



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL ARGES**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI**  
**TOPOLOVENI**



**PROIECT de HOTĂRÂRE**

*referitor la aprobarea înregistrării în inventarul domeniului privat al Orasului Topoloveni a unui teren în suprafața de 278 mp și totodată vânzarea (directă) a acestuia.*

**Consiliul Local al orașului Topoloveni, județul Argeș, întrunit în ședință ordinară, publică, la data de 30 aprilie 2026;**

**Luând act de :**

- Referatul de aprobare (expunere de motive) al Primarului orașului Topoloveni pentru inițierea și motivarea Proiectului de Hotărâre referitor la înregistrarea în inventarul domeniului privat al Orasului Topoloveni a unui teren în suprafața de 278 mp și totodată vânzarea (directă) a acestuia, nr. 4533/21.04.2026
- Referatul de specialitate nr.4606 din 22.04.2026 întocmit de compartimentul de specialitate al primarului pentru proiectul de hotărâre anterior menționat;
- Cererea nr. 3235 din 20.03.2026, formulată de domnul Sorete Daniel Dorel, domiciliat în Oras Topoloveni, str. Blocurilor, nr.23, județul Argeș , prin care solicită cumpărarea terenului în suprafața de 278 mp, situat în intravilanul orașului Topoloveni, strada Blocurilor, județul Argeș, înscris cu drept de proprietate Oras Topoloveni, județul Argeș;
- Extrasul de Carte Funciara nr. 7911/21.04.2026 și Extrasul de Plan Cadastral 7912/21.04.2026 privind imobilul identificat cu nr. cadastral 87772 și înscris în Cartea Funciara nr.87772 Topoloveni;
- Raportul de evaluare privind estimarea valorii de piață, pentru terenul situat în imediata vecinătate a acestui teren, identificat cu nr. cadastral 87546, teren achiziționat de UAT Topoloveni prin HCL nr.36/04.04.2025.

**Văzând prevederile actualizate ale următoarelor acte normative:**

- *O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul Administrativ;*
- *Noul Cod Civil (republicat) (Legea nr. 287/2009) - materia vânzării-cumpărării de terenuri – proprietatea publică;*
- *Legea nr. 24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor administrative, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare*

În temeiul disp.art.139 alin.(2) și art.140 alin.(1) din C. adm. aprobat prin OUG nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare;

### **HOTĂRĂȘTE :**

**Art.1.** Aprobarea înregistrării în inventarul domeniului privat al orașului Topoloveni a terenului în suprafață de **278 mp**, identificat cu nr. cadastral **87772** și înscris în **CF 87772** Topoloveni;

**Art.2.** Aprobarea prețului de vânzare a terenului în suprafață de **278 mp** raportat la prețul stabilit conform **Raportului de Evaluare înregistrat sub nr. 604/ 21.01.2025**;

**Art. 3.** Aprobarea vânzării terenului în suprafața de **278 mp**, identificat cu nr. cadastral **87772**, înscris în CF nr.87772 Topoloveni către domnul Sorete Daniel Dorel, pentru a-si întregii proprietatea.

**Art.4.** Se împuternicește Primarul orașului Topoloveni să semneze, din partea cumpărătorului UAT Orașul Topoloveni, contractul de vânzare a terenului la prețul menționat la articolul 2.

**Art.5.** (1) Secretarul general al orașului Topoloveni va comunica prezenta hotărâre:

- Prefectului județului Argeș pentru exercitarea controlului de legalitate;
- Primarului orașului Topoloveni și compartimentelor de resort din aparatul său de specialitate pentru punerea în aplicare a hotărârii;
- Vânzătorilor terenurilor care au formulat oferte de vânzare;
- Oricăror persoane interesate.

