

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

E-mail:

Nr 1302 / 25.VII.2025

REFERAT DE APROBARE

privind: însușirea raportului de evaluare, aprobarea închirierii pe o perioadă de 15 ani, aprobarea Documentației de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea închirierii luciului de apă în suprafață de 40.016 mp, (HB 573), ce aparține domeniului public al orașului Videle și aprobarea componenței comisiei de evaluare.

În orașul Videle, există un luciul de apă ("balta" HB 573) în suprafață de 40.016 mp mp., ce aparține domeniului public al orașului Videle

Având în vedere faptul că în prezent aceasta nu face obiectul nici unui contract de concesiune/inchiriere, din rațiuni de utilizare eficientă a tuturor bunurilor ce aparțin domeniului public sau privat al orașului Videle, este necesară și oportună închirierea acestuia în vederea desfășurării de **ACTIVITĂȚI PISCICOLE ȘI DE AGREMENT**

Închirierea bunurilor proprietate a U.A.T Videle se aprobă de către Consiliul Local al orașului Videle, conform art. nr. 333, alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 și se face pe bază de licitație publică, potrivit aceluiași articol, alin. (5).

Față de considerentele de mai sus, în conformitate cu prevederile art.129, alin. (2), lit.c) din Ordonanța de Urgență nr.57/03.07.2019, **propun:** însușirea raportului de evaluare, aprobarea închirierii pe o perioadă de 15 ani, aprobarea Documentației de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea închirierii luciului de apă în suprafață de 40.016 mp, (HB 573), ce aparține domeniului public al orașului Videle și aprobarea componenței comisiei de evaluare.

PRIMAR,
GOGAN CORNEL

ROMANIA
JUDETUL TELEORMAN
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI VIDELE
PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind: însușirea raportului de evaluare, aprobarea închirierii pe o perioadă de 15 ani, aprobarea Documentației de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea închirierii luciului de apă în suprafață de 40.016 mp, (HB 573), ce aparține domeniului public al orașului Videle și aprobarea componenței comisiei de evaluare.

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-Șef. din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului orașului Videle;
- HGR 1358/2001 privind atestarea domeniului public al județului Teleorman, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Teleorman;
- Art. 333, alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019;
- Art. 333, alin. (5) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019;
- 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,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă însușirea raportului de evaluare, întocmit de SC ABSOLUT QUALITY SRL , pentru luciului de apă în suprafață de 40.016 mp, (HB 573), ce aparține domeniului public al orașului Videle, rezultând o valoare a chiriei de 601lei/lună, Anexa 1 la prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă închirierea prin licitație publică pe o perioadă de 15 ani a luciului de apă în suprafață de 40.016 mp, (HB 573), ce aparține domeniului public al orașului Videle, cu prețul minim de pornire a licitației de 601 lei/lună;

Art. 3. Se aprobă Documentația de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea închirierii pentru luciului de apă în suprafață 40.016 mp, (HB 573), ce aparține domeniului public al orașului Videle, pentru desfășurarea de activități piscicole și de agrement, Anexa 2 la prezenta hotărâre;

Art.4. Se aprobă draftul de contract, Anexa 3

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

ART.6. Se aprobă desemnarea membrilor supleanți în comisia de evaluare constituită în vederea atribuirii contractului de închiriere a imobilului menționat la art.2., după cum urmează:

ART.7. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Compartimentul A.D.P.P. din cadrul Serviciului Arhitectului-Şef şi Serviciul Financiar-Contabilitate din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului oraşului Videle;

ART. 8. Prin grija secretarului oraşului 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 LEGALITATATE
SECRETAR GENERAL,
IVAN CORINA NICOLETA**

VIDELE

DATA: _____

CONTRACT DE LOCAȚIUNE

■ Părțile contractante:

1. **ORAȘUL VIDELE**, persoană juridică de drept public, cu sediul în orașul Videle, str. Republicii, nr. 2, jud. Teleorman, cod fiscal 6853155, reprezentat prin GOGAN CORNEL- PRIMARUL ORAȘULUI VIDELE, în calitate de *PROPIETAR*,

și

2., în calitate de *CHIRIAȘ*.

În baza acordului ambelor părți s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

Art. 1. Obiectul contractului de locațiune este luciul de apă în suprafață de 40.016 mp. (HB 573), ce aparține domeniului public al orașului Videle, atribuit în baza Raportului procedurii de licitație, pentru desfasurarea de

Activități Piscicole și de Agrement

Art. 2. Predarea-primirea obiectului contractului de închiriere se va efectua pe bază de proces-verbal în prezența chiriașului de reprezentantul Primăriei orașului Videle care va constitui anexa la prezentul contract de închiriere.

Art. 3.- (1) Termenul închirierii este de 15 ani cu începere de la data de până la data de

(2) Înainte de expirarea perioadei de închiriere în baza solicitării chiriașului (locatorului) și numai dacă acesta și-a îndeplinit la termen toate obligațiile contractuale poate fi prelungit contractul de locațiune.

Art. 4. Prețul închirierii este de lei pe lună .

Art. 5. - (1) Cuanumul locațiunii va fi indexat anual cu rata inflației (comunicată de Institutul Național de Statistică) aplicată la prețul calculat în anul precedent.

(2) o dată la 3 ani prețul chiriei va fi actualizat conform raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat.

(3) Plata chiriei se face până la data de 15 a lunii următoare pentru luna precedentă.

(4) Pentru întârzieri la plata ratelor lunare se percep penalități de întârziere de 0,02% pentru fiecare zi de întârziere.

(5) Dacă plata ratelor lunare nu se efectuează pe o perioadă de 2(doua) luni consecutiv sau 3(trei) luni într-un an, proprietarul își rezervă dreptul de a rezilia contractul.

(6) Este interzisă utilizarea imobilului, după rezilierea (anularea) contractului de închiriere și atrage toate consecințele prevăzute de lege.

Art. 6. Plata locațiunii se face direct la casieria Primăriei orașului Videle - numerar.

Art. 7. Proprietarul se obligă:

a) să predea imobilul închiriat;

b) să garanteze chiriașului folosința netulburată pe durata contractului.

Art. 8. Chiriașul se obligă:

a) să înceapă decolmatarea și amenajarea bălții pentru practicarea pescuitului sportiv și amenajarea terenului aferent pentru petrecerea timpului liber în cel mult 1 an de zile de la semnarea contractului.

a) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații curente ce se cuvin pentru imobilul închiriat;

b) să plătească în termen chiria stabilită;

c) să respecte obiectul de activitate pentru care s-a închiriat imobilul și destinația imobilului;

d) să respecte dispozițiile Ordonanței nr. 21/2002 privind ordinea și curățenia în imobilului închiriat;

e) să nu aducă modificări imobilului închiriat fără avizele și autorizațiile prevăzute de lege;

f) să exploateze bunul închiriat în mod direct și exclusiv asigurându-se exploatarea în regim de continuitate și permanență;

g) să nu subînchirieze/concesioneze sau să cesioneze bunul imobil închiriat;

h) la expirarea contractului să restituie bunul închiriat, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse;

i) să asigure toate măsurile privind respectarea tuturor normelor prevăzute de legislația în vigoare privind: prevenirea și stingerea incendiilor, igiena sanitar-veterinară, protecția muncii, protecția mediului, regimul deșeurilor;

j) să solicite aprobarea de către Consiliul Local Videle a planului de afaceri referitor la amenajarea bălții în vederea practicării pescuitului sportiv;

k) să organizeze un eveniment anual destinat copiilor.

Art. 9. La expirarea contractului de locațiune precum și în cazul denunțării anticipate a acestuia, lucrările de investiții rămân în proprietatea Orașului Videle fără a pretinde despăgubiri.

Art. 10. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, părțile datorcă despăgubiri.

Art. 11. Litigiile de orice fel ce decurg din executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale sunt de competența organelor în drept.

Art. 12. La data expirării contractului, proprietarul își rezervă dreptul de a nu mai prelungi valabilitatea acestuia.

Art. 13. Contractul de locațiune poate fi reziliat unilateral de către proprietar în următoarele situații:

- a) interesele publice o cer;
- b) schimbarea destinației imobilului;
- c) nerespectarea clauzelor contractuale de către locatar;
- d) neplata chiriei două luni consecutive sau trei luni într-un an;

Art. 14. Prevederile prezentului contract sunt imperative și nu pot fi atacate sau interpretate de către chiriaș.

Art. 15. ALTE CLAUZE:

a) la termenul de încetare a locațiunii, dacă nu se solicită de către locatar prelungirea contractului, acesta are obligația să predea imobilul ce face obiectul contractului de închiriere liber așa cum a fost preluat prin procesul verbal de predare-primire încheiat cu locatorul.

b) în cazul necliberării imobilului, se împuternicește locatorul să îl elibereze în numele și pe cheltuiela locatarului, sume care se vor recupera de la acesta.

Art. 16. Prezentul contract s-a încheiat în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă, având aceeași putere juridică și nu poate fi modificat decât prin act adițional încheiat în formă autentică.

Locator ,
Orașul Videle

Locatar

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

I. CAIET DE SARCINI

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

- 1.1. Denumirea și descrierea obiectului închirierii: Obiectul prezentei licitații îl constituie închirierea luciului de apă în suprafață de 40.016 mp, (HB 573), ce aparține domeniului public al orașului Videle.
- 1.2. Destinația obiectului închirierii: Pescuit și agrement;
- 1.3. Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către proprietar:
 - încurajarea și sprijinirea inițiativei private;
 - valorificarea tuturor oportunităților în scopul realizării de venituri la bugetul Consiliului Local;
 - punerea în valoare a unor imobile în prezent neutilizate, care se pot degrada în timp;
 - atragera la bugetul Primăriei orașului Videle de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform chiriei prevăzute în contractul de închiriere;
 - crearea unor locuri noi de muncă;

2. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

- 2.1. Responsabilitățile privind protecția mediului și responsabilitățile privind aplicarea și respectarea prevederilor legale pentru asigurarea apărării împotriva incendiilor revin în totalitate chiriașului;
- 2.2. Bunul închiriat va fi exploatat în mod direct și exclusiv de chiriaș asigurându-se exploatarea în regim de continuitate și permanență;
- 2.3. Chiriașul este obligat să respecte destinația imobilului și să nu aducă acestuia modificări constructive fără acordul proprietarului și fără avizele și autorizațiile prevăzute de lege.
- 2.4. Chiriașul nu poate subînchiria/concesiona pe durata închirierii, imobilul care face obiectul închirierii;
- 2.5. Durata închirierii este de 15 ani;
- 2.6. Prețul minim de pornire este de..... lei/lună;
- 2.7. Chiria obținută prin închiriere se constituie venit la bugetul local și va fi achitată lunar la Biroul I.T.L. din cadrul Primăriei orașului Videle.
- 2.8. Garanția de participare este obligatorie și reprezintă contravaloarea a două chirii, respectiv.....lei și va fi achitată numerar la casieria Primăriei orașului Videle.
- 2.9. Până la încheierea contractului, ofertantul câștigător, va suplimenta garanția de participare până la echivalentul a două chirii oferite.
- 2.10. Garanția constituie obligație de plată anticipată a chirie de către chiriaș (pentru ofertantul câștigător) iar pentru ofertanții necâștigători această sumă se restituie.

