceasta se realizează conform Cataloagelor:

Sursa informației: 1 = "CI-CR C.rezidențiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale și agricole, construcții speciale"; 3 = "CI-CR Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri MiTek și construcții speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII – sisteme și subsisteme constructive" – Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

Aceasta permite stabilirea unei valori apropiate de realitate, cataloagele oglindind cu fidelitate caracteristicile tehnico-constructive și gradul de dotare a diverselor categorii de clădiri.

Pentru determinarea valorilor unitare și totale ale fiecărui obiect de construcții ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

documentație privind clădirea care urmează a fi evaluată, prin studierea planurilor parțiale puse la dispoziție de beneficiar și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale clădirilor
cercetarea obiectului la fața locului, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subansamblelor componente

se efectuează încadrarea clădirii într-unul din cataloagele de reevaluare

se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de înlocuire, pe total și pe categorii de lucrări precum și corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului

se stabilește valoarea rămasă prin diminuarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorită depreciilor care afectează clădirea.

Evaluarea cuprinde următoarele etape:

1. Stabilirea costului de înlocuire brut

2. Estimarea depreciilor totale a construcției, respectiv, pe baza Normativului P 135-2000 (avizat de MLPAT cu Ordinul nr. 85/N/1999 care stabilește coeficienți de uzură fizică a mijloacelor fixe din grupa I – construcții) și pe baza estimării pierderii de valoare din neadecvări sau cauze externe

3. Determinarea costului de înlocuire net – prin scăderea depreciilor totale din costul de înlocuire brut.

Pentru determinarea valorii unitare și totale a construcției ce se evaluează se parcurg următoarele etape:

- inspectarea clădirilor pe teren și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale acestora, stabilirea dotărilor și instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirilor și a subansamblelor componente
- efectuarea încadrării clădirii într-unul dintre tipurile prezentate în îndreptar / cataloage.
- determinarea costului unitar de înlocuire pe total și pe categorii de lucrări – valori care nu conțin TVA

- calculul valorii totale de înlocuire prin multiplicarea valorii unitare cu suprafața desfășurată totală a clădirii
 - estimarea deprecierei totale
 - estimarea costului de înlocuire net prin diminuarea costului de înlocuire brut cu pierderea de valoare datorită deprecierei totale.
- Costul de înlocuire brut - reprezintă costul unui activ modern echivalent, la data evaluării.

Deprecierea - reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire brut ce poate apărea din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală și, respectiv, un procent global.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- deteriorarea (uzura) fizică - este evidențiată de rosături, cazături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Această poate avea două componente - uzura fizică recuperabilă (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și uzura fizică nerecuperabilă (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice).

- neadecvare funcțională - este dată de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Se poate manifesta sub două aspecte - neadecvare funcțională recuperabilă (se cuantifică prin costul de înlocuire pentru deficiențe care necesită adăugiri, deficiențe care necesită înlocuire sau modernizare sau supradimensionări) și neadecvare funcțională nerecuperabilă (poate fi cauzată de o supradimensionare sau de deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus) .

-depreciere economică (din cauze externe) - se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Stabilirea uzurii fizice

Gradul de uzură fizică s-a estimat ținând seama de următoarele aspecte de ordin general:

- durata de viață consumată pentru structura de rezistență;
- starea finisajelor, data ultimei refaceri a acestora și durata lor normală de viață;

- starea instalatiilor, durata de viata, nivelul de reparatii sau inlocuire, perioada executarii acestor lucrari:

Nivelul uzurii fizice a cladirilor s-a orientat dupa Normativul P135, facandu-se ajustari in functie de starea fizica a constructiilor constatata cu ocazia inspectiei in teren

Fisele de calcul sunt prezentate mai jos:

RAPORT DE EVALUARE nr. 213

Beneficiar raport: UAT VIDELE Destinatari: UAT VIDELE
Proprietate Evaluata: INDUSTRIALA
TELEORMAN, VIDELE

Data evaluarii: 10.06.2025 / Curs la data evaluarii: 5,0422 lei/EUR
Coef de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz pe plan de st.	Denumire	Anul PF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depreciere Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	1	CASTEL DE APA	1993	B	62	62	1	1.807.838	355.538	83	10	40	184.394	36.264	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII						1.807.838	355.538				184393	36264		0

Note

- Valorie din tabel nu contin TVA

- in cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus depreciere

FISA NR. 213 - CASTEL DE APA

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	STRCASTAPA	Castel de apa - structura beton + finisaj		buc	B	1	1.807.837,82	1.807.837,82	100,00	1.807.838	0	2	205
		TOTAL RSA						1.807.838		1.807.838	0		