(2) Compartimentul „Relații Publice” va aduce la cunoștință publică prezenta hotărâre prin publicare în Monitorul Oficial Local al Orașului Topoloveni - Subeticheta ”HOTĂRĂRILE AUTORITĂȚII DELIBERATIVE” - care poate fi accesat de la următoarea adresă: [www.cjarges.ro/en/web/topoloveni/monitorul-oficial-local](http://www.cjarges.ro/en/web/topoloveni/monitorul-oficial-local).

*Proiect de Hotărâre inițiat de către  
Primarul Orașului Topoloveni  
Gheorghită Botârcă*



*Avizat pentru legalitate  
Secretar General al UAT Topoloveni  
Costin Bogdan Nuta*



**Nr.30 din 22.04.2026**

ROMÂNIA, JUDEȚUL ARGES

PRIMARIA ORAȘ TOPOLOVENI

Strada Calea București, Nr 111, CP 115500

Tel. 0248/666259; Fax 0248/666469;

E-mail :[primarie@topoloveni.cjarges.ro](mailto:primarie@topoloveni.cjarges.ro); [topoloveni@yahoo.com](mailto:topoloveni@yahoo.com)

Operator de date cu caracter personal nr.3341.

Activitatea Primăriei orașului Topoloveni se supune prevederilor Regulamentului UE nr. 679/2016 privind prelucrarea datelor cu caracter personal

---

Compartiment Urbanism si Amenajarea Teritoriului, Cadastru, Fond Funciar, Arhiva, Mediu

Nr. 4606 din 22.04.2026

### Raport de specialitate

pentru Proiectul de Hotărâre referitor la inregistrarea in inventarul domeniului privat al Orasului Topoloveni a unui teren in suprafata de 278 mp si totodata vânzarea (directă) a acestuia.

*Proiectul de hotărâre se întemeiază pe dispozițiile următoarelor acte normative:*

- *O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul Administrativ;*
- *Noul Cod Civil (republicat) (Legea nr. 287/2009) - materia vânzării-cumpărării de terenuri – proprietatea publică;*
- *Legea nr. 24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor administrative, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare*

*Având în vedere:*

- Cererea nr. 3235 din 20.03.2026, formulată de domnul Sorete Daniel Dorel, domiciliat în Oras Topoloveni, str. Blocurilor, nr.23, judetul Arges , prin care solicită cumpărarea terenului în suprafata de 278 mp, situat in intravilanul orasului Topoloveni, strada Blocurilor, judetul Arges, in scris cu drept de proprietate Oras Topoloveni, judetul Arges;

- Extrasul de Carte Funciara nr. 7911/21.04.2026 si Extrasul de Plan Cadastral 7912/21.04.2026 privind imobilul identificat cu nr. cadastral 87772 si in scris in Cartea Funciara nr.87772 Topoloveni;

- Raportul de evaluare privind estimarea valorii de piata, pentru terenul situat in imediata vecinatate a acestui teren, identificat cu nr. cadastral 87546, teren achizitionat de UAT Topoloveni prin HCL nr.36/04.04.2025.

*In urma masuratorilor cadastrale prin Programul National de Cadastru si Carte Funciara a lucrarilor de inregistrare sistematica pe sectoare cadastrale, terenul în suprafață de 278 mp identificat cu nr. cadastral 87772 si in scris in Cartea Funciara nr.87772 Topoloveni este intabulat cu drept de proprietate, cota actuala 1/1 pe Oras Topoloveni.*

*Datorita repositionarii terenurilor din Parcela 24, ca urmare a masuratorilor prin Programul National de Cadastru , terenul in suprafata de 278 mp se suprapune peste vechiul amplasament al terenului care se afla in proprietatea domnului Sorete Daniel Dorel.*

*In prezent, terenul in suprafata de 278 mp are o deschidere la strada de 3,47 m si a ramas imprejmuit pe 3 laturi, imprejmuire realizata de catre domnul Sorete Daniel Dorel inainte de efectuarea masuratorilor prin Programul National de Cadastru.*

Prin cererea mai sus mentionata, domnul Sorete Daniel Dorel, solicita cumpararea terenului in suprafata de 278 mp, deoarece detine in proprietate terenul din imediata vecinatate a acestuia, iar acest teren a fost imprejmuit de catre dansul inainte de repositionarea realizata prin Programul National de Cadastru pe acest sector cadastral .

