ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
PRIMARIA ORASULUI PIATRA OLT

PROIECT DE HOTĂRÎRE
privind aprobarea cumpărării imobilului înscris în C.F. nr.59080
in orasul Piatra Olt, strada Sos.Argeseanu, nr.2

Primarul orasului Piatra Olt
Avînd în vedere:
- Referatul de aprobare nr.19034/22.06.2026 la proiectul de hotarare privind aprobarea cumpărării imobilului înscris în C.F. nr.59080 in orasul Piatra Olt, strada Sos.Argeseanu, nr.2
- Raportul de specialitate nr.19035/22.06.2026 privind aprobarea cumpărării imobilului înscris în C.F. nr.59080 in orasul Piatra Olt, strada Sos.Argeseanu, nr.2
-Incheierea nr. 1862 din 11.10.2024 de validare a mandatului candidatului RADA NICUSOR in functia de PRIMAR al Orasului Piatra- Olt, judelul OLT.
-Dispozitiilor art.129 alin. 2 , lit. C si alin. 7 lit.a din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare
-Hotararea Consiliului Local nr.8/26.02.2026 cu privire la acordul de principiu in vederea achizitionarii unui teren situat in rasul Piatra Olt, strada Sos.Argeseanu, nr.2
-Cartea funciara nr.59090 prin care se atesta proprietatea d-nei Cosma Florica
-Raportul de evaluare al imobilului întocmit de către evaluator autorizat Eleonora Popa, nr. 1204/17.06.2026,
-Dispozitia nr.249/18.06.2026 privind constituirea Comisiei de negociere directa in vederea achizitionarii unui imobil situat in orasul Piatra Olt, strada Sos.Argeseanu, nr.2
-Procesul-verbal de negociere directa nr.18979/19.06.2026,in vederea achizitionarii unui imobil situat in orasul Piatra-Olt, Sos.Argeseanu, nr.2
- Dispozitiile Legii nr.24/2000 , privind normele de tehnica legislativa pentru elaborarea actelor normative, cu modificarile si completarile ulterioare
In temeiul art.196 alin.1,lit.a din OUG 57/2019 privind Codul administrativ cu modificarile si completarile ulterioare.

HOTĂRĂȘTE

Art.1. Se însușește raportul de evaluare al imobilului prevăzut la art.1, întocmit de către evaluator autorizat Eleonora Popa, nr. 1204/17.06.2026, anexă 1, la prezenta hotărâre.
Art.2. Se însușește procesul-verbal negociere a prețului de cumpărare a imobilului prevăzut la art. 1, anexă 2 la prezenta hotărâre, elaborat de către Comisia de negociere constituită conform Dispoziției Primarului orasului Piatra-Olt, nr. 249/18.06.2026.
Art. 3. Se aprobă și se însușește prețul de cumpărare a terenului în cuantum de 46.100 lei, conform procesului verbal de negociere a prețului încheiat în data de 18979/19.06.2026. Taxele notariale privind achiziționarea terenului precum și cele privind înscrierea terenului în cartea funciară vor fi suportate de cumpărător cu excepția celor care cad în sarcina vânzătorilor.
Art.4. Se sproba cumpărarea imobilului teren intravilan înscris în C.F. nr.59080 in orasul Piatra Olt, strada Sos.Argeseanu, nr.2 , în suprafață de 1792 mp, proprietatea d-nei Cosma Florica, in vederea extinderii cimitirului din orasul Piatra-Olt, sat Criva de Sus, str.Sos.Argeseanu, nr.2.
Art.5. Imobilul, care face obiectul prezentei hotărâri, se înregistrează ca bun aparținând domeniului privat al orasului PiatraOlt, la valoarea prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare iar inventarul bunurile care aparțin domeniului privat se completează corespunzător.
Art. 6. Se aprobă încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică la Birou notar public, a imobilului prevăzut la art. 1 încondițiile prezentei hotărâri și se împuternicește Primarul orasului Piatra-Olt să semneze contractul de vânzare-cumpărare.
Art.7. Prezenta hotarare se va transmite:
-Institutiei Prefectului-judetul Olt
-Primarului oras Piatra Olt
-Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local

INITIATOR,
Primarul orasului Piatra Olt
NICUSOR RADA

Avizeaza,
Secretarul general,
PETRISOR STOICA

ROMANIA
JUDETUL OLT
PRIMARIA ORASULUI PIATRA OLT
NR.19035/22.06.2026

REFERAT DE APROBARE,
privind aprobarea cumpărării imobilului înscris în C.F. nr.59080
in orasul Piatra Olt, strada Sos.Argeseanu, nr.2

Prezentul referat de aprobare insoteste proiectul de hotarare initiat cu privire la aprobarea cumpărării imobilului înscris în C.F. nr.59080 in orasul Piatra Olt, strada Sos.Argeseanu, nr.2.

Conform :

- raportul de evaluare al imobilului prevăzut la art.1, întocmit de către evaluator autorizat Eleonora Popa, nr. 1204/17.06.2026.
- Hotararea Consiliului Local nr.8/26.02.2026 cu privire la acordul de principiu in vederea achizitionarii unui teren situat in rasul Piatra Olt, strada Sos.Argeseanu, nr.2
- Cartea funciara nr.59090 prin care se atesta proprietatea d-nei Cosma Florica
- Adresa nr.18926/18.06.2026 prin care se solicita prezenta d-nei Cosma Florica pentru negocierea directa privind achizitionarea imobilului din strada Sos.Argeseanu, nr.2
- Dispozitia nr.249/22.06.2026 privind constituirea Comisiei de negociere directa in vederea achizitionarii unui imobil situat in orasul Piatra Olt, strada Sos.Argeseanu, nr.2
- Procesul-verbal de negociere directa nr.18979/19.06.2026,in vederea achizitionarii unui imobil situat in orasul Piatra- Olt, Sos.Argeseanu, nr.2
- Dispozitiilor art.129 alin. 2 , lit. C si alin. 7 lit.a din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare

Avand in vedere cele prezentate mai sus va prezint urmatorul proiect de hotarare.