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

- 3.1. Documentele de calificare ce trebuie prezentate de fiecare ofertant persoana fizică/juridică pentru a fi admis la licitație:
 - a) certificat fiscal privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul de stat;
 - b) certificat fiscal privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local;
 - c) declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Formular 1);
 - d) o fișă cu informații privind ofertantul (Formularul 2) (persoane juridice)
 - d) acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire (chitanța de plată);
 - e) acte doveditoare privind achitarea garanției de participare (chitanța de plată);
 - f) declarație pe proprie răspundere referitoare la faptul că în ultimii trei ani nu a fost desemnat câștigător al unei licitații publice privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale și a nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul din culpă proprie (Formular 4).
 - g) copie după B.I./C.I./C.I.P./Pașaport, Certificat de înregistrare fiscală (persoane juridice)

h) declarație pe proprie răspundere (formularul 5), referitoare la faptul că în ultimii trei ani nu a fost desemnat câștigător al unei licitații publice privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale și nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul din culpă proprie

4. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

4.1. Decolmatarea și amenajarea bălții pentru practicarea pescuitului sportiv și amenajarea terenului aferent pentru petrecerea timpului liber se va realiza în baza unui plan de afaceri ce va fi supus aprobării Consiliului Local Videle, înainte de demararea lucrărilor.

4.2. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția mediului.

4.3. Durata de începere a lucrărilor va fi de cel mult 1 an de la semnarea contractului de închiriere.

4.4. Contractul de închiriere are ca obiect utilizarea bunului închiriat exclusiv pentru pescuit sportiv și petrecerea timpului liber.

4.5. Planul de afaceri trebuie să conțină anual, cel puțin, organizarea unui eveniment pentru copii.

4.6. Proprietarul recunoaște dreptul exclusiv al chiriașului de a realiza direct sau indirect orice investiție cu scop economic și/sau turistic pe imobilul, obiect al închirierii, cu avizele și autorizațiile prevăzute de lege chiriașul având dreptul să încheie orice tip de contract în acest sens, drepturile chiriașului limitându-se exclusiv la activitatea de pescuit sportiv pe suprafața închiriată și petrecerea timpului liber.

5. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Contractul de închiriere poate fi reziliat unilateral de către proprietar în următoarele situații:

- a) interesele publice o cer;
- b) schimbarea destinației imobilului;
- c) nerespectarea clauzelor contractuale de către chiriaș;
- d) neplata chiriei două luni consecutive sau trei luni într-un an;

Prevederile prezentului contract sunt imperative și nu pot fi atacate sau interpretate de către chiriaș.
ALTE CLAUZE:

a) la termenul de încetare a închirierii, dacă nu se solicită de către chiriaș prelungirea contractului, acesta are obligația să predea imobilul ce face obiectul contractului de închiriere liber așa cum a fost preluat prin procesul verbal de predare-primire încheiat cu proprietarul.

b) în cazul neeliberării imobilului se imputernicește proprietarul să îl elibereze în numele și pe cheltuiela chiriașului, sume care se vor recupera de la acesta.

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

II. FIȘA DE DATE

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

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTEI

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

2.2. Reguli privind oferta:

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul Primăriei orașului Videle, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul de corespondență, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină documentele de calificare menționate în caietul de sarcini la punctul 3.1.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă (formularul 3), se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusă într-un exemplar original semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate respectiv 60 zile calendaristice.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți a Procesului-Verbal Etapa I întocmit în urma analizării ofertelor pe baza criteriilor de valabilitate.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

(15) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un Proces-Verbal Etapa II în care menționează

ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal Etapa II se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

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

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

(18) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(19) La nivelul Orașului Videle se organizează o comisie de evaluare a ofertelor, componența acesteia fiind stabilită HCL.

2.3. Reguli privind participării la licitația publică:

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

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

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

2.4. Criterii de atribuire a contractului de închiriere:

2.4. (1) Criteriul de atribuire a contractului de închiriere: pentru luciului de apă în suprafață de 40.016 mp, (HB 573), este:

- a) cel mai mare preț ofertat;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat;

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului cumpărat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100% și se stabilește astfel:

- a) cel mai mare preț ofertat- 40%;

Pentru cel mai mare preț ofertat se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare respectiv-40 pct, iar pentru alte valori (mai mici) punctajul se acordă astfel: -
Punctaj = (preț ofertat / cea mai mare preț ofertat în licitație) x punctaj maxim alocat

- b) Capacitatea economico-financiară a ofertanților- 30%

- 1) cel mai mare nivel al cash-flow-ului – minim valoarea chiriei calculată pe 2 ani de zile (adeverințe de venit / declarații pe propria răspundere/document emis de unități bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii imobilului în cauză dispune de resursele declarate, pentru încheierea contractului de închiriere, respectiv chiria calculată pe 2 ani de zile– 30 puncte
- 2) capacitatea economico-financiară a ofertanților – minim valoarea chiriei calculată pe 1 an de zile - (adeverințe de venit / declarații pe propria răspundere/document emis de unități bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii imobilului în cauză dispune de resursele declarate, pentru încheierea contractului de închiriere, respectiv chiria calculată pe 1 an de zile– 15 puncte;
- 3) cel mai mare nivel al cash-flow-ului -sub valoarea calculată calculată pe 1 an de zile (adeverințe de venit / declarații pe propria răspundere/document emis de unități bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii imobilului în cauză dispune de resursele declarate, pentru încheierea contractului de închiriere, respectiv chiria calculată pe 1 an de zile– 0 puncte.
- c) protecția mediului înconjurător - Protecția mediului înconjurător- 15 puncte. Declarație pe propria răspundere privind respectarea legislației privind protecția mediului înconjurător și a obligațiilor din domeniile mediului pe toată durata de închiriere a imobilului);
- d) condiții specifice de natura bunului închiriat- ponderea acestui criteriu este de 15%
 - 1) Valoarea investiției- 15 puncte. Pentru cea mai mare valoare a investiției se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare respectiv, iar pentru alte valori (mai mici) punctajul se acordă astfel: - Punctaj = (valoarea investiției / cea mai mare valoare a investiției oferită în licitație) x punctaj maxim alocat.;
 - (3) Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2).

* Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. La punctaj egal va fi declarat câștigător, ofertantul cu oferta financiară cea mai mare. În situația în care oferta financiară este egală, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pe criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

2.5. Determinarea ofertei câștigătoare:

- (1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire menționat mai sus.
- (2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
- (3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
- (4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
- (5) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

3.1. Procedura de închiriere: licitație publică

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

3.3. Adresa de unde se ridică documentația de atribuire: orașul Videle, str. Republicii, nr.2, compartiment A.D.P.P.

3.4. Costul documentației de atribuire: 150,00 lei, sumă ce va fi achitată numerar la casieria Primăriei;

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

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

3.7. Termenul limită de depunere a ofertelor:, ora

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

3.9. Data deschiderii ofertelor:, ora

3.10. Garanția de participare la licitație lei, reprezintă contravaloarea a două chirii, sumă ce va fi achitată numerar la casieria Primăriei, suma constituie obligație de plată anticipată (chirie) pentru ofertantul câștigător iar pentru ofertanții necâștigători această sumă se restituie în termen de 15 zile de la comunicarea privind atribuirea contractului.

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

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

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

4. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

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

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

5. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

(1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

(4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

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

III. FORMULARE

Formularul 1

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru închirierea luciului de apă în suprafață de 40.016 mp, (HB 573), ce aparține domeniului public al orașului Videle

Către,

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data de _____

Prin prezenta,

Noi, _____
(denumirea ofertantului)

Ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică deschisă organizată în data de _____, ora _____, în vederea închirierii luciului de apă în suprafață de 40.016 mp, (HB 573), ce aparține domeniului public al orașului Videle .

Am luat cunoștință despre condițiile de participare la licitație, condițiile pentru încheierea sau încetarea contractului de locațiune, condițiile respingerii ofertei și despre condițiile de pierdere a garanției de participare prevăzute în documentația de atribuire și caietul de sarcini și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____

Data _____

Ofertant,

(semnatura autorizata)

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele:
2. Codul fiscal:
3. Adresa sediului central:
4. Telefon:
Fax:
E-mail:
5. Certificatul de înregistrare _____
(numarul, data si locul de înmatriculare/inregistrare)
6. Obiectul de activitate, pe domenii: _____
(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)
7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul: _____
(adrese complete, telefon/fax, certificate de înmatriculare/inregistrare)
8. Principala piață a afacerilor:
9. Cifra de afaceri pe ultimii 3 ani: _____

CIFRA DE AFACERI ANUALĂ			
Nr. Crt.	Anul	Cifra de afaceri anuală la 31 decembrie (mii lei)	Cifra de afaceri anuală la 31 decembrie (mii euro)
1			
2			
3			
4	Media anuală		

Ofertant,

(semnătură autorizată)

OFERTA

Pentru închirierea luciului de apă în suprafață de 40.016 mp, (HB 573),, ce aparține domeniului public al orașului Videle.

Prețul închirierii oferit.....lei/lună.

Declar că am luat act ca în cazul nerespectării prețului oferit al închirierii, sunt de acord cu anularea închirierii, urmând să suport consecințele ce derivă din aceasta în condițiile contractului de închiriere.

