ROMÂNIA
JUDEȚUL OLT
PRIMARIA ORASULUI PIATRA OLT

PROIECT DE HOTĂRÎRE
privind aprobarea vanzarii cu drept de preempțiune a unui teren aparținând domeniului privat al orasului Piatra Olt, strada Eroilor, nr.1A

Primarul orasului Piatra Olt
Avînd în vedere:
- Referatul de aprobare nr.19085/22.06.2026 la proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarii cu drept de preempțiune a unui teren aparținând domeniului privat al orasului Piatra Olt, strada Eroilor, nr.1A
- Raportul de specialitate nr.19086/22.06.2026 privind aprobarea vanzarii cu drept de preempțiune a unui teren aparținând domeniului privat al orasului Piatra Olt, strada Eroilor, nr.1A
-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 , art.363 si art. 364 , alin (1) si alin (2) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare
-Cartea funciara nr. 59080 prin care se atesta proprietatea UAT Piatra-Olt
- Raportul de evaluare al imobilului întocmit de către evaluator autorizat Eleonora Popa, nr. 1205/18.06.2026,
- Cererea de cumpărare inregistrată sub nr.14114/07.03.2024 a SC Elisabeta Miruna SRL
- Contractul de concesiune nr.3543/03.04.2008
- 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.

HOTĂRĂŞTE

Art.1. Se însuşeşte raportul de evaluare al imobilului prevăzut la art.1, întocmit de către evaluator autorizat Eleonora Popa, nr. 1205/18.06.2026, anexă 1, la prezenta hotărâre.
Art.2. Se aproba vânzarea cu drept de preempțiune a unui teren aparținând domeniului privat al orasului Piatra-Olt, înscris în C.F. nr.59080, strada Eroilor , nr.1A , în suprafață de 548 mp,.
Art. 3. Se aprobă încheierea contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică la Birou notar public, a imobilului prevăzut la art. 1 încondițiile prezentei hotărâri şi se împuterniceşte Primarul orasului Piatra-Olt să semneze contractul de vânzare-cumpărare.
Art.4 Contracul de concesiune nr. 3543/03.04.2008 încetează la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.
Art.5. 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.19085/22.06.2026

REFERAT DE APROBARE,
privind aprobarea vanzarii cu drept de preempțiune a unui teren aparținând domeniului privat al orasului Piatra Olt, strada Eroilor, nr.1A

Prezentul referat de aprobare insoteste proiectul de hotarare initiat cu privire la privind aprobarea vanzarii cu drept de preempțiune a unui teren aparținând domeniului privat al orasului Piatra Olt, strada Eroilor, nr.1A

Conform :

- raportul de evaluare al imobilului prevăzut la art.1, întocmit de către evaluator autorizat Eleonora Popa, nr. 1205/18.06.2026.
- Cartea funciara nr. 59080 prin care se atesta proprietatea UAT Piatra-Olt
- Cererea de cumpărare inregistrată sub nr.14114/07.03.2024 a SC Elisabeta Miruna SRL
- Contractul de concesiune nr.3543/03.04.2008
- Dispozitiilor art.129 alin. 2 , lit. C si alin. 7 lit.a , art.363 si art. 364 , alin (1) si alin (2) 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. 19086/22.06.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea vanzarii cu drept de preempțiune a unui teren aparținând domeniului privat al orasului Piatra Olt, strada Eroilor, nr.1A

Prezentul raport de specialitate insoteste proiectul de hotarare initiat cu privire la aprobarea vanzarii cu drept de preempțiune a unui teren aparținând domeniului privat al orasului Piatra Olt, strada Eroilor, nr.1A.

Avand in vedere:

- raportul de evaluare al imobilului prevăzut la art.1, întocmit de către evaluator autorizat Eleonora Popa, nr. 1205/18.06.2026.
- Cartea funciara nr. 59080 prin care se atesta proprietatea UAT Piatra-Olt
- Cererea de cumpărare inregistrată sub nr.14114/07.03.2024 a SC Elisabeta Miruna SRL
- Contractul de concesiune nr.3543/03.04.2008
- Dispozitiile art.129 alin. 2 , lit. C si alin. 7 lit.a si art.363 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare
- art. 364 , alin (1) si alin (2) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare care prevede :

„Articolul 364

Exceptii de la regulile privind procedura de vanzare a bunurilor din domeniul privat

(1) Prin exceptie de la prevederile art. 363 alin. (1), in cazul vanzarii unui teren aflat in proprietatea privata a statului sau a unitatii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate constructii, constructorii de buna-credinta ai acestora beneficiaza de un drept de preemptiune la cumpararea terenului aferent constructiilor. Pretul de vanzare se stabileste pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau judetean, dupa caz.

(2) Proprietarii constructiilor prevazute la alin. (1) sunt notificati in termen de 15 zile asupra hotararii consiliului local sau judetean si isi pot exprima optiunea de cumparare in termen de 15 zile de la primirea notificarii".