PRIMAR,
Nicusor RADA

ROMANIA
JUDETUL OLT
PRIMARIA ORASULUI PIATRA OLT
Nr. 19035/22.06.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea cumpărării imobilului înscris în C.F. nr.59080
in orasul Piatra Olt, strada Sos.Argeseanu, nr.2

Prezentul raport de specialitate insoteste proiectul de hotarare initiat cu privire la aprobarea cumpărării imobilului înscris în C.F. nr.59080, in orasul Piatra Olt, strada Sos.Argeseanu, nr.2

Avand in vedere:

- raportul de evaluare al imobilului prevăzut la art.1, întocmit de către evaluator autorizat Eleonora Popa, nr. 1204/17.06.2026.
- Hotararea Consiliului Local nr.8/26.02.2026 cu privire la acordul de principiu in vederea achizitionarii unui teren situat in rasul Piatra Olt, strada Sos.Argeseanu, nr.2
- Cartea funciara nr.59090 prin care se atesta proprietatea d-nei Cosma Florica
- Adresa nr.18926/18.06.2026 prin care se solicita prezenta d-nei Cosma Florica pentru negocierea directa privind achizitionarea imobilului din strada Sos.Argeseanu, nr.2
- Dispozitia nr.249/18.06.2026 privind constituirea Comisiei de negociere directa in vederea achizitionarii unui imobil situat in orasul Piatra Olt, strada Sos.Argeseanu, nr.2
- Procesul-verbal de negociere directa nr.18979/19.06.2026,in vederea achizitionarii unui imobil situat in orasul Piatra- Olt, Sos.Argeseanu, nr.2
- Dispozitiilor art.129 alin. 2 , lit. C si alin. 7 lit.a din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare

Urmarea celor prezentate mai sus supun spre analiza proiectul de hotarare.

Consilier superior,

Emilia Mirela NEDELCU

ROMANIA
JUDETUL OLT
ORASUL PIATRA OLT
NR. 18979 / 19.06.2026

PROCES-VERBAL DE NEGOCIERE DIRECTA,
IN VEDEREA ACHIZITIONARII UNUI IMOBIL
SITUAT IN ORASUL PIATRA OLT, Sos.Argeseanu, nr.2

Avand in vedere:

- Hotararea Consiliului Local nr.8/26.02.2026 cu privire la acordul de principiu in vederea achizitionarii unui teren situat in rasul Piatra Olt, strada Sos.Argeseanu, nr.2
- Raportul de evaluare nr.1204/17.06.2026, intocmit de catre o persoana autorizata PFI Popa Eleonora, privind evaluare teren intravilan in suprafata de 1792 mp situat in orasul Piatra Olt, strada Sos.Argeseanu, nr.2
- Dispozitia nr.249/18.06.2026 privind constituirea Comisiei de negociere directa in vederea achizitionarii unui imobil situat in orasul Piatra Olt, strada Sos.Argeseanu, nr.2

Am procedat la negocierea directa in vederea achizitionarii unui imobil situat in orasul Piatra Olt, strada Sos.Argeseanu, nr.2 , in vederea extinderii cimitirului din orasul Piatra-Olt, sat Criva de Sus, str.Sos.Argeseanu, nr.2.
Deoarece acest imobil apartine d-nei Cosma Florica care a fost invitata prin adresa nr.18926/18.06.2026, sa se prezinte in data de 19.06.2026, ora 10,00, cu oferta financiara pentru negociererea achizitionarii imobilului.
Acesta a depus cu adresa nr. 18968/19.06.2026, oferta sa de pret in valoare de 50.000 lei.
Oferta depusa depaseste raportul de evaluare nr.1204/17.06.2026, intocmit de catre o persoana autorizata PFI Popa Eleonora.
In urma negocierii d-na Cosma Florica , a diminuat oferta cu 3.900 lei reprezentand aproximativ 7,8 % procent din oferta initiala conform ofertei nr. 18975/19.06.2026 .
Astfel, oferta financiara imbunatita are un pret in valoare de 46.100 lei
Drept pentru care s-a incheiat prezentul proces-verbal in 2 doua exemplare astazi data de mai sus , la sediul Primariei orasului Piatra Olt, cate un exemplar pentru fiecare parte.

ROMANIA PRIMĂRIA Județul Olt - Orașul Piatra Olt

Comisie de negociere,

BADESCU DUMITRU _____

NEDELCU EMILIA MIRELA _____

DRAGAN CRISTIAN _____

Ofertant,

Cosma Florica _____

ROMANIA
JUDETUL OLT
PRIMARIA ORASULUI PIATRA OLT
Nr. 18926/18.06.2026

CATRE,
D-na Cosma Florica

Avand in vedere HCL Nr. 8 din 26.02.2026 cu privire la acordul de principiu in vederea achizitionarii unui teren situat in orasul Piatra Olt, strada Sos.Argeseanu, nr.2 si raportul de evaluare întocmit de către evaluator autorizat, va solicitam prezenta in data de 19.06.2026, ora 10,00 la sediul Primariei Piatra Olt, pentru negocierea directa in vederea achizitionarii imobilului detinut de dvs.

Președinte comisie negociere,
Badescu Dumitru

ROMÂNIA PRIMĂRIA Județul Olt - Orașul Piatra Olt

Am primit un exemplar.
azi 18.06.2026

PRIMĂRIA oraş PIATRA OLT
JUDEŢUL OLT
REGISTRATURĂ
Nr 18975
20 26 Luna 06 Ziua 19

OFERTA FINANCIARA

Subsmnata Cosma Florica proprietar al terenului intravilan in suprafata de 1792 mp, inscrisa in cartea funciara nr.59090 , pentru imobilul situat in orasul Piatra Olt, str.Sos.Argseanu nr.2,

CATRE,

PRIMARIA ORASULUI PIATRA OLT

Nr.crt	Denumire obiect renegociere	Valoare cu TVA
1	Imobilul situat in orasul Piatra Olt, str.Sos.Argseanu nr.2 , in suprafata de 1792 mp, inscrisa in cartea funciara nr.59090	46 100 lei

Cosma Florica

PRIMĂRIA oraş PIATRA OLT
JUDEŢUL OLT
REGISTRATURĂ
Nr 18968
Ziua 19 Luna 06 20 26

OFERTA FINANCIARA

Subsmnata Cosma Florica proprietar al terenului intravilan in suprafata de 1792 mp, inscrisa in cartea funciara nr.59090 , pentru imobilul situat in orasul Piatra Olt, str.Sos.Argseanu nr.2,

CATRE,

PRIMARIA ORASULUI PIATRA OLT

Nr.crt	Denumire obiect negociere	Valoare cu TVA
1	Imobilul situat in orasul Piatra Olt, str.Sos.Argseanu nr.2 , in suprafata de 1792 mp, inscrs in cartea funciara nr.59090	50000 lei

Cosma Florica

PRIMĂRIA oraş PIATRA OLT
JUDEŢUL OLT
REGISTRATURĂ
Nr 18853
2026 Luna 06 Ziua 17

Nr. 1204/ 17.06.2026

Raport de evaluare al proprietăţii imobiliare

Teren intravilan
situat in Orasul Piatra - Olt, sat Criva de Sus, Jud. Olt, Strada Soseaua Argeseanu, nr. 2



Proprietar: Cosma Florica – persoana fizica
Client: UAT ORAȘUL PIATRA - OLT
Utilizator desemnat: UAT ORAȘUL PIATRA - OLT

Evaluator:
Eleonora Popa
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarile EPI, EBM

Datele, informaţiile si conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris si prealabil al evaluatorului, al ***clientului*** si al ***utilizatorului desemnat*** .