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

OFERTANT

Semnatura

**DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE
PERSOANE JURIDICE**

Subscrisa _____, reprezentantă prin _____, în calitate de administrator, cu sediul social în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, jud. _____, declar pe propria răspundere că, în ultimii trei ani nu am fost declarată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale și deasemenea nu am încheiat contractul ori nu am plătit prețul din culpă proprie.

Data:

Semnătura:

**DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE
PERSOANE FIZICE**

Subsemnatul _____, , cu domiciliul în _____, str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, jud. _____, CI seria _____, nr. _____, CNP _____, declar pe propria răspundere că, în ultimi trei ani nu am fost declarată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale și deasemenea nu am încheiat contractul ori nu am plătit prețul din culpă proprie.

Data:

Semnătura:

OFERTANTUL.....
(denumire)

Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului

Subsemnatul/Subscrisea....., reprezentant
al....., declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicată faptei de
fals în acte publice, că mă angajez să respect legislația privind protecția mediului
înconjurător și obligațiile din domeniile mediului pe toată durata de închiriere a
imobilului);

Data

Ofertant,
(semnătură autorizată)
Nume, semnătură și ștampilă

RAPORT DE EVALUARE

PRIVIND

**TERENUL EXTRAVILAN – CATEGORIA DE
FOLOSINTA LACURI SI BALTI NATURALE,
SITUAT ÎN EXTRAVILANUL ORASULUI VIDELE,
TARLAUA 53, PARCELA 573, JUDEȚUL
TELEORMAN:**

TOTAL SUPRAFAȚĂ: 40.016 MP/4,0016 HA



**UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ:
ORASUL VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN - DOMENIUL PUBLIC**

CUPRINS

DECLARATIA DE CONFORMITATE

SINTEZA EVALUARII

Capitolul 1. • TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1. Identificarea si competenta evaluatorului
- 1.2. Identificarea utilizatorilor desemnati
- 1.3. Utilizarea desemnata
- 1.4. Identificarea proprietatii supuse evaluarii
- 1.5. Tipul valorii
- 1.6. Data evaluarii
- 1.7. Documentarea necesara realizarii evaluarii
- 1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea
- 1.9. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative
- 1.10. Restrictii de utilizare, diseminare sau publicare
- 1.11. Conformitatea evaluarii cu standardele
- 1.12. Forma raportului
- 1.13. Data raportului
- 1.14. Alte precizări
- 1.15. Principiile și calitatea procesului de evaluare
- 1.16. Factori ESG (mediu, sociali și de guvernanta)
- 1.17. Controlul calității și scepticismul profesional

Capitolul 2. • PREZENTAREA DATELOR

- 2.1. Prezentare generala a proprietatii imobiliare
- 2.2. Date despre aria de piata

Capitolul 3. • ANALIZA DATELOR

- 3.1. Piata imobiliara specifica
- 3.2. Cererea
- 3.1. Oferta
- 3.2. Echilibrul
- 3.2. Cea mai buna utilizare

Capitolul 4. • APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

- 4.1. Abordarea prin piata

Capitolul 5. • RISCUL EVALUARII

Capitolul 6. • ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ANEXE:

- Fisa evaluare teren/grila de calcul
- Documente puse la dispozitie de catre Primăria Orasului Videle, județul Teleorman

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Declarăm că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor 2025 în vigoare la data evaluării, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, și cu ipotezele semnificative și speciale semnificative în prezentul raport.

Evaluatorul nu are nicio relație particulară cu utilizatorul desemnat și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea utilizatorului sau a altor persoane care au interese legate de utilizator, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Evaluator Autorizat,

MITROI AURELIAN DUMITRU

S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L

Membru corporativ ANEVAR

SINTEZA EVALUĂRII

privind

TERENUL EXTRAVILAN – CATEGORIA DE FOLOSINTA LACURI SI BALTI NATURALE, SITUAT ÎN EXTRAVILANUL ORASULUI VIDELE, TARLAUA 53, PARCELA 573, JUDEȚUL TELEORMAN:

TOTAL SUPRAFAȚĂ: 40.016 MP/4,0016 HA

**UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ:
ORASUL VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN – DOMENIUL PUBLIC**

- VALOAREA DE PIATĂ – 4,0016 HA/ 40.016 MP este:

Nr. crt.	Teren extravilan categoria de folosinta:	Localizare	Suprafata de teren (mp)	Suprafata de teren (ha)	Valoarea de piata (lei)	Valoarea de piata (euro)
1	luciu de apa	Orasul Videle, T53, P573, judetul Teleorman	40016	4,0016	180.425 lei	35.570 €
TOTAL			40016	4,0016	180.425 lei	35.570 €

Tipul proprietății : proprietate imobiliară – *teren extravilan, lacuri si balti naturale-situat în extravilanul Orasului Videle, județul Teleorman;*

Localizare : *aria administrativ-teritorială a Orasului Videle, județul Teleorman*

Utilizarea desemnata : *inchiriere*

Dreptul evaluat : *întregul drept de proprietate*

Tipul valorii : *valoarea de piață*

Evaluator : *MITROI AURELIAN DUMITRU*

Beneficiar-destinatar: **ORASUL VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN**

Data evaluării :18.07.2025

Data inspecției :18.07.2025

Data raportului :18.07.2025

Curs valutar de referință, valabil la data evaluării/ 18.07.2025: *1 euro=5,0724 lei*

Situația proprietății la data evaluării:

Terenu extravilan categoria de folosință lacuri si balti naturale, neîmprejmuit, cu formă neregulată, amplasate în perimetrul administrativ teritorial al Orasului Videle, județul Teleorman.

Evaluatorul a procedat la inspectarea directă a terenului care face obiectul prezentului raport de evaluare imobiliară.

La elaborarea raportului, s-au avut în vedere standardele, normele și recomandările Asociației Naționale a Evaluatoarelor Autorizați din Romania, în vigoare la data evaluării.

Valoarea de piață estimată pentru proprietatea imobiliară este următoarea:

Nr. crt.	Teren extravilan - categoria de folosinta:	Localizare	Suprafata de teren (mp)	Suprafata de teren (ha)	Valoarea de piata (lei)	Valoarea de piata (euro)
1	luciu de apa	Orasul Videle, T53, P573, judetul Teleorman	40016	4,0016	180.425 lei	35.570 €
TOTAL:			40016	4,0016	180.425 lei	35.570 €

Cuvenita chirie rezultată din valoarea de piață a terenului

Nr. crt.	Teren extravilan categoria de folosinta:	Localizare	Suprafata de teren (mp)	Suprafata de teren (ha)	Valoarea de piata (lei)	Valoarea de piata (euro)	Perioada de timp (ani)	Valoare chirie pe an (lei)	Valoare chirie pe an (euro)	Nr. de luni	Valoare chirie pe luna (lei)	Valoare chirie pe luna (euro)	Valoare chirie pe luna/mp (lei)
1	luciu de apa	Orasul Vidra, TS3, P573, judetul Teleorman	40016	4,0016	180.425 lei	35.570 €	25	7.217 lei	1.423 €	12	601 lei	119 €	0,015 lei
TOTAL			40016	4,0016	180.425 lei	35.570 €		7.217 lei	1.423 €		601 lei	119 €	0,015 lei

Valoarea **nu** contine TVA

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru utilizarea desemnata si numai pentru uzul utilizatorului desemnat.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru utilizatorul desemnat cât și pentru evaluator.

Evaluator Autorizat,

MITROI AURELIAN DUMITRU

S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L

Membru corporativ ANEVAR

CAPITOLUL I

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul, Mitroi Aurelian Dumitru, declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarea Evaluarea Proprietatilor Imobiliare, conform legitimației de membru titular ANEVAR cu nr. **14232 valabilă pentru 2025**.

În calitate de expert evaluator ce a realizat prezenta lucrare declar ca nu am nicio relație particulară cu utilizatorul desemnat și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentei lucrări nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea utilizatorului desemnat sau a altor persoane care au interese legate de utilizator, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

Subsemnatul, declar ca am competența necesară exercitării profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de către utilizatorul desemnat și îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în raport, opinia mea fiind obiectivă și imparțială.

La elaborarea raportului nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei terțe persoane.

S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L este membru corporativ ANEVAR, înscrisă în Tabloul membrilor corporativi cu **Certificatul nr. 0622** calitate dobândită în condițiile OG 24/2011. În calitate de furnizor al serviciilor de evaluare a bunurilor, declarăm ca avem dreptul contractării și prestării serviciilor de evaluare a bunurilor, așa după cum este reglementat acest aspect în OG 24/2011.

Evaluator Autorizat,

MITROI AURELIAN DUMITRU

S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L

Membru corporativ ANEVAR

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Clientul evaluării: Primăria Orasului Videle, județul Teleorman

Utilizatori desemnați: Primăria Orasului Videle, județul Teleorman

Evaluatorul își asuma răspunderea doar față de client și utilizatorii desemnați, specificați mai sus, în condițiile agreeate prin contractul încheiat cu clientul.

Alte persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare: nu este cazul.

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia.

1.3. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ

Evaluarea este cerută de către utilizatorul desemnat în vederea fundamentării deciziei de închiriere.

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII SUPUSE EVALUĂRII

Adresa: ORASUL VIDELE, TARLAUA 53, PARCELA 573, JUDEȚUL TELEORMAN.

Identificarea subiectului evaluat

A fost efectuată în baza Anexei nr. 5-Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orasului Videle și a planului de amplasament și delimitare a imobilului.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare:

**TEREN EXTRAVILAN – CATEGORIA DE FOLOSINTĂ LACURI ȘI BALTI
NATURALE–**

SITUAT ÎN EXTRAVILANUL ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN

Drept de proprietate

Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept („deplin”), ce conferă titularului **Primăria Orasului Videle** dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren așa cum reiese din ordinul prefectului.

Nu a fost identificat alt drept deplin sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează.

Restricții asupra dreptului de proprietate supus evaluării: nu se cunosc.

Identificarea problemelor de natură juridică ale documentelor care atestă dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competența evaluatorului autorizat și nu îi va atrage răspunderea.

1.5. TIPUL VALORII

Utilizarea desemnată a evaluării a determinat tipul adecvat al valorii estimate și anume valoarea de piață, definită în SEV 102 „Tipuri ale valorii”, având definiția:

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

Moneda în care se va raporta valoarea este leul românesc și euro.