Urmarea celor prezentate mai sus supun spre analiza proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarii cu drept de preempțiune a unui teren aparținând domeniului privat al orasului Piatra Olt, strada Eroilor, nr.1A .

Consilier superior,

Nicoleta Voicu

PRIMĂRIA oraş PIATRA OLT
JUDEŢUL OLT
REGISTRATURĂ
Nr 19055
20 26 Luna 06 Ziua 22.

Nr. 1205/ 18.06.2026

Raport de evaluare al proprietăţii imobiliare

Teren intravilan
situat in Orasul Piatra - Olt, sat Piatra,
Strada Eroilor, nr. 1A, Jud. Olt



Proprietar: **Orașul Piatra-Olt – domeniul privat al UAT Piatra-Olt**

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: curti-constructii ;
Proprietar	Orașul Piatra-Olt – domeniul privat al UAT Piatra-Olt;
Obiectul evaluarii	Obiectul evaluării îl reprezintă dreptul de proprietate asupra terenului intravilan în suprafață de 548 mp, categoria de folosință curți-construcții, situat în satul Piatra, str. Eroilor nr. 1A, oraș Piatra-Olt, județul Olt. Terenul este identificat prin: • Cartea Funciară nr. 59080 Piatra-Olt; • Număr cadastral 59080.
Situatia juridica	La data evaluării, terenul este proprietatea privată a Orașului Piatra-Olt și este afectat de un contract de concesiune încheiat cu SC Elisabeta Miruna SRL, conform înscrierilor din Cartea Funciară nr. 59080. Pe acest teren exista edificata Construcția: C1 – spațiu comercial / construcții administrative și social-culturale Proprietarul construcției și titularul dreptului de concesiune este: **SC ELISABETA MIRUNA SRL.**
Analiza sarcinilor din CF	În Partea III – Sarcini apare: **Contract de concesiune nr. 3543/03.04.2008** • drept de concesiune pe o perioadă de **49 ani**; • începând cu data de **03.04.2008**; • titular: SC ELISABETA MIRUNA SRL.
Utilizarea desemnata	Estimarea valorii de piață a dreptului de proprietate asupra terenului în vederea vanzarii acestuia de către UAT Orașul Piatra-Olt, conform procedurilor legale;
Lista documentelor puse la	• Extras de Carte Funciara, cerere nr. 28470/20.02.2026

dispozita evaluatorului	• Cerificat de Urbanism nr. 13/27.04.2026, emis de Primaria Piatra - Olt;
Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR)	5.2353 Lei/eur

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 dreptului de proprietate asupra terenului situat în orașul Piatra-Olt, sat Piatra, str. Eroilor nr. 1A, județul Olt – obtinuta la abordarea prin piata, metoda comparatiei directe este :

9.800 Eur, echivalent 51.300 lei

Suprafata	**548**
Opinie / mp	**€ 17.8**
Valoare estimata _EURO	**9,800**
Valoare_RON	**51,300**
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 IPOTEZE SPECIALE 7
2.8 BAZELE EVALUARII.TIPURI ALE VALORII. DEFINITII 7
2.9 DATA EVALUARII 7
2.10 DATA INSPECTIEI 7
2.11 MONEDA RAPORTULUI 7
2.12 DOCUMENTAREA EFECTUATA; AMPLOAREA INVETIGATIILOR; NATURA SI SURSA INFORMATIILOR 7
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 *10*

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII 11

4.1 STUDIU PIATA (ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE) 11
4.2 DESCRIEREA PIEȚEI LOCALE: 11
4.2.1 Analiza cererii: *12*
4.2.2 Analiza ofertei competitive: *12*
4.2.3 Echilibrul pieței: *13*
4.3 CEA MAI BUNA UTILIZARE 13
4.4 ABORDAREA PRIN PIATA 14
4.5 ABORDAREA PRIN VENIT 15
4.6 ABORDAREA PRIN COST 15
4.7 ALEGEREA METODEI DE EVALUARE 15
4.8 CONCLUZII 15
4.8.1 Aplicarea abordarii prin piata *15*
4.9 REZULTATELE EVALUĂRII 19
4.9.1 Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului *19*
4.10 IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE 20

5 ANEXE 22

5.1 FOTOGRAFII 22
5.2 DATE DE PIATA- OFERTE / VANZARI 23
5.3 DOCUMENTE 27

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 vanzarii 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. 59080 Piatra-Olt;
- Număr cadastral 59080;
- Suprafață măsurată: 548 mp;
- Categoria de folosință: curti – constructii, intravilan;
- Amplasament: Oraș Piatra-Olt, sat Piatra, Strada Eroilor nr. 1A, județul Olt.

2.6 *Drepturile de proprietate evaluate*

Proprietar: Orașul Piatra-Olt – domeniul privat al UAT Piatra-Olt;
Drepturile de proprietate evaluate sunt drepturile depline.