Note

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje. Coef. recapit. deviz. analitic. Coef. chelt. indirecte din catalog. iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. pt. dist. transp. si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indiciilor de actualizare valabili la data evaluarii.
- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C rezidentiale", 2 = "CI-CR C industriale, comerciale si agricole, constructii speciale", 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MTEK si constructii speciale", 4 - Metoda costurilor segregate / IROVAL 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructiv - Editura ROVAL, 6 - "Centrale electrice" autor Schopu C 7 = "CI-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE - Editura ROVAL 2020 autor C. Schopu, 8 = "CI-CI CLADIRI INSRUTE, CLADIRI CU PLATE, APARTAMENTE IN BL. TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMPE DE BATRANI" - Editura ROVAL 2021, autor C. Schopu
- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2024-2025) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

	Valoare de piata in euro	Valoare de piata in lei
Teren	200,0	1.008
Constructie Castel de apa	36.264	184.393
Valoare teren si constructie	36.464	185.401

Capitolul V – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

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

Procesul de evaluare a constat în aplicarea unei singure abordări de evaluare adecvate și s-au obținut următoarele valori:

VALOAREA CHIRIEI I ESTE:

	Valoare de piata in euro	Valoare de piata in lei
Teren	200,0	1.008
Constructie Castel de apa	36.264	184.393
Valoare teren si constructie	36.464	185.401
Perioada de timp (ani)	8	8
Valoare chirie pe an	4.558	23.175
Valoare chirie pe luna	380	1.931

Valoarea prezentata nu este influentata de TVA

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

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 informații: la tehnica comparației vânzătorilor s-au folosit date de piață, pe care le considerăm relevante pentru această abordare

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit 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 și ipotezele speciale semnificative enunțate în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizata în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

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 bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