Curs valutar valabil la data evaluării **18.07.2025, 1 euro= 5,0724 lei**

1.6. DATA EVALUĂRII

Data evaluării este 18.07.2025, iar data realizării inspecției este 18.07.2025.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ REALIZĂRII EVALUĂRII

Etapele evaluării sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referință
- Culegerea datelor și descrierea proprietății
- Analiza de piață
- Aplicarea abordărilor în evaluare
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
- Raportarea

Termenii de referință ai evaluării (SEV 101) cuprind precizări privind orice limitări și/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru utilizarea desemnată după cum urmează:

- documentele puse la dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora;
- amploarea inspecției proprietății și amplasamentului: au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, incluzând amplasamentul, vecinătățile situate la limitele proprietății precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și realitatea din teren;
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției revine clientului;
- evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fără a realiza investigații suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (dacă acestea sunt prezentate) privind starea solului provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a făcut de către evaluator pe baza interogării clientului, responsabilitatea informațiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigații suplimentare;

1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA

Au fost utilizate informații:

De la client:

- Anexa nr. 5-Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Videle și planul de amplasament și delimitare a imobilului.

Din surse publice:

- analiza de piață – site-uri imobiliare și publicații de specialitate

1.9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SEMNIFICATIVE SPECIALE

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 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 semnificative speciale 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 semnificative speciale care sunt rezonabile și relevante, în contextul utilizării desemnate pentru care a fost solicitată evaluarea.

Ipoteze semnificative:

- În lipsa tranzacțiilor consumate pot fi utilizate și oferte de vânzări/inchirieri în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025.
- 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 ca, 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 a cumpărătorului.
- Raportul de evaluare este confidențial, posesia acestuia nu dă dreptul utilizării de către terțe parti în afara utilizatorului care are dreptul de utilizare în utilizarea desemnată 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 tranzactionabil la nivelul pieței. Au fost investigate intențiile de vânzare de terenuri libere.
- Analiza deciziei în vânzare – cumpărare ține cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piață rezultând o valoare de tranzactionare bazată pe un raționament logic. Nu s-a ținut cont că în luarea unor decizii pe fundament emoțional pot genera chiar vânzări la nivele peste pretul pieței sau sub nivelul pieței.
- Nu se asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate; au fost luate ca atare din documentele prezentate. În temeiul Standardelor de evaluare a bunurilor 2025, 'verificarea situației juridice nu este de competența evaluatorului și nu îi va angaja răspunderea.'
- Negocierea poate fi mai mare funcție de motivația vânzării. Pretul de ofertă nu este egal cu cel de tranzactionare decât în cazuri distincte. Sunt excluse tranzacțiile subiective bazate pe motivații diferite ale vânzării și cumpărării.
- În general proprietarii solicită preturi ce depășesc limita fezabilității astfel că o negociere adecvată poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzacție a terenului/proprietății. Motivația

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 2025** 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 utilizarea desemnata precizata de către utilizatorul desemnat.
- 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:

Nu este cazul.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai utilizării desemnate și numai pentru uzul utilizatorului desemnat.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și

utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.11. CONFORMITATEA EVALUĂRII CU STANDARDELE

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2025

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS 100)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)

SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)

SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)

SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

Standarde pentru active - Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Glosar 2025

1.12. FORMA RAPORTULUI

Tipul și forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ. Conținutul și structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 106.

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este întocmit raportul de evaluare este **18.07.2025**.

1.14 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii ale imobilului, inspecție (vizualizare).

1.15 Principiile și calitatea procesului de evaluare

Principiile evaluatorului

- Etică (10.01): „Evaluatorul trebuie să urmeze principiile eticii: integritate, obiectivitate, imparțialitate, confidențialitate, competență și profesionalism, pentru a furniza o evaluare nepărtinitoare și pentru a promova și păstra încrederea publică.”
- Competență (10.02): „La momentul predării raportului de evaluare, evaluatorul trebuie să dețină abilitățile tehnice, cunoștințele și experiența necesare pentru a finaliza în mod adecvat o lucrare de evaluare.”
- Conformitate (10.03): „Evaluatorul trebuie să declare în raport că SEV (IVS) au fost standardele de evaluare utilizate pentru lucrare și că evaluarea a fost realizată în conformitate cu aceste standarde.”

- Scepticism profesional (10.04): „Evaluatorul trebuie să aplice un nivel adecvat de scepticism profesional în fiecare etapă a procesului de evaluare.”

Controlul calității procesului

- S-au implementat controale conforme cu paragrafele 20.01–20.05, pentru a asigura obiectivitate, transparență, absență de bias și conformitate cu SEV.
- Complexitatea controalelor a fost adaptată scopului, utilizatorului, tipului de activ și complexității evaluării.
- Controlul judecăților și documentarea acestora asigură urmărirea și posibilitatea unei reevaluări independente.

Utilizarea specialistului extern

- În cazurile tehnice complexe, evaluatorul a apelat la un specialist extern, în conformitate cu paragrafele 30.01–30.03 SEV 100.
- Competențele și acreditările specialistului au fost evaluate și documentate.
- Procesul și concluziile specialistului au fost analizate și validate în raport, conform principiului scepticismului profesional.

1.16. Factori ESG (mediu, sociali și de guvernanță)

La data evaluării, nu au fost identificate riscuri sau influențe semnificative de natură ESG care să afecteze valoarea activului.

Activul evaluat nu este supus unor reglementări sau condiționări de mediu, nu implică relații sociale relevante și nu este afectat de structuri de guvernanță instituțională.

Astfel, factorii ESG nu au fost considerați relevanți în determinarea valorii.

1.17. Controlul calității și scepticismul profesional

1. Scepticismul profesional

Evaluatorul a aplicat un nivel adecvat de scepticism profesional în fiecare etapă a evaluării, conform cerințelor SEV 100 – paragraful 10.04.

Aceasta presupune o atitudine prudentă, vigilentă, de evaluare critică a informațiilor și a raționamentelor aplicate, fără a presupune automat că acestea sunt corecte sau complete. Evaluatorul a urmărit în mod activ identificarea oricăror erori, omisiuni, estimări nerealiste sau date neverificabile.

2. Procedura de verificare a calității procesului de evaluare

Evaluarea a fost însoțită de o procedură de verificare a calității procesului, denumită „procedură de verificare”, conform SEV 100, secțiunea 20.

Aceasta are rolul de a garanta că evaluarea este realizată în mod:

- obiectiv,
- transparent,
- nepărtinitor,
- și în conformitate cu cerințele standardelor de evaluare în vigoare (SEV 2025).

Amplarea procedurii de verificare a fost stabilită ținând cont de:

- utilizarea desemnată a evaluării,
- utilizatorul desemnat,

- tipul activului evaluat,
- complexitatea specifică a evaluării.

Procedura a inclus:

- analiza raționamentelor profesionale utilizate în evaluare,
- verificarea caracterului rezonabil și lipsit de subiectivism al acestora,
- documentarea deciziilor și ipotezelor-cheie,
- asigurarea posibilității ca un alt evaluator să poată urmări și înțelege logica și eficiența procesului.

Evaluarea periodică a procedurii de verificare a fost, de asemenea, realizată și documentată, pentru a confirma integritatea și caracterul complet al acesteia la data evaluării.

CAPITOLUL 2

PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

INSPECȚIA PROPRIETĂȚII

Proprietatea a fost inspectată de către evaluator ec. **Mitroi Aurelian Dumitru**, evaluator autorizat EPI, EBM, EI și reprezentant al **S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.**, în data de **18.07.2025**.

Identificarea proprietății s-a făcut pe baza informațiilor furnizate de către utilizatorul desemnat, responsabilitatea asupra acestora aparținându-i.

INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT ȘI TEREN

Localizarea amplasamentului:

ORASUL VIDELE, TARLAUA 53, PARCELA 573, JUDETUL TELEORMAN.

Forma : neregulată

Pantă: nu

Deschidere: la drum de exploatare

Utilizare actuala: luciu de apa

Utilitati pe teren: nu

Utilitati la limita : energie electrica

Tip teren Categoria de folosinta: extravilan – luciu de apa

Autorizatii: nu s-au prezentat.

Restricții legale de utilizare: nu se cunosc, nu s-a prezentat certificat de urbanism desi a fost solicitat utilizatorului.

Utilitati în zona: energie electrica

Vecinatati: terenuri agricole și terenuri cu arbusti respectiv locuinte în imediata apropiere.

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ

Videle este un oraș în județul Teleorman, Muntenia, România, format din localitatea componentă Videle (reședința), și din satul Coșoaia. A fost înființat în anul 1968 prin alipirea la comuna Videle

a unor cartiere de case. Deși a trecut prin momente dificile, în momentul de față înregistrează o creștere economică majoră, în pofida faptului că o mare parte a locuitorilor lucrează în orașe relativ apropiate, precum: București, Alexandria, Roșiorii de Vede. Videle este compus din orașul Videle și cartierele aferente lui. Acestea sunt: Cartoianca, Stănceasca, Furculești, Fotăchești, Tămășești, 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.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația orașului Videle se ridică la 10.107 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 11.508 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (85,76%), cu o minoritate de romi (3,81%), iar pentru 10,34% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (87,4%), iar pentru 11,04% nu se cunoaște apartenența confesională.

DATE DESPRE PROPRIETĂȚI COMPARABILE

Ofertele utilizate sunt situate în perimetrul Orasului Videle unde se află subiectul supus evaluării.

CAPITOLUL 3 ANALIZA DATELOR

PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ

Piata imobiliară poate fi definită ca fiind interacțiunea dintre vânzătorii și cumpărătorii de proprietăți care acționează pe diferite motive la diferite tipuri de proprietăți. Ca urmare, analiza ei porneste de la analiza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și proprietarilor. Piata imobiliară este influențată de motivațiile, atitudinile și interacțiunile dintre vânzători și cumpărători.

Piata specifică tipului de proprietate analizată este piața terenurilor libere extravilane din zona **Orasului Videle, județul Teleorman**.

CEREREA

În stagnare. Cerere există, însă majoritatea clienților sunt în așteptarea unui climat mai stabil.

În Orasul Videle, cele mai multe cereri pentru terenuri vin din partea investitorilor și persoanelor fizice care desfășoară activități agricole.

OFERTA

Oferta de terenuri este variată și se găsește pentru terenurile extravilane pe site-uri specializate precum www.publi.24.ro, www.olx.ro, www.imobiliare.ro, iar pentru terenurile extravilane numeroase anunțuri se găsesc la viziul primăriei sau pe site-ul Direcției Agricole Teleorman.

ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și ofertă și cu un nivel constant de activitate. În prezent putem afirma că este un dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea.

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

În conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2025, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizări.

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare, cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca : « utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar ».

În conformitate cu **Standardele de Evaluare a bunurilor 2025**, standarde ce încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede că valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare, a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare este un concept deterministic care susține că utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică ce conduce la maximizarea utilizării terenului.

Conceptul CMBU - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificațiile din planul urbanistic;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal;
- maximizează valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății:

- demolare construcție și vânzare teren liber – nu este cazul
- **utilizare luciu de apă – da**
- utilizare rezidențială – inadecvată
- utilizare comercială: - inadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- demolare construcție și vânzare teren liber – nu este cazul
- **utilizare luciu de apă – da**
- utilizare rezidențială – nu
- utilizare comercială – nu

Acest concept (CMBU) este adecvat în special în cazul terenurilor libere, dar și a terenurilor construite când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii și implicit a ofertei impunând noi standarde în cadrul pieței respective.

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **luciu de apă**.

APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE

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

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

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2025. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, utilizarea desemnată precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată **tehnica comparației vânzătorilor**.

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

Analizând informațiile culese din piață, pentru proprietăți similare cu a obiectului evaluat, evaluatorul s-a oprit asupra a **3 (trei)** comparabile selectate din ofertele existente la momentul analizei, care în opinia acestuia se apropie cel mai mult de obiectul analizat. Astfel în tabelul din anexa A se regăsește grila de ajustări a comparabilelor de piață.

Evaluarea a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe care este cea mai adecvată metoda atunci când există informații privind vânzări comparabile. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - oferta pe piața imobiliară, publicate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu proprietăți efectuate în zonă. Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, adică estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare ale unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție. Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fisele de calcul tabelar.

S-au trecut în revistă elementele de comparație necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor recente. Având în vedere practica de evaluare în domeniu se alege comparabila care a realizat cea mai mică corecție brută.

Modelele matematice utilizate sunt instrumente necesare alocării judicioase în cadrul valorii funcție de ponderea acestora recunoscută de piață. În cele mai multe cazuri vânzătorii nu au la baza prețului solicitat o justificare logică ci doar una subiectivă, de aceea există o varietate foarte mare de prețuri de ofertă.

În cazul de față evaluatorul propune o valoare rezultată prin tehnica comparației directe.

Fișa de evaluare este prezentată în Anexa.

CAPITOLUL 5 RISCUL EVALUĂRII

Au fost analizate următoarele aspecte cu privire la proprietatea imobiliară propusă:

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante;
 - în prezent, piața imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendințele pieței sunt de reducere a trendului descendent al preturilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.
- cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității;
 - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
 - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative;
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia;
 - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este scăzut și se poate menține pe termen scurt.
- orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii:
 - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea preturilor.
- abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață;
 - pentru estimarea valorii de piață a proprietății s-a apelat la abordarea prin piață. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piață. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie și cantitate a informațiilor utilizate.

Riscurile care sunt de regula atasate proprietăților imobiliare sunt de cele mai multe ori induse și de realizarea sau nu a celei mai bune utilizări a terenului liber de construcții din rațiuni tehnice, urbanistic – arhitecturale, juridice, economice, sau chiar și din rea intenție a proprietarului.

Riscurile generale ce pot fi atasate, ar putea fi completate și extinse în situația proprietății imobiliare evaluate de aspecte care prin efectele lor pot afecta valoarea de piață a proprietății și ca urmare trebuie dimensionate ca potențiale riscuri specifice:

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante - piața puțin activă
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul localității – în stagnare
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative – agricolă
- impactul oricărui evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare a garanției – risc în funcție de evoluția pieței specifice, durata mare de expunere pe piață în cazul vânzării

CAPITOLUL 6

ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Pentru analiza rezultatelor și exprimarea concluziei finale asupra valorii, evaluatorul a verificat întreg procesul de evaluare, informațiile și tehnicile de analiză a acestora, precum și judecata aplicată, prin prisma criteriilor menționate mai sus, astfel:

Adecvarea: abordarea prin piață este adecvată pentru acest tip de proprietate, având în vedere utilizarea desemnată.

Precizia: precizia unei evaluări este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor utilizate astfel ca la abordarea prin piață fiind utilizate oferte ce au fost scăzute prin marja de negociere și adaptate conform informațiilor primite telefonic de la agenții imobiliari/proprietari;

Cantitatea informațiilor: adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța indicației valorii; cea mai mare cantitate de informații există la abordarea prin piață (atât tranzacții din trecutul recent cât și oferte pe piață);

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte utilizarea desemnată și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție este valoarea obținută prin abordarea prin piață:

Valoarea de piață a terenului în suprafața totală de 4,0016 HA:

Nr. crt.	Teren extravilan categoria de folosinta:	Localizare	Suprafata de teren (mp)	Suprafata de teren (ha)	Valoarea de piata (lei)	Valoarea de piata (euro)	Perioada de timp (ani)	Valoare chirie pe an (lei)	Valoare chirie pe an (euro)	Nr. de luni	Valoare chirie pe luna (lei)	Valoare chirie pe luna (euro)	Valoare chirie pe luna/mp (lei)
1	luciu de apa	Orasul Videla, T53, P573, judetul Teleorman	40016	4,0016	180.425 lei	35.570 €	25	7.217 lei	1.423 €	12	601 lei	119 €	0,015 lei
TOTAL			40016	4,0016	180.425 lei	35.570 €		7.217 lei	1.423 €		601 lei	119 €	0,015 lei

Valoarea nu contine T.V.A.