2.7 *Ipoteze speciale*

- La data evaluării, terenul este proprietatea privată a Orașului Piatra-Olt și este afectat de un contract de concesiune încheiat cu SC Elisabeta Miruna SRL, conform înscrierilor din Cartea Funciară nr. 59080.
- Valoarea estimată în prezentul raport reprezintă valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului în condițiile juridice existente la data evaluării.
- S-a presupus că nu există litigii, revendicări, proceduri administrative sau judiciare aflate în desfășurare care să afecteze dreptul de proprietate asupra imobilului, altele decât cele evidențiate în documentele analizate.
- S-a presupus că prevederile urbanistice rezultate din Certificatul de Urbanism nr. 13/27.04.2026 și documentațiile de urbanism aprobate rămân valabile și aplicabile la data evaluării.

2.8 *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.

2.9 *Data evaluarii*

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

2.10 *Data inspectiei*

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

2.11 *Moneda raportului*

Valoarea a fost exprimata in lei și eur.

2.12 *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.

2.13 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 inspecției proprietății și al analizei documentației disponibile, au fost luați în considerare factorii ESG care ar putea influența valoarea proprietății evaluate..

Factori de mediu (Environmental)

Nu au fost identificate elemente care să indice existența unor riscuri de mediu semnificative, cum ar fi contaminarea terenului, poluarea solului sau existența unor surse industriale majore de poluare în vecinătatea imediată a proprietății. Terenul este amplasat într-o zonă rezidențială a localității.

Factori sociali (Social)

Proprietatea beneficiază de acces la infrastructura locală și se află într-o zonă locuită, cu acces la servicii publice, unități de învățământ și facilități de interes comunitar. Nu au fost identificate aspecte sociale care să afecteze negativ utilizarea sau valoarea proprietății.

Factori de guvernanță (Governance)

Situația juridică a proprietății este documentată prin înscrierea în Cartea Funciară. Proprietatea aparține domeniului privat al Orașului Piatra-Olt și este afectată de un contract de concesiune înscris în evidențele de publicitate imobiliară. Nu au fost identificate litigii sau alte informații care să indice riscuri juridice suplimentare, pe baza documentelor puse la dispoziția evaluatorului..

Concluzie ESG

În opinia evaluatorului, factorii ESG analizați nu exercită o influență semnificativă asupra valorii de piață estimate a proprietății la data 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 Piatra, Strada Eroilor nr. 1A, județul Olt.

Imobilul este identificat prin:

Cartea Funciară nr. 59080 Piatra-Olt;
Număr cadastral 59080;
Suprafață măsurată: 548 mp;
Categoria de folosință: curti - constructii.

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

3.1.1 Date privind dreptul de proprietate

Proprietar: Orașul Piatra-Olt – domeniul privat al Unității Administrativ-Teritoriale Piatra-Olt.
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 Piatra, aparținând administrativ orașului Piatra-Olt, județul Olt.

Amplasamentul este localizat într-o zonă rezidențială a localității, caracterizată prin locuințe individuale și construcții cu regim redus de înălțime. Zona este dezvoltată urbanistic și beneficiază de infrastructura specifică unei localități urbane mici.

Din analiza amplasamentului și a ortofotoplanului rezultă că proprietatea este situată în apropierea unor obiective de interes public, respectiv unități de învățământ, servicii medicale și alte facilități comunitare, ceea ce contribuie favorabil la atractivitatea zonei.

Vecinătățile sunt reprezentate predominant de:

- proprietăți rezidențiale individuale;
- terenuri și construcții cu funcțiuni compatibile cu caracterul rezidențial al zonei;
- căi de circulație locale;
- dotări și servicii publice aflate în proximitate.

Accesul la proprietate se realizează direct din Strada Eroilor, drum public asfaltat aflat în stare bună de exploatare. Circulația în zonă este redusă, specifică unei zone rezidențiale, aspect care contribuie la confortul și atractivitatea amplasamentului.

Zona dispune de rețele edilitare și de infrastructură tehnico-edilitară, fiind identificate în teren rețele de energie electrică, telecomunicații și alte utilități specifice localităților urbane.

Din punct de vedere al accesibilității și al amplasării în cadrul localității, proprietatea beneficiază de condiții favorabile pentru utilizarea rezidențială, conform reglementărilor urbanistice aplicabile.

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 548 mp conform documentației cadastrale.
- Terenul are o formă geometrică regulată, cu front la drumul public.
- Deschidere la drum public: cca 24 m

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.

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 Piatra.

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.
Piața terenurilor din localitățile mici și medii ale județului Olt se caracterizează printr-un nivel moderat al cererii, influențat în principal de:

- dezvoltarea construcțiilor rezidențiale individuale;
- migrarea populației către centre urbane mai mari;
- accesibilitatea financiară a terenurilor;
- existența utilităților și a infrastructurii locale.