Pentru stabilirea pretului de vanzare, mentionam faptul ca in aceasta zona, respectiv pentru terenul din imediata vecinatate a terenului de 278 mp detinem Raportul de Evaluare privind determinarea valori de piata a terenului in suprafata de 1232 mp, identificat cu nr. cadastral 87546, inscris in CF nr.87546 Topoloveni, raport inregistrat sub nr. 604/21.01.2025.

Conform Raportului de Evaluare inregistrat sub nr. 604/21.01.2025, terenul in suprafata de 1232 mp a fost evaluat la valoare de piata de 16000 euro, echivalentul a 79598 lei, respectiv 12, 987 euro/mp.

Conform HCL Topoloveni nr. 36/04.04.2025, terenul in suprafata de 1232 mp a fost achizitionat la pretul de 77600 lei.

Avand in vedere ca acest teren are o suprafata mica , cat si deschiderea la strada de doar 3,47 m, pe care autoritatea publica locala nu poate edifica constructii sau nu le poate da o destinatie de utilitate publica, propunerea noastra este in sensul de a aproba inregistrarea in inventarul domeniului privat al orasului Topoloveni a terenului in suprafata de 278 mp si vanzarea terenului catre domnul Sorete Daniel Dorel, pentru a-si intregi proprietatea.

Pentru motivele de fapt si de drept mai sus indicate , propunerile noastre sunt urmatoarele:

1. Aprobarea inregistrarii in inventarul domeniului privat al orasului Topoloveni a terenului in suprafata de 278 mp, identificat cu nr. cadastral 87772 si inscris in CF 87772 Topoloveni;
2. Aprobarea pretului de vanzare a terenului in suprafata de 278 mp raportat la pretul stabilit conform Raportului de Evaluare inregistrat sub nr. 604/ 21.01.2025;
3. Aprobarea vanzarii terenului in suprafata de 278 mp, identificat cu nr. cadastral 87772, inscris in CF nr.87772 Topoloveni catre domnul Sorete Daniel Dorel, pentru a-si intregii proprietatea.

Ataşăm la prezentul referat următoarele documente:

- Cererea domnului Sorete Daniel Dorel, înregistrată sub nr. 3235 din 20.03.2026;
- Extrasul de Carte Funciara nr. 7911/21.04.2026 si Extrasul de Plan Cadastral 7912/21.04.2026 privind imobilul identificat cu nr. cadastral 87772 si inscris in Cartea Funciara nr.87772 Topoloveni ;
- Raportul de Evaluare privind determinarea valori de piata a terenului in suprafata de 1232 mp, identificat cu nr. cadastral 87546, inscris in CF nr.87546 Topoloveni, raport inregistrat sub nr. 604/21.01.2025.
- HCL Topoloveni nr. 36 din 04.04.2025.

Intocmit,  
Insp. Nastase Marius Danie  
Insp. Radu Ion Marian



ROMÂNIA, JUDEȚUL ARGES  
PRIMARIA ORAȘ TOPOLOVENI  
Strada Calea București, Nr 111, CP 115500  
Tel. 0248/666259; Fax 0248/666469;

E-mail : [primarie@topoloveni.cjarges.ro](mailto:primarie@topoloveni.cjarges.ro); [topoloveni@yahoo.com](mailto:topoloveni@yahoo.com)

Operator de date cu caracter personal nr.3341.

Activitatea Primăriei orașului Topoloveni se supune prevederilor Regulamentului UE nr. 679/2016 privind prelucrarea datelor cu caracter personal

Compartiment Urbanism si Amenajarea Teritoriului, Cadastru, Fond Funciar, Arhiva, Mediu  
Nr. 4533 din 21.04.2026

ATKOP  
Primar  
Georgiana Botarca

### REFERAT

pentru Proiectul de Hotărâre referitor la inregistrarea in inventarul domeniului privat al Orasului Topoloveni a unui teren in suprafata de 278 mp si totodata vânzarea (directă) a acestuia.