- IUNIE 2026 -

1 SINTEZA EVALUARII

Evaluator	Popa Eleonora, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, Specializarile EPI, EBM; Legitimatia si parafa 15370 / valabile 2026 Tel: 0746955091, 0799985221 E_mail : norypopa@yahoo.com
Numele clientului	ORAȘUL PIATRA - OLT CUI : 4491237 Sediul : Strada Florilor, nr.2, PIATRA - OLT, Jud. Olt
Utilizator desemnat al evaluarii	UAT ORAȘUL PIATRA - OLT
Data inspectiei	15.06.2026
Data evaluarii	15.06.2026
Tipul proprietății	Teren intravilan, categoria de folosinta Arabil;
Proprietar	Cosma Florica – persoana fizica;
Proprietatea evaluata	• Teren intravilan, categoria de folosinta Arabil, cu o suprafață de 1.792 mp, situat în orașul PIATRA - OLT, sat Criva de Sus, Strada Soseaua Argeseanu, nr. 2, identificat cadastral prin nr. cad. 59090 , înscris în CF nr. 59090 - PIATRA - OLT
Descrierea terenului	Imobilul este amplasat în intravilanul localității Criva de Sus, având acces direct la Șos. Argeșeanu. Terenul beneficiază de acces la rețelele de energie electrică, apă și canalizare existente în zona stradală. Amplasamentul este caracterizat printr-o formă aproximativ regulată și prin existența vegetației spontane pe o parte semnificativă a suprafeței. Analiza amplasamentului evidențiază vecinătatea imediată a cimitirului localității pe latura nordică a terenului, aspect care influențează negativ atractivitatea rezidențială și implicit valoarea de piață a proprietății. Terenul este neîmprejmuit, liber de constructii si prezinta vegetatie crescuta spontan.
Situatia juridica	Conform Extrasului de Carte Funciară nr. 59090, proprietatea este înscrisă pe numele doamnei Cosma Florica, iar la data analizării documentației nu sunt evidențiate sarcini, ipoteci sau litigii care să afecteze dreptul de proprietate.
Utilizarea desemnata	Estimarea valorii de piață a dreptului de proprietate asupra terenului în vederea achiziționării acestuia de către UAT Orașul Piatra-Olt, conform procedurilor legale;

Lista documentelor puse la dispozita evaluatorului	• Extras de Carte Funciara, cerere nr. 86116/26.05.2026 • Cerificat de Urbanism nr. 18/25.05.2026, emis de Primaria Piatra - Olt;
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	5.2353 Lei/eur

OPINIA EVALUATORULUI

În urma analizării documentației tehnice și juridice, a pieței locale și a poziționării terenului în contextul urbanistic al orașului PIATRA - OLT, se concluzionează că:

In baza rationamentului profesional prezentat in raportul de evaluare, cu luarea in considerare a criteriilor privind adecvarea si precizia tehnicilor/metodelor utilizate in corelatie cu tipul proprietatii si Utilizarea desemnata, cantitatea si calitatea informatiilor regasite in piata specifica si utilizate in procesul de evaluare, formulez urmatoarea opinie:

Valoarea de piata a proprietatii imobilare – este cea obtinuta la abordarea prin piata, metoda comparatiei directe este :

8.800 EUR, echivalent 46.100 lei

Suprafata	1,792
Opinie / mp	€ 4.9
Valoare estimata _EURO	**8,800**
Valoare_RON	**46,100**
Curs valutar	5.2353
Data evaluarii	15.06.2026

Cu stima,
Eleonora Popa
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR



1.1 Certificare

Prin prezenta, in limita cunoştintelor şi informatiilor detinute, certific urmatoarele:

- afirmatiile prezentate şi sustinute in acest raport sunt adevarate şi corecte;
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate şi conditiile limitative specifice şi sunt analizele, opiniile şi concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenta legata de partile implicate;
- suma ce imi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul şi nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior;
- Analizele şi opiniile mele au fost bazate şi dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile şi metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania);
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR;
- proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator in prezenta reprezentantului proprietarului;
- in elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.

La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care se semneaza mai jos este membru ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR şi au competenta necesara intocmirii acestui raport.

Evaluatorul care semnează prezentul raport de evaluare are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ – ŢIRIAC ASIGURĂRI S.A.

Evaluator:
Eleonora Popa
Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specializarile EPI, EBM



CUPRINS

1 SINTEZA EVALUARII 2

1.1 CERTIFICARE 4

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII 6

2.1 PREZENTARE EVALUATOR: 6
2.2 IDENTIFICARE CLIENT: 6
2.3 UTILIZATORI DESEMNATI: 6
2.4 UTILIZAREA DESEMNATA 6
2.5 IDENTIFICAREA IMOBILULUI DE EVALUAT; 6
2.6 DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE 7
2.7 BAZELE EVALUARII.TIPURI ALE VALORII. DEFINITII 7
2.8 DATA EVALUARII 7
2.9 DATA INSPECTIEI 7
2.10 MONEDA RAPORTULUI 7
2.11 DOCUMENTAREA EFECTUATA; AMPLOAREA INVETIGATIILOR; NATURA SI SURSA INFORMATIILOR. 7
2.12 IPOTEZE SPECIALE 8
2.13 UTILIZAREA UNUI SPECIALIST 8
2.14 FACTORII DE MEDIU, SOCIALI SI DE GUVERNANTA (ESG) 8
2.15 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE 8
2.16 DECLARAREA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR 8
2.17 DESCRIEREA RAPORTULUI 9
2.18 CLAUZA DE NEPUBLICARE 9

3 PREZENTAREA DATELOR 9

3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE 9
3.1.1 Date privind dreptul de proprietate 9
3.1.2 Descrierea amplasamentului. Acces , Zona, Vecinatati 10
3.1.3 Descrierea terenului 11

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII 12

4.1 STUDIU PIATA (ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE) 12
4.2 DESCRIEREA PIEȚEI LOCALE: 12
4.2.1 Analiza cererii: 13
4.2.2 Analiza ofertei competitive: 13
4.2.3 Echilibrul pieței: 13
4.3 CEA MAI BUNA UTILIZARE 14
4.4 ABORDAREA PRIN PIATA 14
4.4.1 Evaluarea terenului 14
4.5 REZULTATELE EVALUĂRII 18
4.5.1 Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului 19
4.6 IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE 19

5 ANEXE 21

5.1 FOTOGRAFII 21
5.2 DATE DE PIATA- OFERTE / VANZARI 22
5.3 DOCUMENTE 24

2 TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1 Prezentare evaluator:

Popa Eleonora, evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, Specializarile EPI, EBM;
Legitimatia si parafa 15370 / valabile 2026;
Sediul: Bals, Str. N. Titulescu, nr. 38, Jud. Olt
CIF: 23642026
Tel: 0746955091, 0799985221
E_mail : norypopa@yahoo.com
Subsemnata declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.
Declar ca nu am niciun interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.
Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.
Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele ANEVAR.