MITROI AURELIAN DUMITRU

Evaluator Autorizat ANEVAR specializare EPI, EBM, EI

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

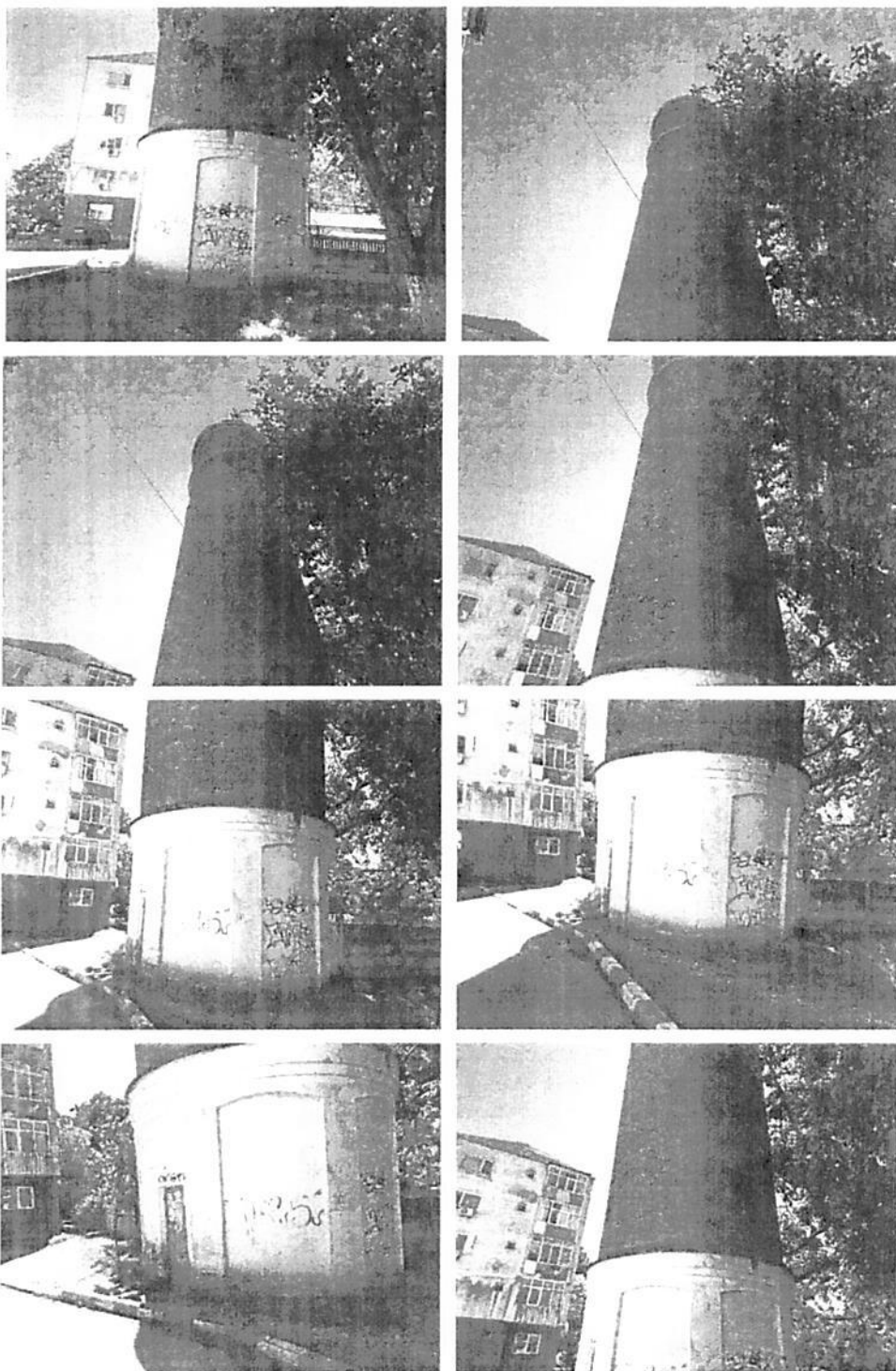
Tel. Contact: 0767.857.916

Calificările evaluatorului: EPI, EBM, EI

ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE

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

Anexa- Documentar foto



Anexa- Localizarea proprietatii







MONITORUL OFICIAL

AL

ROMÂNIEI

Anul XIV — Nr. 620 bis

PARTEA I
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Joi, 22 august 2002

ANEXA Nr. 5 — Inventarul bunurilor care
aparțin domeniului public al orașului
Videle



MONITORUL OFICIAL

AL

ROMÂNIEI

Anul XIV — Nr. 620 bis

PARTEA I
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Joi, 22 august 2002

SUMAR

Nr.	Pagina
HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI	
1.358/2001. — Hotărâre privind atestarea domeniului public al județului Teleorman, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Teleorman	1-398

HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI

GUVERNUL ROMÂNIEI

HOTĂRÂRE

privind atestarea domeniului public al județului Teleorman,
precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Teleorman*)

În temeiul prevederilor art. 107 din Constituția României și ale art. 21 alin. (3) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu completările ulterioare,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Articol unic. — Se atestă apartenența la Teleorman a bunurilor cuprinse în anexele nr. 1-89 care fac parte integrantă din prezenta domeniul public al județului Teleorman, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Teleorman hotărâre.

PRIM-MINISTRU
ADRIAN NĂSTASE

Contrasemnează:
Ministrul administrației publice,
Octav Cozmâncă
p. Ministrul finanțelor publice,
Gheorghe Gherghina,
secretar de stat

București, 27 decembrie 2001.
Nr. 1.358.

*) Hotărârea Guvernului nr. 1.358/2001 a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 620 din 22 august 2002, și este reprodusă și în acest număr bis.