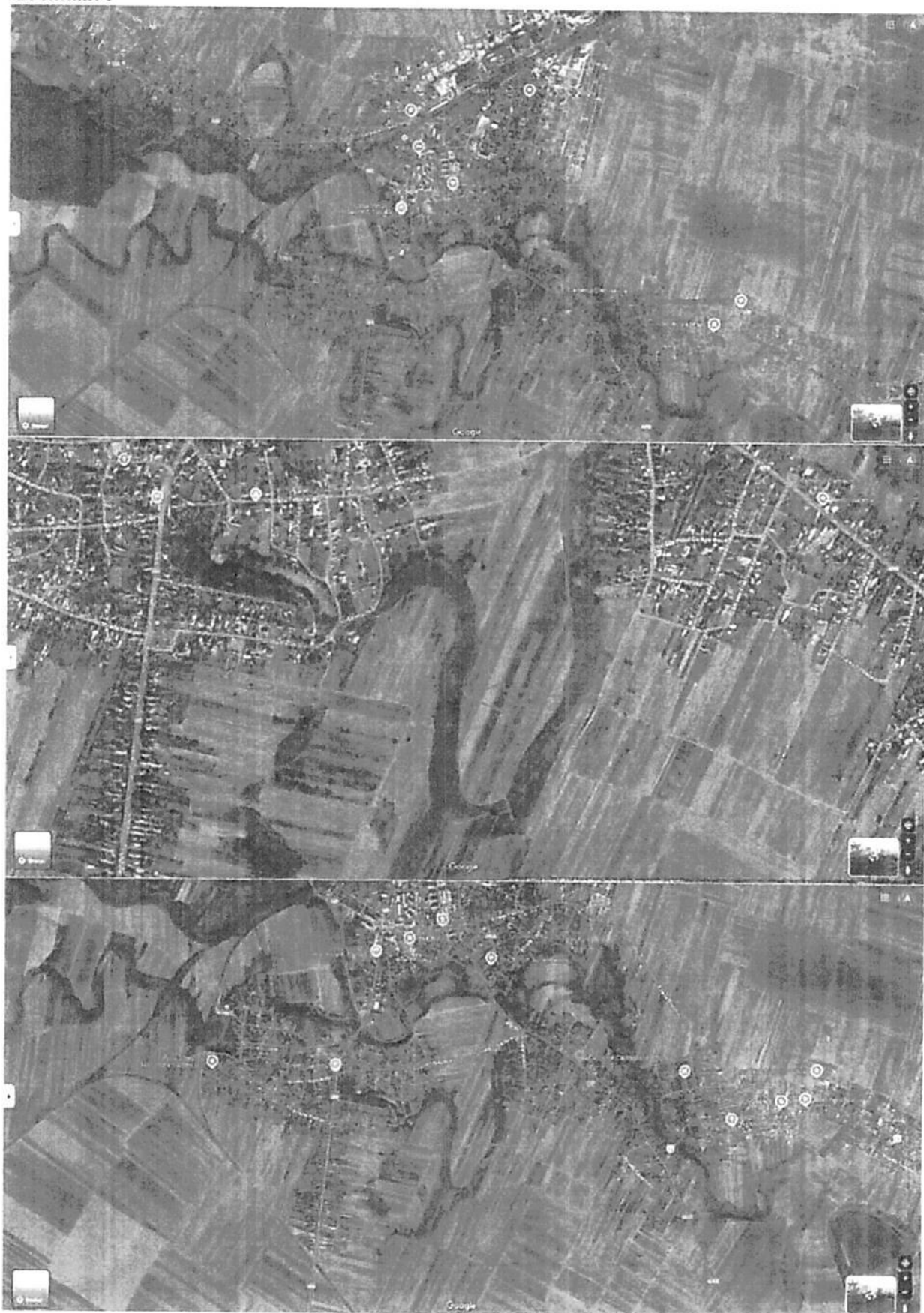
MITROI AURELIAN DUMITRU

Evaluator autorizat ANEVAR

S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L

Membru corporativ ANEVAR

Localizare



Grila datelor de piață

Anexa 1A				
Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (tranzactie)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / ha)		7873,00	7885,81	7403,99
ajustare pentru ofertă / tranzactie (Euro / ha), marja de negociere		-5%	-5%	0%
		-393,65	-394,29	0,00
Preț ajustat (Euro / ha)		7479,35	7491,52	7403,99
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / ha)		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		7479,35	7491,52	7403,99
Restricții legale	Fara	Fara	Fara	Fara
ajustare pentru restricții legale (Euro / ha)		0,0%	0,0%	0,0%
		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		7479,35	7491,52	7403,99
Condiții de piață (data vanzării)	18-iul-25	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piata (Euro / ha)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		7479,35	7491,52	7403,99
Localizare	<i>Orasul Videle, T53, P573, judetul Teleorman - extravilan</i>	<i>Orasul Videle, Tarlaua 18, Parcela 94, judet Teleorman - extravilan</i>	<i>Orasul Videle, Tarlaua 9, Parcela 84, judet Teleorman - extravilan</i>	<i>Comuna Blejesti, Tarlaua 108, Parcela 44, judet Teleorman - extravilan</i>
ajustare pentru localizare (Euro / ha)		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		7479,35	7491,52	7403,99
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	40.016 mp	12.320 mp	5.000 mp	39.407 mp
Caracteristici fizice teren - suprafata (ha)	4,0016 ha	1,2320 ha	0,5000 ha	3,9407 ha
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / ha)		2,2%	2,8%	0,0%
		166,18	210,10	3,65
Preț ajustat (Euro / ha)		7645,53	7701,62	7407,64
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
ajustare pentru utilitati (Euro / ha)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / ha)		7645,53	7701,62	7407,64
Zonare / Destinație / Utilizare	extravilan / luciu de apa	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil
ajustare pentru Zonare / Destinație / Utilizare (Euro / ha)		20%	20%	20%
		1529,1	1540,3	1481,5
Preț ajustat (Euro / ha)		9174,63	9241,94	8889,17
Stare teren	pps liber	liber	liber	liber
ajustare pentru stare teren (Euro / ha)		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		9174,63	9241,94	8889,17
ajustare totală netă		1695,28	1750,42	1485,18
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		22,67%	23,37%	20,06%
ajustare totală brută		1695,28	1750,42	1485,18
ajustare totală brută (% din prețul de		22,67%	23,37%	20,06%

vânzare)				
Preț ajustat (Euro / ha)	8889	9174,63	9241,94	8889,17
<i>Suprafata teren extravilan mp = 40.016,00 mp</i> <i>Suprafata teren extravilan ha = 4,0016 ha</i> <i>Curs Euro= 5,0724</i> <i>Valoare teren extravilan = 35.570 euro</i> <i>Valoare teren extravilan = 180.425 lei</i>				
Comparabilele A, B sunt oferte, nu s-au concretizat in tranzactie astfel ca se impun ajustari pentru negociere de 5%.				
Explicatii ajustari :				
Localizare		0%	0%	0%
Localizare: Nu s-au aplicat ajustari.				
Caracteristici fizice (suprafata)		2,2%	2,8%	0,0%
Caracteristici fizice (suprafata): Este clar ca pe piata agricola se cauta suprafete cat mai mari si mai comasate pentru ca sunt mai usor de exploatat si de administrat. Pentru ajustarile aplicate am avut in vedere ca pretul pe ha de teren creste proportional cu cresterea suprafetei, si consideram o diferenta de 300 euro la o unitate de 5 ha, avand in vedere ca piata percepe o crestere sau o descrestere de circa 300 euro la o diferenta de circa 5 ha teren.				
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile		0,0%	0,0%	0,0%
Utilitati: Nu s-au aplicat ajustari.				
Zonare / Destinatie / Utilizare		20%	20%	20%
Zonare / Destinatie / Utilizare: S-au aplicat ajustari pozitive de 20% pentru toate comparabilele intrucat au destinatie de arabil, mai putin favorabil decat subiectul care are utilizare luciu de apa.				
Stare teren		0%	0%	0%
Stare teren: Nu au fost aplicate ajustari pentru niciuna din comparabile.				
	SUBIECT	COMPARABILE		
Teren	Orasul Videle, T53, P573, judetul Teleorman - extravilan	Orasul Videle, Tarlaua 18, Parcela 94, judet Teleorman - extravilan	Orasul Videle, Tarlaua 9, Parcela 84, judet Teleorman - extravilan	Comuna Blejesti, Tarlaua 108, Parcela 44, judet Teleorman - extravilan
suprafata (mp)	40.016 mp	12.320 mp	5.000 mp	39.407 mp
pret (oferta) /(euro/ha)		7.873 €/mp	7.886 €/mp	7.404 €/mp
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
Zonare / Destinatie / Utilizare	extravilan / luciu de apa	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil
Stare teren	pps liber	liber	liber	liber

Comparabile utilizate

COMPARABILA 1

<https://app.extravilan-agricol.ro/teleorman/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=23570>

62/2 / 26.06.2025

Localitate VIDELE

Vanzator MIH. TRA

Taria 18

Parcela 94

Suprafata 1.2320 Ha

Pret/Suprafata 49200.00 Lei

Pret/Ha 39935.06 Lei

Status DESCHISA

Data limita 01.09.2025

Detalii

Detalii oferta 62/2 / 26.06.2025

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ

MIH

Telefon:

E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : VIDELE

Suprafata : 0.0001 Ha

Nr Cadastral : 27996

Nr Carte Funciara : 27996

Nr Tarla / Lot : 18

Nr Parcela : 94

Categoria de folosinta : ARABIL

Pret/Suprafata : 4.92.00 Lei

Conditii de Vanzare :

Lista Preemptori

Nume si prenume / Denumire PJ : RAI

NEL

Rang : 2

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : PA : TRE

Rang : 3

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS

Rang : 7

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

TOTAL : 3 preemptori din care nici unul nu a comunicat acceptarea ofertei

 **Lista Potentiali Cumparatori**

TOTAL 0 potentiali cumparatori

Teren extravilan arabil cu suprafata de 1,232 ha, 12.320 mp, localizare Orasul Videle, Tarlaua 18, Parcela 94, judet Teleorman - extravilan

Oferta a fost preluata de pe Directia Agricola Teleorman si nu s-a concretizat in tranzactie.

COMPARABILA 2

<https://app.extravilan-agricol.ro/teleorman/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=22841>

58 / 30.04.2025

Localitate VIDELE

Vanzator GRIC A

Tarla 9

Parcela 84

Suprafata 0.5000 Ha

Pret/Suprafata 20000.00 Lei

Pret/Ha 40000.00 Lei

Status DESCHISA

Data limita 04.07.2025

Detalii

Detalii oferta 58 / 30.04.2025

 **Vanzator(i)**

Nume si prenume / Denumire PJ

GRIGORE IANICA

GR

MA

Telefon:

E-mail:

 **Date privind terenul**

Comuna/Orasul/Municipiul : VIDELE

Suprafata : 0.0000 Ha

Nr Cadastral : 28320

Nr Carte Funciara : 28320

Nr Tarla / Lot : 9

Nr Parcela : 84

Categoria de folosinta : ARABIL

Pret/Suprafata : 2.00.00 Lei

Conditii de Vanzare :

Nume si prenume / Denumire PJ : CI

Rang : 3

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : V

Rang : 3

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS

Rang : 7

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

TOTAL : 7 preemtori din care nici unul nu a comunicat acceptarea ofertei

Lista Potentiali Cumparatori

TOTAL : 0 potentiali cumparatori

Teren extravilan arabil cu suprafata de 0,500 ha, 5.000 mp, localizare Orasul Videle, Tarlaua 9, Parcela 84, judet Teleorman - extravilan
Oferta a fost preluata de pe Directia Agricola Teleorman si nu s-a concretizat in tranzactie.

Detalii oferta 32 / 01.04.2025

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ

ARGES

ARGES

Telefon

E-mail. arges@arges.ro

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : BLEJESTI

Suprafata : 3.9407 Ha

Nr Cadastral : 22909

Nr Carte Funciara : 22909

Nr Tarla / Lot : 108

Nr Parcela : 44 (identic cu 43)

Categoria de folosinta : Arabil

Pret/Suprafata : 148000.00 Lei

Conditii de Vanzare :

Lista Preemptori

Nume si prenume / Denumire PJ : SC RAMIRA SRL

Rang : 2

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : CF 22908

Rang : 3

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : CF 22910

Rang : 3

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS

Rang : 7

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

TOTAL 4 preemptori din care nici unul nu a comunicat acceptarea ofertei

☐ **Lista Potentiali Cumparatori**

TOTAL 0 potentiali cumparatori

☒ **Rezolutie procedura**

PROCEDURA FINALIZATA - la pretul de 148000.0 LEI

Teren extravilan arabil cu suprafata de 3,9407 ha, 39.407 mp, localizare Comuna Blejesti, Tarlausa 108, Parcela 44, judet Teleorman - extravilan
Oferta a fost preluata de pe Directia Agricola Teleorman si s-a concretizat in tranzactie.

Detalii oferta 23 / 27.02.2025

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ

BA A

Te 0265

E-mail: canasigsrl@yahoo.com

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : BLEJESTI

Suprafata : 7.7700 Ha

Nr Cadastral : 24587

Nr Carte Funciara : 24587

Nr Tarla / Lot : 78

Nr Parcela : 564/19

Categoria de folosinta : Arabil

Pret/Suprafata : 359999.00 Lei

Conditii de Vanzare :

Lista Preemptori

Nume si prenume / Denumire PJ : E

Rang : 1

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : SC AVOSEM SRL
Rang : 2
Nr si data oferta de cumparare : 23/6 / 14.03.2025
Pret oferit : 359999.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : PA
Rang : 3
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : ZI
Rang : 3
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS
Rang : 7
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

TOTAL : 5 preemptori din care 1 a comunicat acceptarea ofertei

 **Lista Potentiali Cumparatori**

TOTAL : 0 potentiali cumparatori

 **Rezolutie procedura**

AVIZ FINAL POZITIV - nr 7271 / 27.05.2025

Detalii oferta 13 / 07.02.2025

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ

E-mail: blejesti_tr@yahoo.com

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : BLEJESTI

Suprafata : 1.5000 Ha

Nr Cadastral : 24604

Nr Carte Funciara : 24604

Nr Tarla / Lot : 30/1

Nr Parcela : 15

Categoria de folosinta : Arabil

Pret/Suprafata : 52500.00 Lei

Conditii de Vanzare :

Lista Preemptori

Nume si prenume / Denumire PJ : O/ ICA

Rang : 1

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : S/ DU

Rang : 3

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS

Rang : 7

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

TOTAL : 4 preemtori din care nici unul nu a comunicat acceptarea ofertei

 **Lista Potentiali Cumparatori**

TOTAL : 0 potentiali cumparatori

 **Rezolutie procedura**

PROCEDURA FINALIZATA - la pretul de 52500.0 LEI

Detalii oferta 28 / 11.03.2025

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ

Telefon:

E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : BLEJESTI

Suprafata : 3.1520 Ha

Nr Cadastral : 22802

Nr Carte Funciara : 22802

Nr Tarla / Lot : 105

Nr Parcela : 58

Categoria de folosinta : Arabil

Pret/Suprafata : 125490.00 Lei

Conditii de Vanzare :

Lista Preemptori

Nume si prenume / Denumire PJ : B

A

Rang : 1

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : NE

Rang : 3

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS

Rang : 7

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

TOTAL : 5 preemtori din care nici unul nu a comunicat acceptarea ofertei

 **Lista Potentiali Cumparatori**

TOTAL : 0 potentiali cumparatori

 **Rezolutie procedura**

PROCEDURA FINALIZATA - la pretul de 125490.0 LEI

Detalii oferta 29 / 11.03.2025

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ

B

IA

Telefon:

E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : BLEJESTI

Suprafata : 3.1520 Ha

Nr Cadastral : 22802

Nr Carte Funciara : 22802

Nr Tarla / Lot : 105

Nr Parcela : 58

Categoria de folosinta : Arabil

Pret/Suprafata : 125490.00 Lei

Conditii de Vanzare :

Lista Preemptori

Nume si prenume / Denumire PJ : PE

Rang : 1

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : M

Rang : 3

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : N

Rang : 3

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS

Rang : 7

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

TOTAL : 5 preemtori din care nici unul nu a comunicat acceptarea ofertei

 **Lista Potentiali Cumparatori**

TOTAL : 0 potentiali cumparatori

 **Rezolutie procedura**

PROCEDURA FINALIZATA - la pretul de 125490.0 LEI

Detalii oferta 33 / 22.04.2025

Vanzator(l)

Nume si prenume / Denumire PJ

ML

Tel

E-mail: camasi@yanoo.com

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : BLEJESTI

Suprafata : 0.9687 Ha

Nr Cadastral : 22807

Nr Carte Funciara : 22807

Nr Tarla / Lot : 112

Nr Parcela : 77

Categoria de folosinta : Arabil

Pret/Suprafata : 42905.00 Lei

Conditii de Vanzare : PROMISIUNE BILATERALA DE VANZARE NR. 361/01.04.2025

Lista Preemptori

Nume si prenume / Denumire PJ : CH

Rang : 1

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : ALB

Rang : 3

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : SCL

Rang : 3

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS

Rang : 7

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

TOTAL : 8 preemtori din care nici unul nu a comunicat acceptarea ofertei

☐ **Lista Potentiali Cumparatori**

TOTAL : 0 potentiali cumparatori

☒ **Rezolutie procedura**

Detalii oferta 45 / 06.06.2025

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ

Bobocel Jan
BOTEA CONSTANTIN
GR

Telefon:

E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : BLEJESTI

Suprafata : 0.1229 Ha

Nr Cadastral : 25907

Nr Carte Funciara : 25907

Nr Tarla / Lot : 5

Nr Parcela : 267

Categoria de folosinta : Arabil

Pret/Suprafata : 5000.00 Lei

Conditii de Vanzare :

Lista Preemptori

Nume si prenume / Denumire PJ : N

Rang : 3

Nr si data oferta de cumparare : /

Nume si prenume / Denumire PJ : STA |

Rang : 3

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS

Rang : 7

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

TOTAL : 3 preemptori din care nici unul nu a comunicat acceptarea ofertei

☐ Lista Potentiali Cumparatori

TOTAL : 0 potentiali cumparatori

☒ Rezolutie procedura

Detalii oferta 46 / 19.06.2025

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ

OI

Telefon:

E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : BLEJESTI

Suprafata : 1.3000 Ha

Nr Cadastral : 29528

Nr Carte Funciara : 29528

Nr Tarla / Lot : 29/1

Nr Parcela : 3

Categoria de folosinta : Arabil

Pret/Suprafata : 44200.00 Lei

Conditii de Vanzare : PROMISIUNE BILATERALA DE VANZARE-CUMPARARE

Lista Preemptori

Nume si prenume / Denumire PJ : DA

Rang : 3

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Detalii oferta 47 / 19.06.2025

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ

0

Telefon:

E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : BLEJESTI

Suprafata : 0.1404 Ha

Nr Cadastral : 32958

Nr Carte Funciara : 32958

Nr Tarla / Lot : 31

Nr Parcela : 1

Categoria de folosinta : Arabil

Pret/Suprafata : 4800.00 Lei

Conditii de Vanzare : PROMISIUNE BILATERALA DE VANZARE-CUMPARARE

Lista Preemptori

Nume si prenume / Denumire PJ : SAF

Rang : 3

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Detalii oferta 43 / 14.04.2025

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ

IOF

IOF ICA

Telefon:

E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : VIDELE

Suprafata : 0.4828 Ha

Nr Cadastral : 24153

Nr Carte Funciara : 24153

Nr Tarla / Lot : 15

Nr Parcela : 156

Categoria de folosinta : ARABIL

Pret/Suprafata : 14926.00 Lei

Conditii de Vanzare :

Lista Preemptori

Nume si prenume / Denumire PJ : AGRI CONSORTIUM VIDELE SRL

Rang : 2

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : FL/

Rang : 3

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS

Rang : 7

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

TOTAL : 3 preemptori din care nici unul nu a comunicat acceptarea ofertei

☐ **Lista Potentiali Cumparatori**

TOTAL : 0 potentiali cumparatori

☒ **Rezolutie procedura**

Detalii oferta 60 / 25.06.2025

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ

C

Telefon:

E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : VIDELE

Suprafata : 0.5100 Ha

Nr Cadastral : 62

Nr Carte Funciara :

Nr Tarla / Lot : 40

Nr Parcela : 429

Categoria de folosinta : ARABIL

Pret/Suprafata : 13000.00 Lei

Conditii de Vanzare :

Lista Preemptori

Nume si prenume / Denumire PJ : CC

Rang : 2

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : CON

/IU

Rang : 2

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : ZOL TA

Rang : 3

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS

Rang : 7

Nr si data oferta de cumparare : /

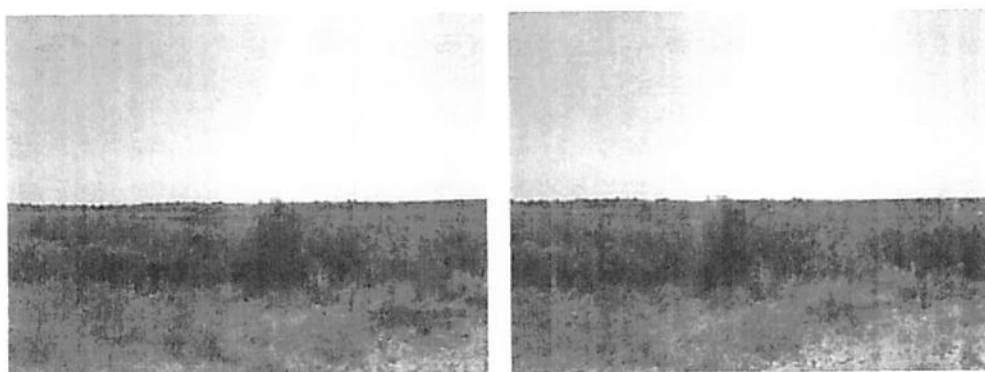
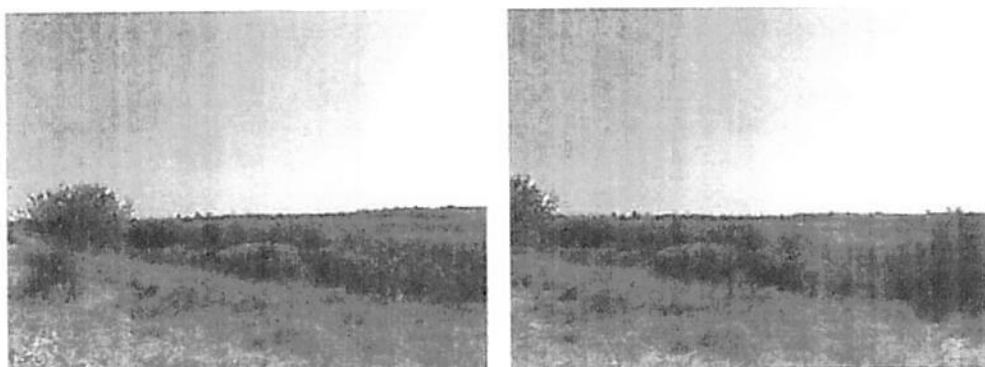
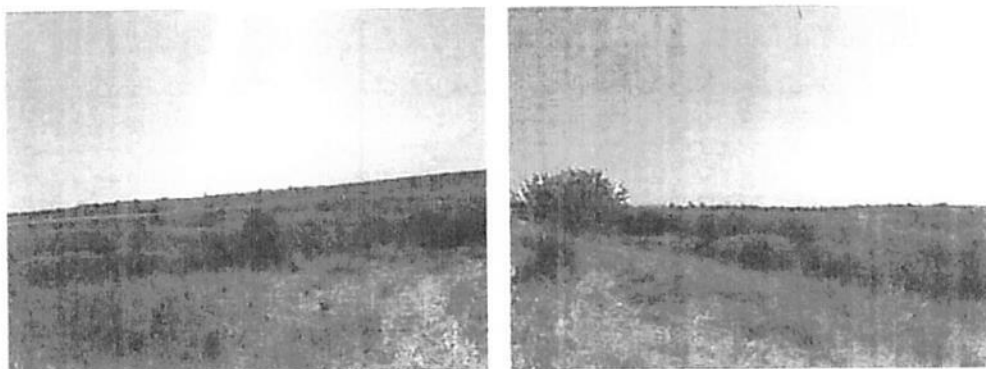
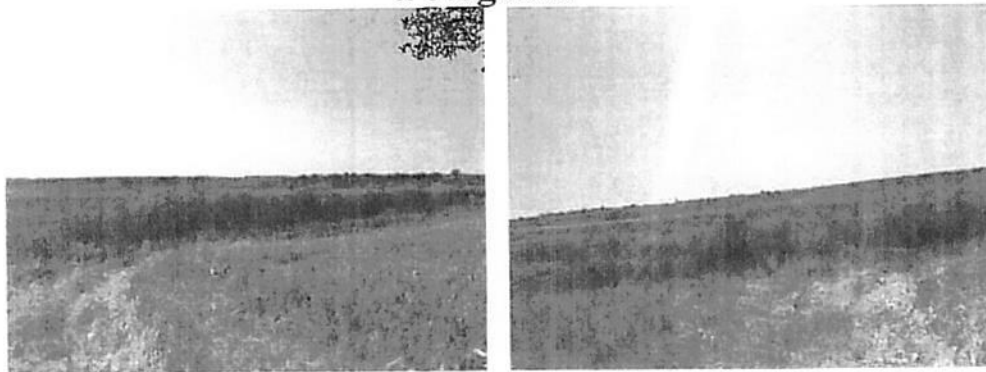
Pret oferit : 0.0 Lei