2.2 Identificare client:

PRIMARIA ORAȘULUI PIATRA - OLT, JUD. OLT
Sediul : PIATRA - OLT, Strada Florilor, nr. 2, CIF: 4491237

2.3 Utilizatori desemnati:

ORAȘUL PIATRA - OLT

2.4 Utilizarea desemnata

Prezentul raport a fost întocmit pentru utilizarea exclusivă a beneficiarului, respectiv Orașul Piatra-Olt, în scopul fundamentării achiziției imobilului evaluat.

Raportul nu poate fi utilizat de alte persoane fizice sau juridice fără acordul scris al evaluatorului.;

2.5 Identificarea imobilului de evaluat;

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra terenului intravilan identificat prin:

- Cartea Funciară nr. 59090 Piatra-Olt;
- Număr cadastral 59090;
- Suprafață măsurată: 1.792 mp;
- Categoria de folosință: arabil intravilan;
- Amplasament: Oraș Piatra-Olt, sat Criva de Sus, Șos. Argeșeanu nr. 2, județul Olt.

2.6 Drepturile de proprietate evaluate

Proprietar: Cosma Florica – persoana fizica;
Drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.
Sarcini: Conform extrasului de CF prezentat, Nu sunt sarcini;
Ipoteza evaluarii: liber de sarcini

2.7 Bazele evaluarii.Tipuri ale valorii. Definitii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori. Un tip al valorii este în mod clar diferențiat de :
- Abordarea sau metoda utilizată pentru a oferi o indicație asupra valorii;
- Tipul activului care este evaluat;
- Starea efectivă sau atribuită a unui activ, la momentul evaluării;
- Orice ipoteze suplimentare sau ipoteze speciale care modifică ipotezele fundamentale în situații specifice.

Raportul de evaluare a urmarit estimarea valorii de piata.
Conform SEV 102 – Tipuri ale valorii:
Valoarea de piață este definită ca fiind 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.

2.8 Data evaluarii

Raportul a fost intocmit cu luarea in considerare a datelor cunoscute la 15.06.2026.

2.9 Data inspectiei

Proprietatea a fost inspectata la data de 15.06.2026 in prezenta unui reprezentant al proprietarului.

2.10 Moneda raportului

Valoarea a fost exprimata in lei și eur.

2.11 Documentarea efectuata; Amploarea invetigatiilor; Natura si sursa informatiilor.

Informaţiile utilizate au fost:
⇒ Situaţia juridică a proprietăţii imobiliare şi dimensiunile din acte;
⇒ Informaţii privind piaţa imobiliara specifica (preturi, nivel de chirii etc.);
⇒ Alte informaţii necesare existente in bibliografia de specialitate;
Sursele de informaţii au fost:
⇒ Proprietarul pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridica, suprafete, avize, istoric) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;
⇒ presa de specialitate si evaluatori care îşi desfăşoară activitatea pe piaţa locala;
⇒ baza de date a evaluatorului
⇒ informaţii furnizate de către agenţii imobiliare privind tranzacţii similare
⇒ informaţii existente pe site-urile: www.olx.ro, revistele de profil, Piaţa imobiliară referitoare la tranzactii, oferte si cereri de proprietăţi imobiliare similare de la nivelul zonei in care se situează imobilul supus evaluării.

Sursele de informare specifice sunt mentionate in cadrul raportului intr-un capitol separat, dar si in alte capitole, acolo unde sustinerea explicatiilor face necesar ca acestea (sursele) sa fie evidentiate/citate.

2.12 Ipoteze speciale

Nu sunt

2.13 Utilizarea unui specialist

In elaborarea lucrarii nu s-a apelat la serviciile externe ale unui specialist; Evaluatorul detine pregatirea si competentele necesare elaborarii raportului de evaluare;

2.14 Factorii de mediu, sociali si de guvernanta (ESG)

În cadrul procesului de evaluare au fost analizați factorii ESG care pot influența valoarea proprietății pe termen mediu și lung.

Factori de mediu (Environmental)

Terenul este amplasat într-o zonă cu caracter predominant rezidențial și dispune de acces la rețelele publice de energie electrică, apă și canalizare. La data inspecției s-a constatat prezența vegetației spontane pe amplasament și în vecinătatea acestuia. Nu au fost identificate surse majore de poluare industrială în imediata apropiere. Nu au fost puse la dispoziția evaluatorului studii privind contaminarea solului sau riscurile naturale.

Factori sociali (Social)

Proprietatea beneficiază de acces direct la drum public modernizat și este situată într-o zonă locuită. În vecinătatea imediată se află cimitirul localității, aspect care poate influența percepția unor participanți la piață și poate avea un efect moderat asupra atractivității rezidențiale a amplasamentului.

Factori de guvernanță (Governance)

Situația juridică a proprietății este clară, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea Funciară nr. 59090. Conform documentelor analizate, nu sunt înscrise sarcini care să afecteze dreptul de proprietate. Reglementările urbanistice permit dezvoltarea rezidențială a terenului, conform Certificatului de Urbanism nr. 18/25.05.2026.

Concluzie ESG

În opinia evaluatorului, factorii ESG identificați nu generează riscuri majore care să afecteze utilizarea sau transferabilitatea proprietății. Singurul factor cu impact potențial asupra valorii de piață îl reprezintă vecinătatea cimitirului, aspect reflectat în analiza comparativă și în ajustările aplicate în cadrul evaluării.

2.15 Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea valuatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

2.16 Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare ANEVAR,** compuse din:

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
SEV 103 Raportare (IVS 103)
SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
SEV 105 Abordări și metode de evaluare
SEV 230 Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

2.17 Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:
- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- termenii de referinta ai evaluariii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

2.18 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzanţele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata in raport şi încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condiţiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general (IUNIE 2026) când are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei imobiliare din Slatina şi scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si utilizator desemnatului menţionaţi. Nu accept nicio responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanţă.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

Proprietatea evaluată este reprezentată de un teren intravilan situat în orașul Piatra-Olt, sat Criva de Sus, Șos. Argeșeanu nr. 2, județul Olt.

Imobilul este identificat prin:

Cartea Funciară nr. 59090 Piatra-Olt;
Număr cadastral 59090;
Suprafață măsurată: 1.792 mp;
Categoria de folosință: arabil.

Scopul evaluării îl constituie estimarea valorii de piață a dreptului de proprietate asupra terenului în vederea achiziționării acestuia de către UAT Orașul Piatra-Olt.