*Proiectul de hotărâre se întemeiază pe dispozițiile următoarelor acte normative:*

- *O.U.G. nr. 57/2019, privind Codul Administrativ;*
- *Noul Cod Civil (republicat) (Legea nr. 287/2009) - materia vânzării-cumpărării de terenuri – proprietatea publică;*
- *Legea nr. 24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor administrative, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 213/1998, privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare*

*Având în vedere:*

- Cererea nr. 3235 din 20.03.2026, formulată de domnul Sorete Daniel Dorel, domiciliat în Oras Topoloveni, str. Blocurilor, nr.23, judetul Arges , prin care solicită cumpărarea terenului in suprafata de 278 mp, situat in intravilanul orasului Topoloveni, strada Blocurilor, judetul Arges, in scris cu drept de proprietate Oras Topoloveni, judetul Arges;
- Extrasul de Carte Funciara nr. 7911/21.04.2026 si Extrasul de Plan Cadastral 7912/21.04.2026 privind imobilul identificat cu nr. cadastral 87772 si in scris in Cartea Funciara nr.87772 Topoloveni;
- Raportul de evaluare privind estimarea valorii de piata, pentru terenul situat in imediata vecinatate a acestui teren, identificat cu nr. cadastral 87546, teren achizitionat de UAT Topoloveni prin HCL nr.36/04.04.2025.

*In urma masuratorilor cadastrale prin Programul National de Cadastru si Carte Funciara a lucrarilor de inregistrare sistematica pe sectoare cadastrale, terenul în suprafață de 278 mp identificat cu nr. cadastral 87772 si in scris in Cartea Funciara nr.87772 Topoloveni este intabulat cu drept de proprietate, cota actuala 1/1 pe Oras Topoloveni.*

*Datorita repositionarii terenurilor din Parcela 24, ca urmare a masuratorilor prin Programul National de Cadastru , terenul in suprafata de 278 mp se suprapune peste vechiul amplasament al terenului care se afla in proprietatea domnului Sorete Daniel Dorel.*

*In prezent, terenul in suprafata de 278 mp are o deschidere la strada de 3,47 m si a ramas*

*imprejmuit pe 3 laturi, imprejmuire realizata de catre domnul Sorete Daniel Dorel inainte de efectuarea masuratorilor prin Programul National de Cadastru.*

Prin cererea mai sus mentionata, domnul Sorete Daniel Dorel, solicita cumpararea terenului in suprafata de 278 mp, deoarece detine in proprietate terenul din imediata vecinatate a acestuia, iar acest teren a fost imprejmuit de catre dansul inainte de repositionarea realizata prin Programul National de Cadastru pe acest sector cadastral .

Pentru stabilirea pretului de vanzare, mentionam faptul ca in aceasta zona, respectiv pentru terenul din imediata vecinatate a terenului de 278 mp detinem Raportul de Evaluare privind determinarea valori de piata a terenului in suprafata de 1232 mp, identificat cu nr. cadastral 87546, in scris in CF nr.87546 Topoloveni, raport inregistrat sub nr. 604/21.01.2025.

Conform Raportului de Evaluare inregistrat sub nr. 604/21.01.2025, terenul in suprafata de 1232 mp a fost evaluat la valoare de piata de 16000 euro, echivalentul a 79598 lei, respectiv 12, 987 euro/mp.

Conform HCL Topoloveni nr. 36/04.04.2025, terenul in suprafata de 1232 mp a fost achizitionat la pretul de 77600 lei.

Avand in vedere ca acest teren are o suprafata mica , cat si deschiderea la strada de doar 3,47 m, pe care autoritatea publica locala nu poate edifica constructii sau nu le poate da o destinatie de utilitate publica, propunerea noastra este in sensul de a aproba inregistrarea in inventarul domeniului privat al orasului Topoloveni a terenului in suprafata de 278 mp si vanzarea terenului catre domnul Sorete Daniel Dorel, pentru a-si intregi proprietatea.