0	1	2	3	4	5	6
		Lotru si alte echipamente si inst.electr.	Ds 355/1,SMA Debit 540mc			
428	1.8.8.	Statie clorinare echipata cu 2 ap. clorinare,tuburi clor, containere	Videle incinta St. pompare Sconstr.=35,26mp Str.rez.beton armat	1983	2 428 151	Decizia 14/1991 a Prefecturii, Protocol 1129/1991 si H.C.L. Videle nr. 23/15.09.1995
429	1.8.8.	Cladire atelier, magazie si birouri la st. apa	Videle incinta St. pompare Sconstr.=100mp Str.rez.zidarie portanta	-	-	Decizia 14/1991 a Prefecturii, Protocol 1129/1991 si H.C.L. Videle nr. 23/15.09.1995
430	1.8.9.	Castel apa	Str. Republicii Stere=350mp Sconstr.=28,50mp H=35m, capacitat=250mc Str.rez.beton armat	1983	3 654 676	Decizia 14/1991 a Prefecturii, Protocol 1129/1991 si H.C.L. Videle nr. 23/15.09.1995
431	1.8.13.	Cladire pct.exploatare Parisesti cu tablou de comanda puturi	Str. Plantelor Stere=200mp Sconstr.=32mp Str.rez.beton armat	1983	1 512 540	Decizia 14/1991 a Prefecturii, Protocol 1129/1991 si H.C.L. Videle nr. 23/15.09.1995
432	1.8.6.	Conducta aductiune	Parisesti puturi-Videle Stere=10500mp Dn=300mm,L=10km azbociment	1983	87 269 486	Decizia 14/1991 a Prefecturii, Protocol 1129/1991 si H.C.L. Videle nr. 23/15.09.1995
433	1.8.11	Rezervor	Incinta st. pompare Sconstr.=397,4mp Diam.=11,50m Capacitate 2500mc Str.rez.beton armat	1983	51 007 433	Decizia 14/1991 a Prefecturii, Protocol 1129/1991 si H.C.L. Videle nr. 23/15.09.1995
434	1.8.6.	Conducta aductiune Parisesti P1-P9	Front captare Parisesti Dn=150-300mm OL Stere=1575mp L=1,5km	1983	63 108 051	Decizia 14/1991 a Prefecturii, Protocol 1129/1991 si H.C.L. Videle nr. 23/15.09.1995
435	1.8.6.	Conducta legatura P1-P4 Videle	SMA Videle Dn=100mm OL Stere=1010mp L=1264m	-	-	Decizia 14/1991 a Prefecturii, Protocol 1129/1991 si H.C.L. Videle nr. 23/15.09.1995
436	1.8.6.	Retele de alimentare cu apa			26 942 332	
437	1.8.6.	Retea distributie apa	Str. Parcului L=856m Dn=100-200mm, OL si azbociment Stere=685mp	-	-	Decizia 14/1991 a Prefecturii, Protocol 1129/1991 si H.C.L. Videle nr. 23/15.09.1995
438	1.8.6.	Retea distributie apa	Str. Republicii Parc-str. Florilor,L=660m Dn=100-200mm, fonta si azbociment Stere=528mp	-	-	Decizia 14/1991 a Prefecturii, Protocol 1129/1991 si H.C.L. Videle nr. 23/15.09.1995
439	1.8.6.	Retea distributie apa	Str. Pietii L=280m Dn=75mm, OL Stere=224mp	-	-	Decizia 14/1991 a Prefecturii, Protocol 1129/1991 si H.C.L. Videle nr. 23/15.09.1995
440	1.8.6.	Retea distributie apa	Str. Progresului, st.pomp.ape uz-str. Luncii L=590m Dn=75-100mm, OL Stere=472mp	-	-	Decizia 14/1991 a Prefecturii, Protocol 1129/1991 si H.C.L. Videle nr. 23/15.09.1995
441	1.8.6.	Retea distributie apa	Str. Islazului, Livezilor. L=620m Dn=75mm, OL Stere=426mp	-	-	Decizia 14/1991 a Prefecturii, Protocol 1129/1991 si H.C.L. Videle nr. 23/15.09.1995

CUPRINS

<i>Sinteza raport de evaluare pentru bunuri imobile</i>	1
Certificare	3
<i>Capitolul I – Termenii de referinta ai evaluarii</i>	4
Identificarea si competenta evaluatorului	4
Beneficiarul si destinatarul raportului	4
Obiectul evaluarii	4
Scopul si utilizarea evaluarii	4
Data evaluarii	4
Moneda raportului	5
Tipul valorii estimat - Definitia valorii	5
Baza de evaluare	5
Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	6
Restrictii documentare	7
Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea	7
Documente avute la dispozitie	7
Documente/Informații preluate din terțe surse	7
Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative	8
Ipoteze reieșite din instrucțiuni de evaluare	8
Ipoteze semnificative	8
Ipoteze speciale semnificative și particulare	10
Valabilitatea raportului	10
Fructificare valori	11
Restrictii de utilizarea, difuzare si publicare	11
Restricții de utilizare	11
Clauză de nepublicare	11
Descrierea raportului	12
<i>Capitolul II – Descrierea proprietatii imobiliare de evaluat</i>	12
Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.	12
Situatia juridică	12
Elemente suplimentare de identificare:	12
Istoricul și utilizare	14
Fisa tehnica teren	14
Situatia juridica	15
Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)	15

<i>Capitolul III – Analiza pietei imobiliare</i>	<i>17</i>
1. proces în șase pași:	17
<i>Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare</i>	<i>21</i>
Cea mai buna utilizare	21
Procedura de evaluare	23
EVALUAREA TERENULUI	24
<i>Capitolul V – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii</i>	<i>37</i>
ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE	38

E-mail:

RAPORT DE SPECIALITATE

I. Necesitate și oportunitate

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 constituirea dreptului de acces al operatorilor de rețele mobile pe imobilul Castel de Apă și terenul aferent acestuia, ce aparține domeniului Public al orașului Videle, situat în orașul

Videle, strada Republicii, nr. 6, județul Teleorman, în vederea instalării unor echipamente și instalații de comunicații mobile.

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