3.1.1 Date privind dreptul de proprietate

Conform Extrasului de Carte Funciară nr. 59090, dreptul de proprietate asupra imobilului este înscris în favoarea doamnei Cosma Florica, dobândit prin succesiune.

La data analizării documentelor puse la dispoziție, în partea a III-a a Cărții Funciare nu sunt înscrise ipoteci, privilegii, servituți, litigii sau alte sarcini care să afecteze exercitarea dreptului de proprietate.

Dreptul evaluat este dreptul de proprietate deplină asupra terenului.

3.1.2 Descrierea amplasamentului. Acces , Zona, Vecinatati

Amplasament, vecinătăți și căi de acces:
Terenul este situat în intravilanul localității Criva de Sus, aparținând administrativ orașului Piatra-Olt, județul Olt.
Accesul la proprietate se realizează direct din Șos. Argeșeanu, drum public modernizat și asfaltat.
Zona este caracterizată de o dezvoltare preponderent rezidențială, fiind alcătuită din locuințe individuale și terenuri intravilane.
Din analiza documentației cadastrale, a ortofotoplanului și a fotografiilor puse la dispoziție rezultă că terenul este amplasat în imediata vecinătate a cimitirului localității, situat pe latura nordică a proprietății. Acest aspect reprezintă un factor de influență asupra atractivității rezidențiale și a valorii de piață, fiind luat în considerare în cadrul analizei comparative.
Vecinătățile identificate sunt:

- Nord – cimitir și proprietăți private;
- Sud – zonă cu vegetație spontană și terenuri libere;
- Est – terenuri intravilane;
- Vest – Șos. Argeșeanu și proprietăți rezidențiale.

Proprietatea evaluata



3.1.3 Descrierea terenului

Principalele caracteristici ale terenului, conform celor observate in teren şi datelor din actele disponibile sunt următoarele:

- Suprafața terenului este de 1.792 mp conform documentației cadastrale.
- Terenul are o formă geometrică neregulată, cu front la drumul public și adâncime variabilă.
- Deschidere la drum public: cca 27.5 m

Configurația parcelei permite amplasarea unei construcții în condițiile respectării reglementărilor urbanistice aplicabile.

La data inspecției, terenul era liber de construcții și acoperit parțial de vegetație spontană și arbori.

Pentru valorificarea optimă a proprietății sunt necesare lucrări de curățare și amenajare a terenului.

Topografia amplasamentului este apreciată ca fiind favorabilă utilizării rezidențiale, fără diferențe majore de nivel observabile la inspecția vizuală.

Utilitati:

Conform informațiilor furnizate de beneficiar și observațiilor efectuate la amplasament, în zona stradală există acces la următoarele utilități:

- energie electrică;
- rețea publică de alimentare cu apă;
- rețea publică de canalizare.

Existența utilităților constituie un factor favorabil pentru dezvoltarea viitoare a terenului.

Reglementări urbanistice

Conform Certificatului de Urbanism nr. 18 din 25.05.2026, terenul este situat în:
Zona L – Zonă de locuire
Subzona LM2 – Subzona locuințelor individuale izolate sau cuplate
Regim maxim de înălțime:
P+2E
Sunt permise construcții rezidențiale individuale și lucrări de extindere, renovare și reabilitare a construcțiilor existente, cu respectarea prevederilor regulamentului local de urbanism.

Cea mai bună utilizare

Din perspectiva pieței libere, terenul evaluat este adecvat pentru dezvoltare rezidențială, fiind amplasat în intravilan și beneficiind de acces la utilități și la drum public.

Cu toate acestea, amplasamentul proprietății în imediata vecinătate a cimitirului existent reduce atractivitatea rezidențială și limitează interesul unei părți a cumpărătorilor potențiali.

Având în vedere poziționarea terenului, configurația acestuia și relația funcțională directă cu cimitirul existent, evaluatorul apreciază că utilizarea cea mai compatibilă și cea mai eficientă din punct de vedere funcțional este extinderea suprafeței destinate cimitirului localității și amenajărilor conexe.

Această utilizare este posibilă fizic, justificată funcțional și compatibilă cu destinația terenurilor învecinate.

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1 Studiu piata (Analiza pieţei imobiliare)

Piaţa imobiliara se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la aceasta piaţa schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliara nu se autoreglează ci este deseori influenţata de reglementările guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existând întotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumpărătorii si vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preturi de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide si de obicei procesul de vânzare este lung.

4.2 Descrierea pieței locale:

Piața imobiliară analizată este piața terenurilor intravilane construibile din orașul Piatra-Olt și localitățile componente ale acestuia, inclusiv satul Criva de Sus.

Specificul pieței locale este caracterizat printr-un volum redus spre moderat al tranzacțiilor, specific localităților mici și mijlocii din județul Olt. Cererea se manifestă în principal pentru terenuri destinate construirii de locuințe individuale și pentru terenuri necesare realizării unor obiective de interes public.

Oferta existentă pe piață este reprezentată de terenuri intravilane cu suprafețe variabile, amplasate atât în zone centrale, cât și periferice ale localității. Nivelul prețurilor este influențat de accesibilitate, existența utilităților, forma terenului, poziționarea în cadrul localității și vecinătățile imediate.

În cazul proprietății evaluate, factorii care influențează pozitiv valoarea sunt:

- amplasarea în intravilan;
- accesul direct la drum public asfaltat;
- existența utilităților edilitare (energie electrică, apă și canalizare);
- lipsa sarcinilor înscrise în Cartea Funciară;
- posibilitatea construirii unei locuințe individuale conform reglementărilor urbanistice.

Factorii care influențează negativ valoarea sunt:

- amplasarea în zona periferică a localității;
- necesitatea lucrărilor de curățare și amenajare;
- vecinătatea imediată a cimitirului localității, care reduce atractivitatea pentru o parte dintre potențialii cumpărători de terenuri rezidențiale.

Analiza ofertelor și tranzacțiilor disponibile pentru proprietăți similare indică existența unor valori unitare variabile, diferențele fiind generate de poziționarea terenurilor, gradul de echipare edilitară și caracteristicile individuale ale fiecărui amplasament.

În opinia evaluatorului, piața terenurilor intravilane din zona analizată se află într-o stare de echilibru relativ, fără fluctuații semnificative care să influențeze major valoarea proprietății la data evaluării.

Interesul manifestat de UAT Piatra-Olt pentru achiziționarea terenului reprezintă o cerere particulară, specifică scopului declarat al achiziției, care nu modifică însă concluziile privind nivelul general al cererii și ofertei pe piața liberă.

4.2.1 Analiza cererii:

Cererea pentru terenuri intravilane construibile în orașul Piatra-Olt și în localitățile componente este generată în principal de persoane fizice interesate de construirea de locuințe individuale, precum și de autorități publice pentru realizarea unor investiții de interes local.