În ultimii ani, piața terenurilor rezidențiale a înregistrat o evoluție relativ stabilă, cu tranzacții concentrate în special asupra terenurilor amplasate în zone construibile, cu acces direct la drum public și utilități.

Volumul tranzacțiilor este redus comparativ cu marile centre urbane, iar informațiile privind tranzacțiile efective sunt limitate, motiv pentru care analiza valorii de piață se bazează preponderent pe metoda comparației directe utilizând oferte comparabile disponibile pe piață și informații obținute din surse specializate.

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.

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.
Cererea este generată în principal de:

- persoane fizice interesate de construirea unei locuințe;
- proprietari ai construcțiilor existente pe terenuri concesionate;
- investitori locali cu interes pentru dezvoltări rezidențiale de mică amploare.

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.
În zona analizată, oferta este formată în principal din:

- terenuri intravilane pentru construcția de locuințe individuale;

- terenuri cu suprafețe cuprinse între 500 mp și 2.000 mp;
- terenuri amplasate în zone rezidențiale sau mixte.

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

Raportul dintre cerere și ofertă indică o piață relativ echilibrată, caracterizată prin perioade de expunere moderate și un nivel redus al speculațiilor imobiliare.

Principalii factori pozitivi identificați sunt:

- amplasarea în intravilanul localității;
- acces direct la drum public asfaltat;
- existența infrastructurii edilitare în zonă;
- categoria de folosință curți-construcții;
- caracterul construibil al terenului;
- amplasarea într-o zonă rezidențială consolidată;
- existența unei construcții legal edificate pe teren.

Factorii limitativi identificați sunt:

- dimensiunea relativ redusă a pieței imobiliare locale;
- lichiditatea redusă a tranzacțiilor cu terenuri;
- existența unui drept de concesiune înscris în cartea funciară;
- amplasarea într-un sat aparținător orașului Piatra-Olt și nu în zona centrală urbană propriu-zisă.

Analiza utilizării actuale

La data evaluării terenul este ocupat de o construcție cu funcțiune comercială/administrativă identificată cu numărul cadastral 59080-C1.

Utilizarea actuală este conformă cu documentațiile urbanistice aplicabile și cu situația juridică existentă.

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.

Analiza celei mai bune utilizări a fost realizată prin verificarea următoarelor criterii:
a) Utilizare permisă legal
Conform Certificatului de Urbanism nr. 13/27.04.2026, terenul este situat în zona L – locuire, subzona LM2 – locuințe individuale izolate sau cuplate, fiind admise funcțiuni rezidențiale și funcțiuni complementare compatibile.
Prin urmare, utilizarea rezidențială este permisă din punct de vedere legal.
b) Utilizare posibilă fizic
Terenul beneficiază de:

- acces direct la drum public;
- formă regulată;
- suprafață adecvată dezvoltării unei construcții rezidențiale;
- condiții topografice favorabile.

Aceste caracteristici permit utilizarea eficientă a proprietății.
c) Utilizare fezabilă financiar
În contextul pieței locale, utilizarea rezidențială reprezintă alternativa cu cea mai mare probabilitate de absorbție și cu cel mai redus nivel de risc investițional.
d) Utilizare maxim productivă
Având în vedere caracteristicile amplasamentului, reglementările urbanistice și specificul pieței locale, utilizarea care conduce la cea mai mare valoare economică este utilizarea rezidențială, prin menținerea și valorificarea funcțiunii existente ori prin dezvoltarea unei locuințe individuale.

Concluzie:
În opinia evaluatorului, cea mai bună utilizare a terenului evaluat este utilizarea rezidențială, conform prevederilor urbanistice aplicabile, aceasta fiind legal permisă, fizic posibilă, fezabilă financiar și maxim productivă.
Această concluzie constituie baza pentru selectarea terenurilor comparabile și pentru aplicarea abordării prin piață în cadrul estimării valorii de piață.

4.4 Abordarea prin piata

Abordarea prin piață se bazează pe principiul substituției, conform căruia un cumpărător informat nu va plăti pentru o proprietate mai mult decât costul de achiziție al unei proprietăți comparabile, cu utilitate similară.
Această abordare utilizează informații privind tranzacțiile și ofertele de vânzare ale unor proprietăți similare și presupune ajustarea acestora pentru a reflecta diferențele existente față de proprietatea evaluată.
În cazul de față, abordarea prin piață este considerată cea mai relevantă și cea mai credibilă metodă de estimare a valorii deoarece:

- proprietatea evaluată este un teren intravilan;
- există informații privind oferte și tranzacții comparabile;
- participanții pe piață își fundamentează deciziile în principal prin comparația cu alte proprietăți similare;
- scopul evaluării este determinarea valorii de piață pentru vânzare.

Prin urmare, abordarea prin piață a fost selectată ca metodă principală de evaluare.