TOTAL 3 preemptori din care nici unul nu a comunicat acceptarea ofertei

☐ Lista Potentiali Cumparatori

TOTAL : 0 potentiali cumparatori

Fotografii







MONITORUL OFICIAL

AL

ROMÂNIEI

Anul XIV — Nr. 820 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

0	1	2	3	4	5	6
775 1.6.2.	Monumentul eroilor	Sc=St=6,00mp	-	-	-	H.C.L. Videle nr.26/12.08.1
	Furculesti 1916-1918	Nastase Ion				
776 1.6.2.	Monumentul eroilor	Sc=St=5,50mp	-	-	-	H.C.L. Videle nr.26/12.08.1
	Fotachești 1916-1918	Scoala Fotachești				

m) Bălile, iazurile și helestele comunale, cu zonele de protecție aferente

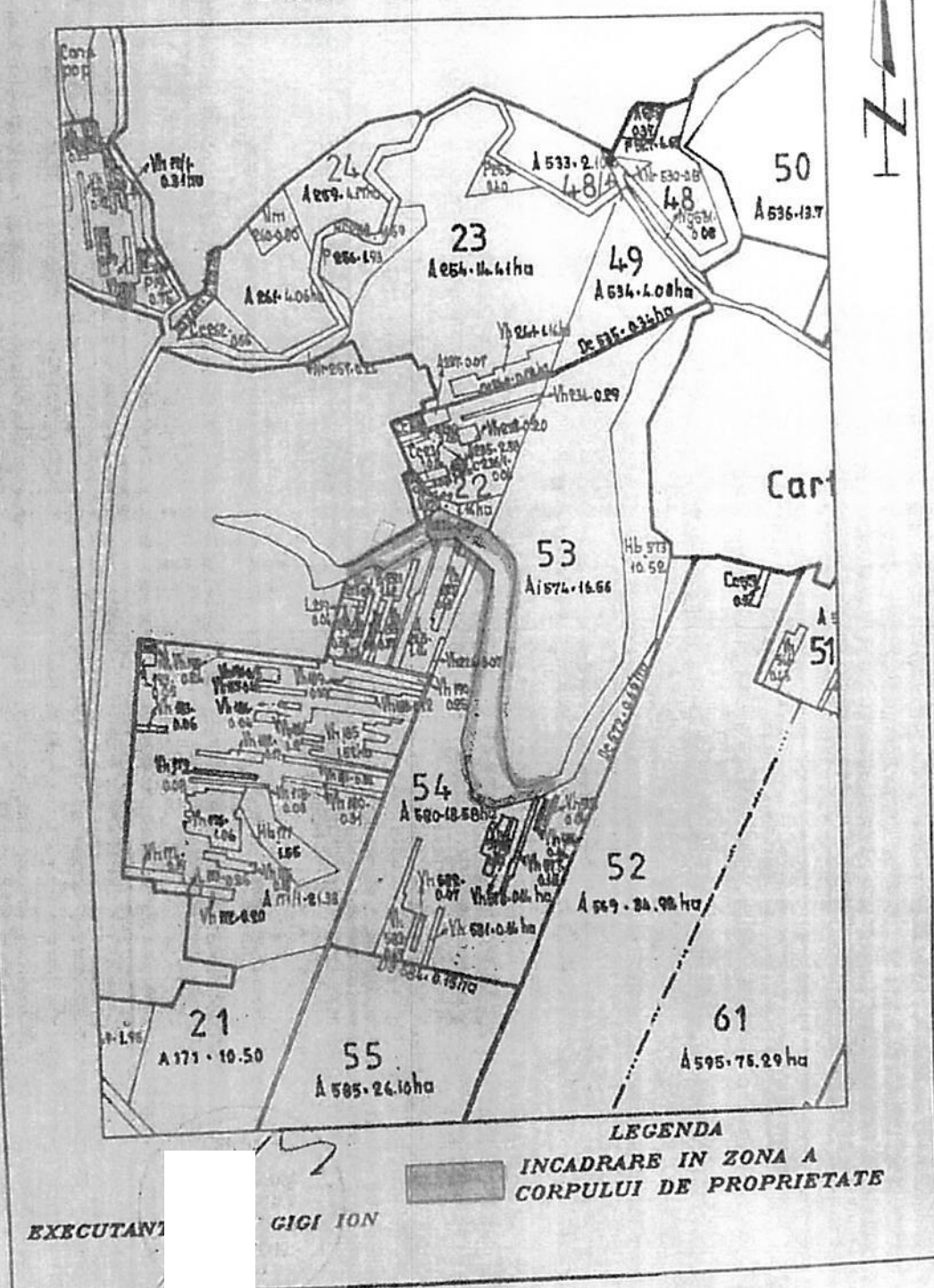
777 1.2.8.	Canal desecare Parisesti	S=10400mp, T70-T80 L=1300m, l=8m intravilan Parisesti	1981	-	-	Cadastru intravilan 1981
778 1.2.8.	Balta Hb 573	S=40000mp, T53-T22	-	-	-	Cadastru intravilan 1981
		Calugareni-Cartojanca				
779 1.2.8.	Balta Valea Sericului	S=32000mp	-	-	-	Cadastru intravilan 1981
	Furculesti Hb 84	T5-T8				
780 1.2.8.	Balta Hb 334	S=5600mp, T 32	-	-	-	Cadastru intravilan 1981
		Biserica Fotachești				
781 1.2.8.	Balta Hb 351	S=10500mp, T33	-	-	-	Cadastru intravilan 1981
		Fosta Pescarie				
782 1.2.8.	Balta Hb 948	S=32200mp Parc160-statie injectie Videle T43, T99	-	-	-	Cadastru intravilan 1981
783 1.2.8.	Balta Hb 912	S=48720mp Statie injectie Pod Milcov-Cosoala T100, T117	-	-	-	Cadastru intravilan 1981
784 1.2.8.	Balta Hb 1118	S=46000mp Pod Cosoala- Gura Cosoli T118- T123	-	-	-	Cadastru intravilan 1981
785 1.2.8.	Balta Hb 24	S=40000mp	-	-	-	Cadastru intravilan 1981

Raportari Ion, Videle

n) Cimitirele orasenesti

786	Cimitir Videle	T37, P1313	-	-	-	Cadastru intravilan 1981
787	Cimitir Videle	St=4097mp T47, P511	-	-	-	Cadastru intravilan 1981
		St=9500mp	-	-	-	Cadastru intravilan 1981
788	Cimitir Tamasesi	T65, P620	-	-	-	Cadastru intravilan 1981
789	Cimitir Tamasesi	St= 5100mp T89, P834	-	-	-	Cadastru intravilan 1981
790	Cimitir Fotachești	St=5700mp T33, P559	-	-	-	Cadastru intravilan 1981
791	Cimitir Furculesti	St=3578mp T25, P595	-	-	-	Cadastru intravilan 1981
		St=2519mp	-	-	-	Cadastru intravilan 1981

PLAN INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:10.000
U.A.T. VIDELE



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

Nr. 13022/25.VII.2025

Avizat,
Serviciul Arhitectului Șef
Toader Livia Cristina

RAPORT DE SPECIALITATE

privind: însușirea raportului de evaluare, aprobarea închirierii pe o perioadă de 15 ani, aprobarea Documentației de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea închirierii luciului de apă în suprafață de 40.016 mp, (HB 573), ce aparține domeniului public al orașului Videle și aprobarea componenței comisiei de evaluare.

I. Necesitate și oportunitate

În orașul Videle, există un luciu de apă ("balta" HB 573) în suprafață de 40.016 mp mp., ce aparține domeniului public al orașului Videle, conform HGR 1358/2001.

Având în vedere faptul că în prezent aceasta nu face obiectul nici unui contract de concesiune/închiriere, din rațiuni de utilizare eficientă a tuturor bunurilor ce aparțin domeniului public sau privat al orașului Videle, este necesară și oportună închirierea acestuia în vederea desfășurării de ACTIVITĂȚI PISCICOLE ȘI DE AGREMENT

Închirierea bunurilor proprietate a U.A.T Videle se aprobă de către Consiliul Local al orașului Videle, conform art. nr. 333, alin. (1) din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019 și se face pe bază de licitație publică, potrivit aceluiași articol, alin. (5).

Având în vedere prevederile art 338 alin. (2) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 este necesară numirea Comisiei de evaluare a ofertelor depuse în vederea atribuirii prin licitație publică a contractului de închiriere pentru imobilul mai sus menționat.

Potrivit art. 317 alin. (1) Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5. În conformitate cu prevederile art. 317 alin. (3), lit. b) componența comisiei este formată din reprezentanți ai consiliilor județene, consiliilor locale sau Consiliului General al Municipiului București, după caz, precum și ai structurilor teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop.

Prin urmare este necesară desemnarea a patru reprezentanți din cadrul Consiliului Local, care să facă parte din comisia de evaluare a ofertelor și de asemenea este necesară desemnarea a patru reprezentanți membrii supleanți din cadrul Consiliului Local, ca membrii supleanți.

Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de concedent dintre reprezentanții acestuia în comisie.

II. Analiza economică și tehnică

Din Raportul de evaluare întocmit de Absolut Quality SRL, rezultă o valoare a chiriei de 601 lei/lună;

Față de considerentele de mai sus, în conformitate cu prevederile art.136, alin. (8) din Ordonanța de Urgență nr.57/03.07.2019, am întocmit prezentul raport de specialitate privind însușirea raportului de evaluare, aprobarea închirierii pe o perioadă de 15 ani, aprobarea Documentației de atribuire pentru licitația publică organizată în vederea închirierii luciului de apă în suprafață de 40.016 mp, (HB 573), ce aparține domeniului public al orașului Videle și aprobarea componenței comisiei de evaluare..

Compartiment A.D.P.P.

Tudor Răzvan Adrian