Pentru motivele de fapt si de drept mai sus indicate , propunerile noastre sunt urmatoarele:

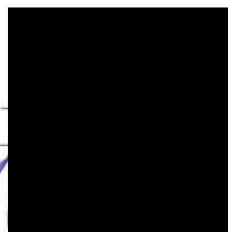
1. Aprobarea inregistrarii in inventarul domeniului privat al orasului Topoloveni a terenului in suprafata de 278 mp, identificat cu nr. cadastral 87772 si in scris in CF 87772 Topoloveni;
2. Aprobarea pretului de vanzare a terenului in suprafata de 278 mp raportat la pretul stabilit conform Raportului de Evaluare inregistrat sub nr. 604/ 21.01.2025;
3. Aprobarea vanzarii terenului in suprafata de 278 mp, identificat cu nr. cadastral 87772, in scris in CF nr.87772 Topoloveni catre domnul Sorete Daniel Dorel, pentru a-si intregii proprietatea.

Ataşăm la prezentul referat următoarele documente:

- Cererea domnului Sorete Daniel Dorel, înregistrată sub nr. 3235 din 20.03.2026;
- Extrasul de Carte Funciara nr. 7911/21.04.2026 si Extrasul de Plan Cadastral 7912/21.04.2026 privind imobilul identificat cu nr. cadastral 87772 si in scris in Cartea Funciara nr.87772 Topoloveni ;
- Raportul de Evaluare privind determinarea valori de piata a terenului in suprafata de 1232 mp, identificat cu nr. cadastral 87546, in scris in CF nr.87546 Topoloveni, raport inregistrat sub nr. 604/21.01.2025.
- HCL Topoloveni nr. 36 din 04.04.2025.

**Alăturat vă înaintăm proiectul de hotărâre, asa cum a fost formulat!**

Intocmit,  
Insp. Nastase Marius Daniel  
Insp. Radu Ion Marian



jud. Bac. bazele actelor  
- stud. j. notariu  
- r. j. i. evaluare

2026  
C.L.

CONSILIUL LOCAL  
TOPOLCEA  
3235  
20.03.2026

## Cerere

Subsemnatul sorește Daniel Boel din în  
Orașul Topolceeni; str. Buzoiană nr. 11  
În calitate de proprietar al terenului situat  
în adresa terenului vă adresez respectuos solicitarea  
de transferarea unei suprafețe de 270 de  
metri pătrați către [numele beneficiarului]  
Vă rog să mi comunicați pușoi necesari pentru  
depunere, documente și aprobarea cererii.  
Vă Mulțumesc.

20-03-2026



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 87772 Topoloveni

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arges, UAT Topoloveni, Loc. Topoloveni

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	87772	278	Teren neimprejmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
<b>5762 / 10/04/2024</b>		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Topoloveni); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 87772 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 4442.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENT (art. 13 alin. 15);		
B2	Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAȘ TOPOLOVENI	A1