Cererea este orientată cu precădere către terenuri cu acces direct la drum public, amplasate în zone rezidențiale și echipate cu utilități edilitare.
În cazul proprietății evaluate, existența rețelelor de energie electrică, apă și canalizare reprezintă un factor favorabil pentru manifestarea cererii. Totuși, amplasarea în vecinătatea imediată a cimitirului localității și poziționarea periferică determină o diminuare a interesului manifestat de o parte dintre potențialii cumpărători.

4.2.2 Analiza ofertei competitive:

Oferta de terenuri intravilane construibile în zona analizată este relativ diversificată, fiind reprezentată de parcele cu suprafețe variabile și caracteristici diferite privind accesul, utilitățile și poziționarea.
Pe piață sunt întâlnite atât terenuri amplasate în zone centrale sau cu atractivitate rezidențială ridicată, cât și terenuri situate în zone periferice, cu grad diferit de echipare edilitară.
Numărul ofertelor disponibile este apreciat ca fiind suficient pentru a permite realizarea unei analize comparative relevante.
Comparativ cu alte terenuri ofertate în localitate, proprietatea evaluată prezintă următoarele caracteristici:
Avantaje:

- amplasare în intravilan;
- acces la drum public;
- existența utilităților;

Dezavantaje:

- vecinătatea directă a cimitirului;
- forma neregulată a parcelei;
- necesitatea lucrărilor de curățare și amenajare.

Aceste elemente determină poziționarea proprietății în segmentul inferior-mediu al pieței terenurilor construibile din localitate.

4.2.3 Echilibrul pieței:

Analiza raportului dintre cerere și ofertă indică existența unei piețe relativ stabile, fără manifestarea unor dezechilibre semnificative.
Oferta existentă este suficientă pentru a satisface cererea actuală, iar perioada de expunere pe piață pentru proprietățile similare este, în general, mai ridicată decât în marile centre urbane.
Nu au fost identificate elemente care să indice existența unei piețe speculative sau a unor creșteri accelerate ale valorilor terenurilor.
În opinia evaluatorului, segmentul terenurilor intravilane construibile din zona analizată se caracterizează printr-un echilibru relativ între cerere și ofertă, cu o ușoară predominanță a ofertei. Acest context favorizează negocierea prețurilor și justifică utilizarea ajustărilor aplicate în cadrul analizei comparative.
Concluzie
Piața terenurilor intravilane construibile din orașul Piatra-Olt poate fi caracterizată ca o piață stabilă, cu cerere moderată și ofertă suficientă. Proprietatea evaluată beneficiază de factori favorabili

precum accesul și utilitățile existente, însă valoarea acesteia este influențată negativ de amplasarea în vecinătatea imediată a cimitirului și de necesitatea unor lucrări de amenajare a terenului.

4.3 Cea mai buna utilizare

Conceptul de ***cea mai buna utilizare*** reprezintă alternativa de utilizare a proprietăţii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare in capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare *- este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.*

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din următoarele situaţii:

- ⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber
- ⇒ cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie sa îndeplinească patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- ⇒ permisibilă legal
- ⇒ posibila fizic
- ⇒ fezabila financiar
- ⇒ maxim productiva

Analiza celei mai bune utilizări a fost efectuată prin raportare la caracteristicile fizice ale proprietății, reglementările urbanistice aplicabile și condițiile pieței locale.

Având în vedere poziționarea terenului, configurația acestuia și relația funcțională directă cu cimitirul existent, evaluatorul apreciază că utilizarea cea mai compatibilă și cea mai eficientă din punct de vedere funcțional este extinderea suprafeței destinate cimitirului localității și amenajărilor conexe.

Această utilizare este posibilă fizic, justificată funcțional și compatibilă cu destinația terenurilor învecinate.

Totodată, având în vedere interesul manifestat de către UAT Orașul Piatra-Olt pentru achiziționarea terenului, utilizarea acestuia pentru realizarea unor obiective de interes public local reprezintă o alternativă posibilă, însă aceasta nu influențează definiția valorii de piață și nici concluziile evaluării.

4.4 Abordarea prin piata

4.4.1 Evaluarea terenului

Evaluarea terenului a fost efectuată prin metoda comparaţiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informaţii privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compară şi ajustează tranzacţiile şi alte date cu importanţă valorică pentru loturi similare.

Ea este o metoda globală care aplică informaţiile culese urmărind raportul cerere – ofertă pe piaţa imobiliară, reflectate in mass-media sau alte surse de informare şi se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacţiilor cu terenuri efectuate în zona.

Metoda comparaţiilor de piaţă îşi are baza în analiza pieţei şi utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea „de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piaţă a unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţionare a unor proprietăţi competitive şi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările şi deosebirile între terenul „de evaluat" şi celelalte terenuri deja tranzacţionate, despre care există informaţii suficiente.
Pentru estimarea valorii proprietăţii prin această metodă, evaluatorul a apelat la informaţiile provenite din tranzacţiile pferteke de proprietăţi asimilabile celui de evaluat.

Exista 11 elemente de comparatie de baza, ce ar trebui luate in considerare, in analiza prin comparatie directa :

- Tip comparabile: tranzactii/oferte
- Drepturi de proprietate transmise
- Restrictii legale
- Conditii de finantare
- Conditii de vanzare
- Conditii de piata (timpul)
- Localizare (pozitie in cadrul localitatii)
- Caracteristici fizice
- Caracteristici economice
- Utilizare
- Componente non-imobiliare ale valorii

Elementele de comparatie de care s-a tinut seama la estimarea valorii asimilate au fost:

- Tipul comparabilelor: tranzactii sau oferte
- Cheltuieli imediate dupa cumparare
- Localizarea
- Elemente fizice:
  - dimensiune
  - raportul laturilor
- Amenajari
- Utilitati

Importanta acestor criterii a fost luata in calcule in ordinea descrescatoare a prezentarii lor.