4.5 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit estimează valoarea unei proprietăți prin capitalizarea beneficiilor economice viitoare generate de aceasta.
În cazul terenului evaluat, această abordare nu a fost aplicată deoarece:

- terenul nu generează în mod independent venituri identificabile pe piață;
- nu există informații suficiente privind chirii de piață pentru terenuri similare;
- piața locală nu oferă un număr suficient de tranzacții de închiriere care să permită estimarea credibilă a unui randament de piață.

Prin urmare, abordarea prin venit nu este considerată adecvată pentru scopul și obiectul prezentei evaluări.

4.6 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost presupune estimarea valorii proprietății prin determinarea costului de înlocuire sau reproducere a activului, diminuat cu deprecierile aferente.
Această abordare este utilizată în principal pentru evaluarea construcțiilor și a proprietăților specializate.
În cazul de față, obiectul evaluării îl reprezintă exclusiv terenul, iar pentru terenuri există suficiente informații de piață care permit aplicarea abordării prin comparație directă.
În consecință, abordarea prin cost nu a fost aplicată.

4.7 Alegerea metodei de evaluare

Având în vedere:

- natura proprietății evaluate;
- scopul evaluării;
- disponibilitatea informațiilor de piață;
- caracteristicile pieței locale;

s-a apreciat că abordarea prin piață oferă cea mai credibilă și relevantă indicație asupra valorii de piață.
În cadrul acestei abordări va fi utilizată metoda comparației directe, prin analiza terenurilor similare oferite la vânzare și ajustarea prețurilor unitare pentru reflectarea diferențelor dintre proprietățile comparabile și proprietatea evaluată.

4.8 Concluzii

Evaluatorul consideră că abordarea prin piață reprezintă metoda cea mai adecvată pentru estimarea valorii de piață a terenului evaluat.
Rezultatele evaluării vor fi fundamentate pe analiza comparativă a proprietăților similare disponibile pe piața locală și regională, cu aplicarea ajustărilor necesare pentru asigurarea comparabilității datelor utilizate.

4.8.1 Aplicarea abordarii prin piata

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

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".

În cadrul capitolului anterior s-a concluzionat că cea mai bună utilizare a proprietății este utilizarea rezidențială, în conformitate cu reglementările urbanistice aplicabile și caracteristicile amplasamentului.
Această concluzie este susținută de următoarele elemente:

- terenul este amplasat într-o zonă rezidențială;
- utilizarea este permisă de documentațiile de urbanism;
- caracteristicile fizice permit dezvoltarea și exploatarea eficientă a terenului;
- utilizarea rezidențială reprezintă alternativa cea mai probabilă și cea mai productivă din punct de vedere economic.

În consecință, evaluarea se va fundamenta pe informațiile specifice pieței terenurilor intravilane rezidențiale.
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. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între proprietăţi, între elementele care influenţează preţurile de tranzacţie.

Proprietatea evaluată
Caracteristicile principale ale proprietății evaluate sunt:

- Localizare: sat Piatra, oraș Piatra-Olt, jud. Olt;
- Adresă: Str. Eroilor nr. 1A;
- Suprafață: 548 mp;
- Categoria de folosință: curți-construcții;
- Regim urbanistic: LM2 – locuințe individuale;
- Acces direct la drum asfaltat;
- Utilități existente în zonă;
- Teren ocupat de construcție;
- Drept de proprietate aparținând UAT Piatra-Olt.

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

- Tip compcurti - constructiie: 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

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	D
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral	integral
2	Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Conditii de finantare	normale	similare	similare	similare	similare
4	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale	normale
5	Condiţiile pietei:	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6	Localizare:	Piatra Olt - sat Piatra	Piatra Olt - sat Piatra	Piatra Olt	Piatra Olt - sat Enosesti, la DN 64	Piatra Olt
7	Caracteristici fizice					
	Suprafaţa (mp):	548	3,779	1,001	1,000	2889
	Forma, raport front / adancime:	Aprox. regulata; 1/1.13	dreptunghiular 1/4.9	dreptunghiular 1/3.6	dreptunghiular 1/2.5	dreptunghiular, 1/ 6
	Deschidere - aprox :	22	27.74	16.67	20	22
	Topografie:	plan	plan	plan	plan	plan
	Acces	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
8	Utilitatile zonei: en. El, apa, canalizare, gaz	en. Electrica, apa - la limita	en. Electrica, apa, canal - la limita	en. Electrica, apa - la limita	en. Electrica, apa, canal - la limita	en. Electrica, apa, canal - la limita
9	Zonare:	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
	Pret total (EURO)		75,580	20,000	15,000	60,669
	Pret / mp (EURO)		20.00	19.98	15.00	21.00

Grila de calcule:

FISA DE COLECTARE A INFORMATIILOR RELEVANTE - TEREN LIBER					
Elementul de COMPARAŢIE	**Proprietatea subiect**	**Comparabila A**	**Comparabila B**	**Comparabila C**	**Comparabila D**
Identificare	Piatra Olt - sat Piatra	Piatra Olt - sat Piatra	Piatra Olt	Piatra Olt - sat Enosesti, la DN 64	Piatra Olt
data	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafaţa [mp]	548	3,779	1,001	1,000	2,889
PREŢ VÂNZARE EUR					
Preţul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparatie		**20.00**	**19.98**	**15.00**	**21.00**
TIP COMPARABILA (tranzactie/oferta)		**oferta**	**oferta**	oferta	oferta
Cuantum ajustare (%)		-15%	-15%	-10%	-15%
Cuantum ajustare (eur/mp)		-3.00	-3.00	-1.50	-3.20
Pret de vanzare ajustat		**17.00**	**16.98**	**13.50**	**17.80**
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	integral	integral	integral	integral	integral
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 17.00	€ 16.98	€ 13.50	€ 17.80
RESTRICTII LEGALE (Reglementare urbanistica)	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 17.00	€ 16.98	€ 13.50	€ 17.80
CONDIŢII DE FINANŢARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 17.00	€ 16.98	€ 13.50	€ 17.80
CONDIŢII DE VÂNZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00

Preţ ajustat (EUR/mp)		**€ 17.00**	**€ 16.98**	**€ 13.50**	**€ 17.80**
CONDIŢII DE PIAŢĂ	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		**€ 17.00**	**€ 16.98**	**€ 13.50**	**€ 17.80**

ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII

LOCALIZARE	Piatra Olt - sat Piatra	Piatra Olt - sat Piatra	Piatra Olt	Piatra Olt - sat Enosesti, la DN 64	Piatra Olt
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0%	10%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 1.40	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		**€ 17.00**	**€ 16.98**	**€ 14.90**	**€ 17.80**

CARACTERISTICI FIZICE

SUPRAFATA (dimensiune) si forma	548	3,779	1,001	1,000	2,889
	Aprox. regulata; 1/1.13	dreptunghiular 1/4.9	dreptunghiular 1/3.6	dreptunghiular 1/2.5	dreptunghiular, 1/ 6
Cuantum ajustare (%)		15%	5%	5%	10%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 2.60	€ 0.80	€ 0.70	€ 1.80
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	22	28	17	20	22
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
TOPOGRAFIE	plan	plan	plan	plan	plan
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
AMENAJARI EXTERIOARE (Strazi, trotuare))	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		**€ 19.60**	**€ 17.78**	**€ 15.60**	**€ 19.60**

UTILITĂŢI DISPONIBILE

Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan /alte)	en. Electrica, apa - la limita	en. Electrica, apa, canal - la limita	en. Electrica, apa - la limita	en. Electrica, apa, canal - la limita	en. Electrica, apa, canal - la limita
Corectie unitara sau procentuala		0%	0%	0%	0%
Ajustare totala pentru utilităţi disponibile		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 19.60	€ 17.78	€ 15.60	€ 19.60

ZONAREA

Zonarea - destinatia legala permisa	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala	Rezidentiala
Corectie unitara sau procentuala		0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Ajustare totala pentru zonare		€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00	€ 0.00
Preţ ajustat (EUR/mp)		€ 19.60	€ 17.78	€ 15.60	€ 19.60
Preţ ajustat (Eur/mp)		**€ 19.6**	**€ 17.8**	**€ 15.6**	**€ 19.6**
Ajustare totală netă	(absolut)	€ 2.60	€ 0.80	€ 2.10	€ 1.80
	(procentual)	15%	5%	16%	10%
Ajustare totală brută	(absolut)	€ 2.60	€ 0.80	€ 2.10	€ 1.80
	(procentual)	15.29%	4.71%	15.6%	10.1%

Suprafata	**548**
Opinie / mp	**€ 17.8**
Valoare estimata _EURO	**9,800**
Valoare_RON	**51,300**
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 -10% -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:
  - Comparabila 2 s-a ajustat pozitiv pentru amplasare mai izolata in cadrul localitatii;
- 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% - +15% pentru diferenta de suprafata in plus fata de proprietatea de evaluat;
  - Formă / deschidere – Nu au fost necesare ajustari;
- Utilităţi disponibile :
  - nu au fost necesare Ajustari;
- Zonarea
  - nu au fost necesare Ajustari;

Valoarea asimilată pentru terenul supus evaluarii a fost estimată ca fiind asimilabilă valorii ajustate a terenului Comparabilei **B** deoarece terenului B 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 **17.8 Euro/mp**, respectiv: **9.800 Eur, echivalent 51.300 Lei**

4.9 Rezultatele evaluării

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

Suprafata	**548**
Opinie / mp	**€ 17.8**
Valoare estimata _EURO	**9,800**
Valoare_RON	**51,300**
Curs valutar	5.2353
Data evaluarii	15.06.2026

4.9.1 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:

51.300 LEI
(echivalent 9.800 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).

4.10 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





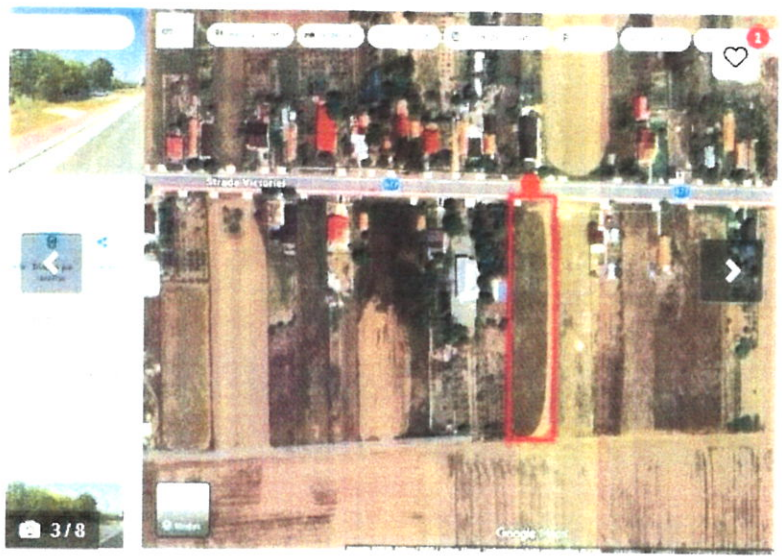




5.2 Date de piata- Oferte / vanzari

Comparabila A

Teren intravilan Piatra Olt D=27 74 20 EUR negociabil









Alexandru

Vezi toate anunturile

0709717016

Contactează vânzătorul

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata terenului

Descriere

Direct proprietar ofer spre vânzare teren intravilan cu suprafata de 3.779 mp situat in Piatra-Olt Str Pietrei 87 intr-o zonă de case liniștită si bine [illegible]. Terenul se afla la doar 11km de Slatina

Suprafață: 3.779 mp
Deschidere: 27,74 ml
Acces: drum asfaltat, cu trotuare si pistă de biciclete

Utilități:
apă
canalizare
electricitate
gaz lucrările sunt începute pe stradă

Terenul are deschidere generoasă la drum, ceea ce îl face potrivit atât pentru construcția unei locuințe individuale cu curte mare, cât și pentru parcelare dezvoltare rezidențială (case sau duplexuri), conform reglementărilor urbanistice locale

Zona este exclusiv de case, cu acces facil și infrastructură modernizată, un avantaj major pentru cei care caută siguranță, confort și valoare pe termen lung.
- Teren intravilan
- Acte în regulă
- Infrastructură completă
- Investiție sigură

Pentru detalii suplimentare și programarea unei vizionări, vă rugăm să ne contactați

ID anunț: 1769941414

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-piatra-olt-d-27-74/fe5g8df4474479gid6418787g87e81f7.html?_gl=1*p9o0ch*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjwzevPBhBaEiwAplAxvooXmm5eVznpBPp5khOLsKED6WHMX4f29gp0OLFnwNAeEcLnRHINexoCqfoQAvD_BwE

Comparabila B

Vând teren

20 000 EUR
negociabil







A

Lory Kamy Kamy

Vezi toate anunturile

0729529772

Contactează vanzatorul

Mesaj

Distribuie anuntul pe

Specificații

Suprafata terenului

Latime drum acces

Destinatie

Amenajare straz

Utilitati generale

Alte caracteristici

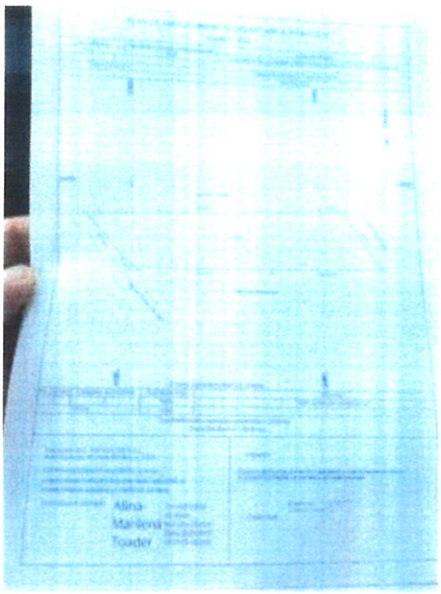
Descriere

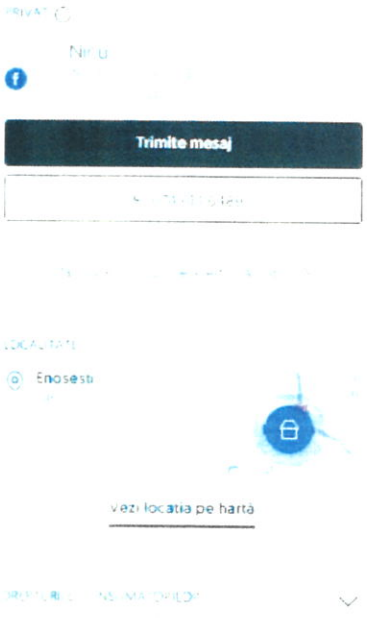
Vând teren intravilan deschidere 16,67m la stradă asfaltată. Dimensiuni [illegible] poarta gazele în curte teren. Teren [illegible] pe o latime de 16m este [illegible] în curs. Terenul a fost curățat anul trecut.