Comparabilele considerate sunt prezentate mai jos:

Nr crt.	Criterii şi elemente de comparaţie:	Teren de evaluat	Terenuri de comparaţie		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
2	Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Condiţiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Piatra Olt	Piatra Olt	Piatra Olt	Piatra Olt
7	Caracteristici fizice				
	Suprafaţa (mp):	1,792	5,000	3,355	4487
	Forma, raport front / adancime:	Aprox. regulata; 1/2.37	dreptunghiular 1/5.6	dreptunghiular 1/3.6	dreptunghiular, 1/ 0.63
	Deschidere - aprox :	27.5	30	17	84.12
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
	Acces	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
8	Utilitatile zonei: en. El, apa, canalizare, gaz	en. Electrica, apa, canal - la limita	en. Electrica, apa, canal - la limita	en. Electrica, apa, canal - la limita	en. Electrica, apa, canal - la limita
9	Zonare:	rezidentiala+cimitir	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Pret total (EURO)		40,000	26,840	40,000
	Pret / mp (EURO)		8.00	8.00	8.91

Grila de calcule:

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE - TEREN LIBER				
Elementul de COMPARAŢIE	**Proprietatea subiect**	**Comparabila A**	**Comparabila B**	**Comparabila C**
Identificare	Piatra Olt	Piatra Olt	Piatra Olt	Piatra Olt
data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafaţa [mp]	1,792	5,000	3,355	4,487
PREŢ VÂNZARE EUR				
Preţul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		**8.00**	**8.00**	**8.91**
TIP COMPARABILA (tranzactie/oferta)		**oferta**	**oferta**	**oferta**
Cuantum ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Cuantum ajustare (eur/mp)		-1.20	-1.20	-1.30
Pret de vanzare ajustat		**6.80**	**6.80**	**7.61**
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	**integral**	**integral**	**integral**	**integral**
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 6.80	€ 6.80	€ 7.61
RESTRICTII LEGALE (Reglementare urbanistica)	**fara restrictii**	**fara restrictii**	**fara restrictii**	**fara restrictii**
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 6.80	€ 6.80	€ 7.61
CONDIŢII DE FINANŢARE	**Numerar**	**Numerar**	**Numerar**	**Numerar**
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 6.80	€ 6.80	€ 7.61
CONDIŢII DE VÂNZARE	**Nepartinitoare**	**Nepartinitoare**	**Nepartinitoare**	**Nepartinitoare**
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		**€ 6.80**	**€ 6.80**	**€ 7.61**

CONDIŢII DE PIAŢĂ	prezent	prezent	prezent	prezent
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		**€ 6.80**	**€ 6.80**	**€ 7.61**
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Piatra Olt	Piatra Olt	Piatra Olt	Piatra Olt
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		**€ 6.80**	**€ 6.80**	**€ 7.61**
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (dimensiune) si forma	1,792	5,000	3,355	4,487
	Aprox. regulata; 1/2.37	dreptunghiular 1/5.6	dreptunghiular 1/3.6	dreptunghiular, 1/ 0.63
Cuantum ajustare (%)		5%	5%	5%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.30	€ 0.30	€ 0.40
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	28	30	17	84
Cuantum ajustare (%)		0%	5%	-10%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.30	-€ 0.80
TOPOGRAFIE	plan	plan	plan	plan
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
AMENAJARI EXTERIOARE (Strazi, trotuare))	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Starea terenului	necesita defrisare	liber	liber	liber
Cuantum ajustare (eur/mp)		-€ 1.00	-€ 1.00	-€ 1.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		**€ 6.10**	**€ 6.40**	**€ 6.21**
UTILITĂŢI DISPONIBILE				
Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan /alte)	en. Electrica, apa, canal - la limita	en. Electrica, apa, canal - la limita	en. Electrica, apa, canal - la limita	en. Electrica, apa, canal - la limita
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru utilităţi disponibile		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 6.10	€ 6.40	€ 6.21
ZONAREA				
Zonarea - destinatia legala permisa	rezidentiala+cimitir	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
Corectie unitara sau procentuala		-20.0%	-20.0%	-20.0%
Ajustare totala pentru zonare		-€ 1.20	-€ 1.30	-€ 1.20
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 4.90	€ 5.10	€ 5.01
Preţ ajustat (Eur/mp)		**€ 4.9**	**€ 5.1**	**€ 5.0**
Ajustare totală netă	(absolut)	-€ 1.90	-€ 1.70	-€ 2.60
	(procentual)	-28%	-25%	-34%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 2.50	€ 2.90	€ 3.40
	(procentual)	36.76%	42.65%	44.7%

Suprafata	**1,792**
Opinie / mp	**€ 4.9**
Valoare estimata _EURO	**8,800**
Valoare_RON	**46,100**
Curs valutar	5.2353
Data evaluarii	15.06.2026

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul comparabilei: S-au aplicat marje de negociere pentru oferta cu cate -15%, procent mediu de negociere reiesite din discutiile cu ofertantii si care se regasesc in intervalul mediu de negociere existent pe piata;
- Drept de proprietate :
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Restricţii legale:
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Condiţii de finantare:
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Condiţii de vanzare:
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Condiţii de piaţă:
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Localizare:
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Carasteristici fizice – forma / dimensiune : Din analiza datelor secundare pentru acest aspect:
  - Suprafata: au fost ajustate pozitiv comparabilele cu suprafete mari in comparatie cu terenul evaluat. În mod obișnuit, terenurile cu suprafețe mari se tranzacționează la valori unitare mai reduse. Pentru aducerea acesteia la nivelul terenului evaluat se aplică o ajustare pozitivă de +5% - +10%.
  - Formă / deschidere – Comparabila 2 este inferioara terenului evaluat pentru aceste elemente, s-a ajustat pozitiv, Comparabila 3 este superioara terenului evaluat, permite utilizarea completă și eficientă, s-a ajustat negativ pentru acest aspect;
- Utilităţi disponibile :
  nu au fost necesare Ajustari
- Zonarea
  - S-au aplicat ajustari negative comparabilelor (estimate la 20%) pentru o zonare mai atractiva fata de terenul subiect care este situat in vecinatatea cimitirului;

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluarii a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a terenului comparabilei **A** deoarece terenului A i-au fost aduse cele mai putine Ajustari (Ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. In acest context valoarea rezultată pentru teren prin abordarea prin comparaţii de piaţă, analiza pe perechi de date este de **4.9 Euro/mp**, respectiv: **8.800 Eur, echivalent 46.100 Lei**

4.5 Rezultatele evaluării

In urma aplicării metodelor de evaluare prezentate in raport au fost obţinute următoarele valori :

Suprafata	1,792
Opinie / mp	€ 4.9
Valoare estimata _EURO	**8,800**
Valoare_RON	**46,100**
Curs valutar	5.2353
Data evaluarii	15.06.2026

4.5.1 Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului

Având in vedere pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informaţiile de piaţa care au stat la baza aplicării lor, si pe de alta parte scopul evaluării si caracteristicile proprietăţii imobiliare supuse evaluării, in opinia evaluatorului valoarea estimata pentru proprietatea in discuţie va trebui sa tina seama de valoarea obţinuta la abordarea prin piata/metoda comparatiei directe.

Astfel, in opinia evaluatorului, **valoarea de piata** a proprietăţii imobiliare analizate este de:

46.100 LEI
(echivalent 8.800 EUR)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

⇒ valoarea a fost exprimata ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in condiţiile generale si specifice aferente perioadei IUNIE 2026;
⇒ valoarea nu tine seama de responsabilităţile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
⇒ valoarea este o predicţie;
⇒ valoarea este subiectiva;
⇒ evaluarea este o opinie asupra unei valori;
⇒ cursul valutar luat in considerare pentru calcule a fost de 5.2353 LEI / EUR.

Raportul a fost pregătit in conformitate cu standardele, recomandările si metodologie de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţionala a Evaluatorilor din România).

4.6 Ipoteze si conditii limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze şi condiţii limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanţă cu aceste ipoteze şi concluzii, precum şi cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze şi limite de care s-a ţinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

⇒ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile si documentele furnizate de către proprietar si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
⇒ Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisă şi luata in considerare in prezentul raport;
⇒ Presupune că nu există niciun fel de contaminanţi şi costul activităţilor de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informata de nici o inspecţie sau raport care sa indice prezenta contaminanţilor sau a materialelor periculoase;
⇒ Situaţia actuală a proprietăţii imobiliare si scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităţilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietăţii în condiţiile tipului valorii selectate;

⇒ Evaluarea a fost intocmita in ipoteza ca proprietatea poate detine toate avizele si autorizatiile necesare utilizarii propuse conform documentatii / memorii tehnice.

⇒ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

⇒ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie existând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţă.

Condiţii limitative:

⇒ Suprafeţele considerate se bazează pe valorile înscrise în extrasul CF si din informatiile care au fost puse la dispoziţia evaluatorului de catre client;

⇒ valorile estimate in EUR sunt valabile atât timp cât condiţiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii si ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pieţele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variaţia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);

⇒ orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătură cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;

⇒ intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;

⇒ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depună mărturie in instanţă relativ la proprietatea in chestiune;

⇒ nici prezentul raport, nici părţi ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietăţi si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevăzută in raport

5 ANEXE

5.1 Fotografii

Accesul la proprietate, zona vecinatati



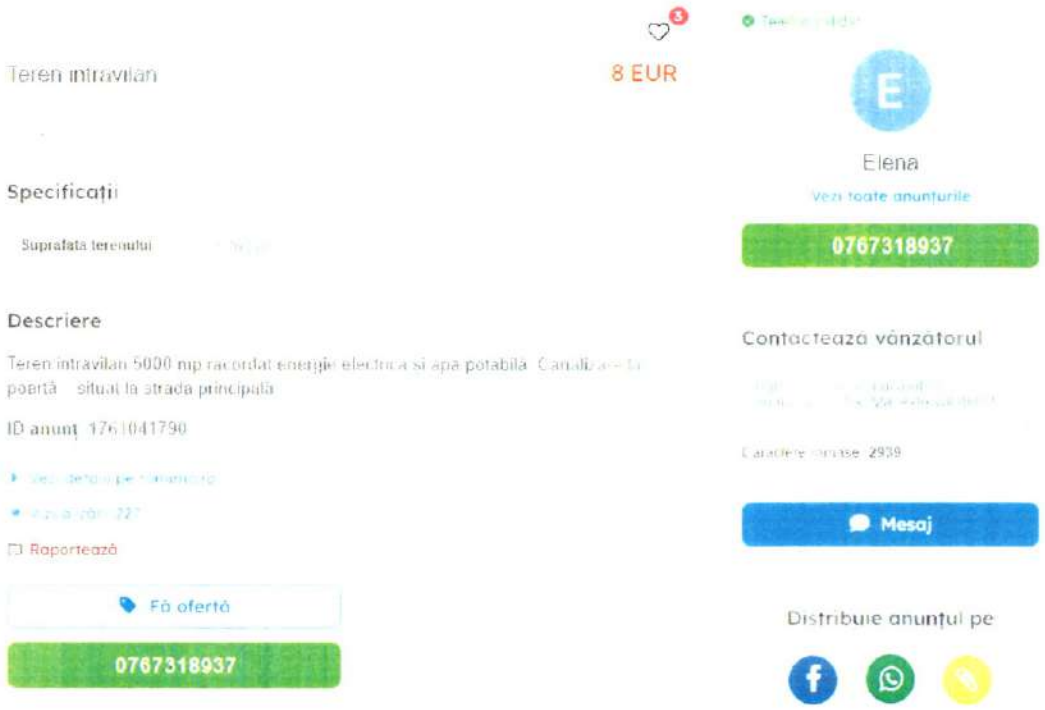






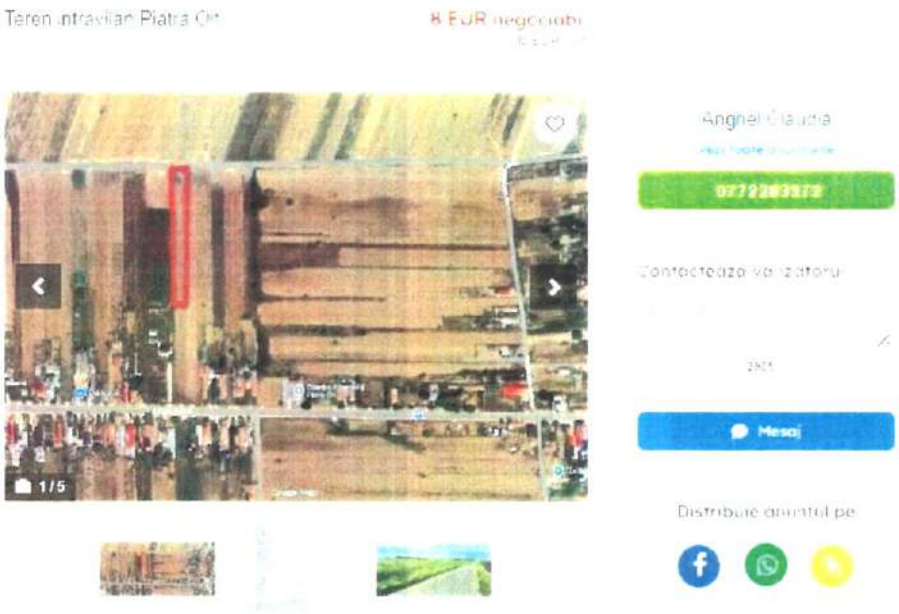
5.2 Date de piata- Oferte / vanzari

Comparabila 1



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan/f24h5d0h3f4h77dg1gg5e26g77d7769e.html?_gl=1*1blbbhh*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjwzevPBhBaEiwAplAxvooXmm5eVznpBPp5khOLsKED6WHMX4f29gp0OLFnwNAeEcLnRHINexoCqfoQAvD_BwE

Comparabila 2



https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-piatra-olt/gg2i12831573722f12g6ih4f820igf37.html

Comparabila 3

Teren Bistrita-Noua, pret atractiv investitie cu deschidere la strada



40.000 €

Vezi anuntul pe storia.ro

Cauți potrivit ?



Descriere teren

Detalii teren

https://www.imoradar24.ro/oferta/teren-de-vanzare-piatra-4487-mp-1706888

5.3 Documente