ID anunț 1775217607

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren/76e559i21i3i7100d1235h1ffe12ed76.html?_gl=1*1aguyyu*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjwzevPBhBaEiwAplAxvooXmm5eVznpBPp5khOLsKED6WHMX4f29gp0OLFnwNAeEcLnRHINexoCqfoQAvD_BwE

Comparabila C





Teren intravilan 1000mp

15 000 €

Calculează rata

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Allianz Țiriac

Vezi oferta

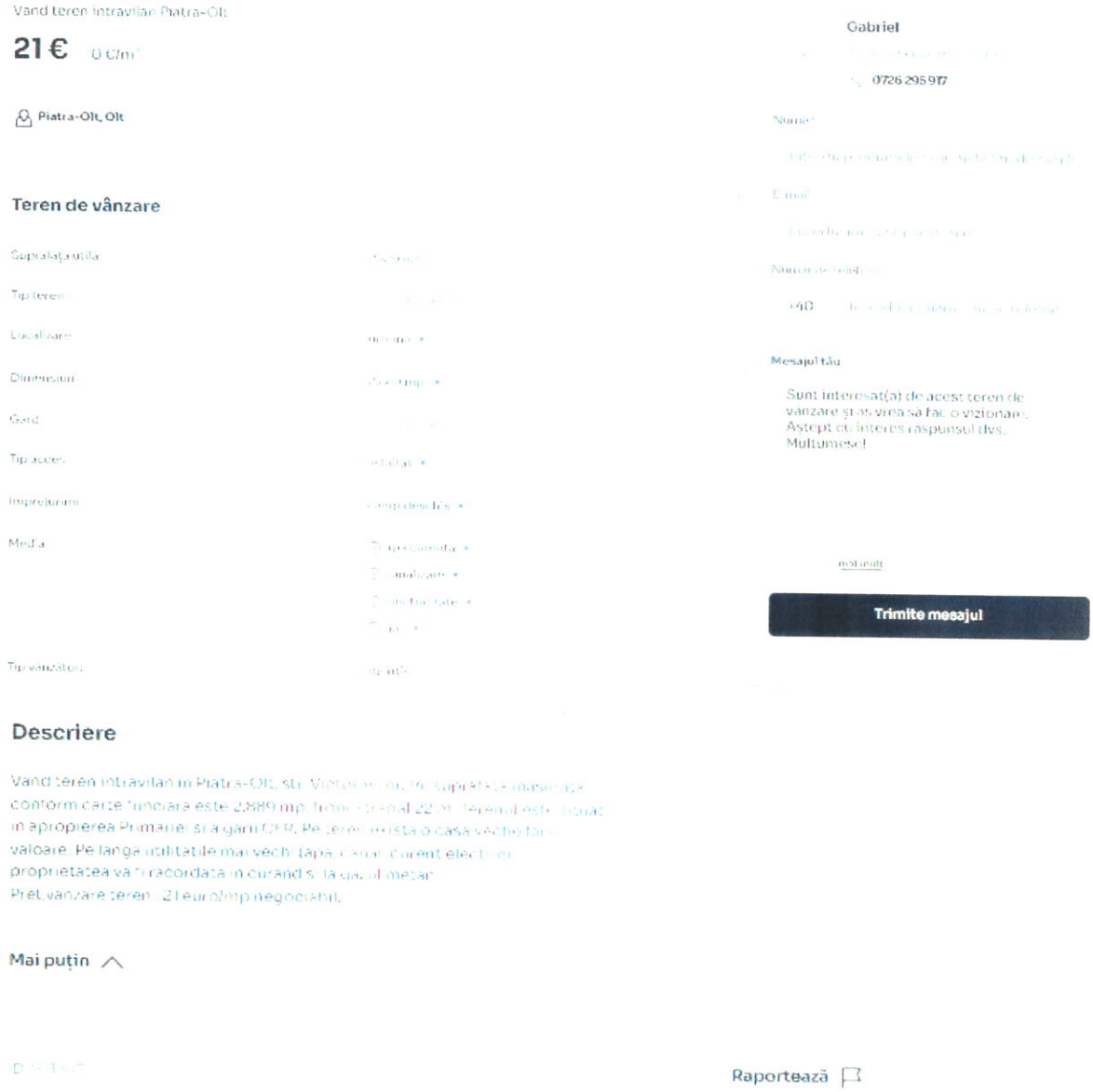
DESCRIERE





https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-1000mp-IDkoDth.html?search_reason=search%7Corganic

Comparabila D



https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-piatra-olt-IDFc7G

5.3 Documente