### C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

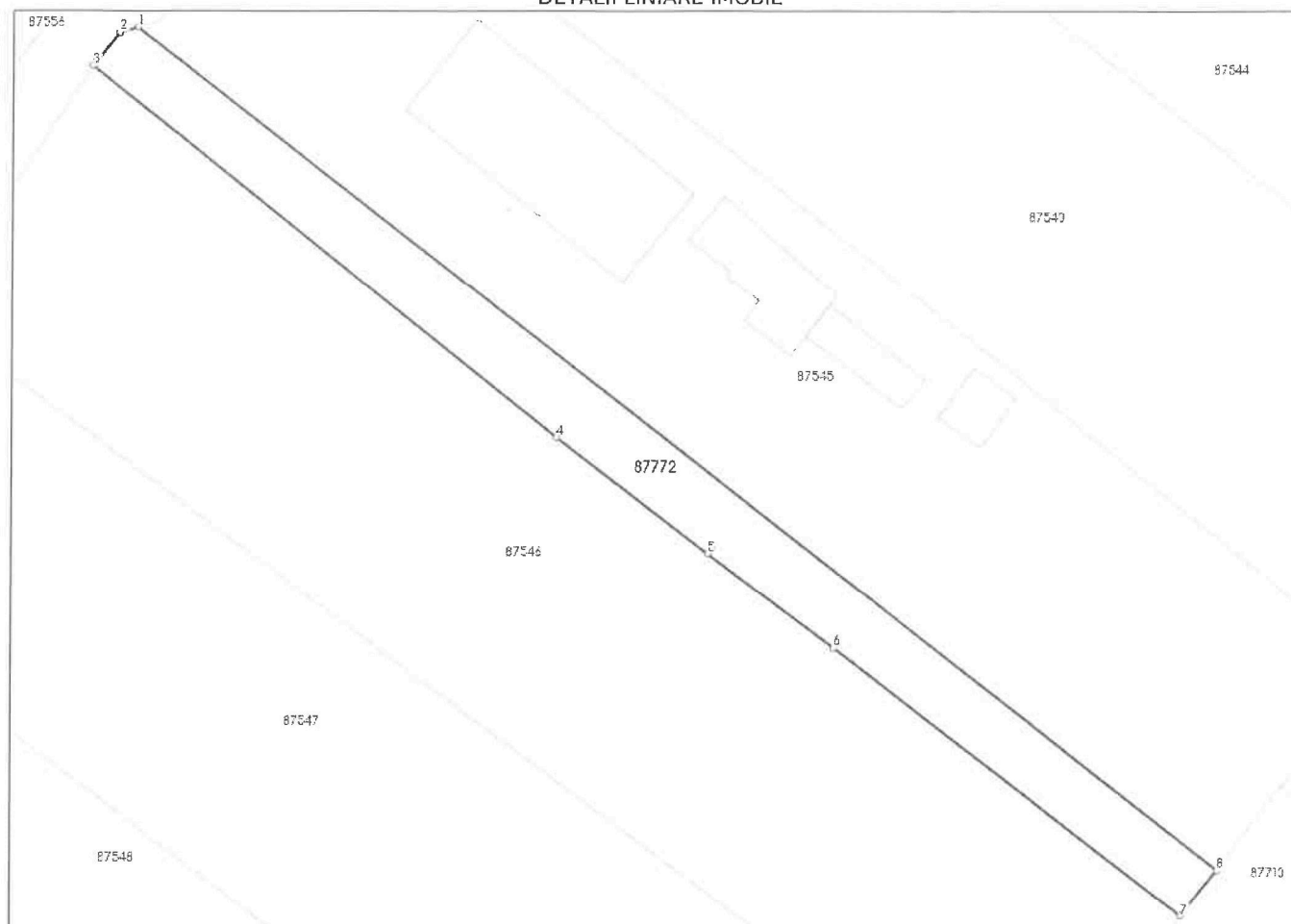
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
87772	278	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	278	26	949	-	

## Date referitoare la construcții

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	505.998,886 367.453,124	2	505.997,879 367.452,822	1.051
2	505.997,879 367.452,822	3	505.996,378 367.450,917	2.425
3	505.996,378 367.450,917	4	506.022,764 367.429,623	33.907
4	506.022,764 367.429,623	5	506.031,36 367.422,978	10.865

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	506.031,36 367.422,978	6	506.038,531 367.417,557	8.989
6	506.038,531 367.417,557	7	506.058,372 367.402,207	25.086
7	506.058,372 367.402,207	8	506.060,434 367.404,851	3.353
8	506.060,434 367.404,851	1	505.998,886 367.453,124	78.22

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	7912	21-04-2026	21-04-2026	Consultare/Informare

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

21/04/2026, 09:23

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Cod verificare



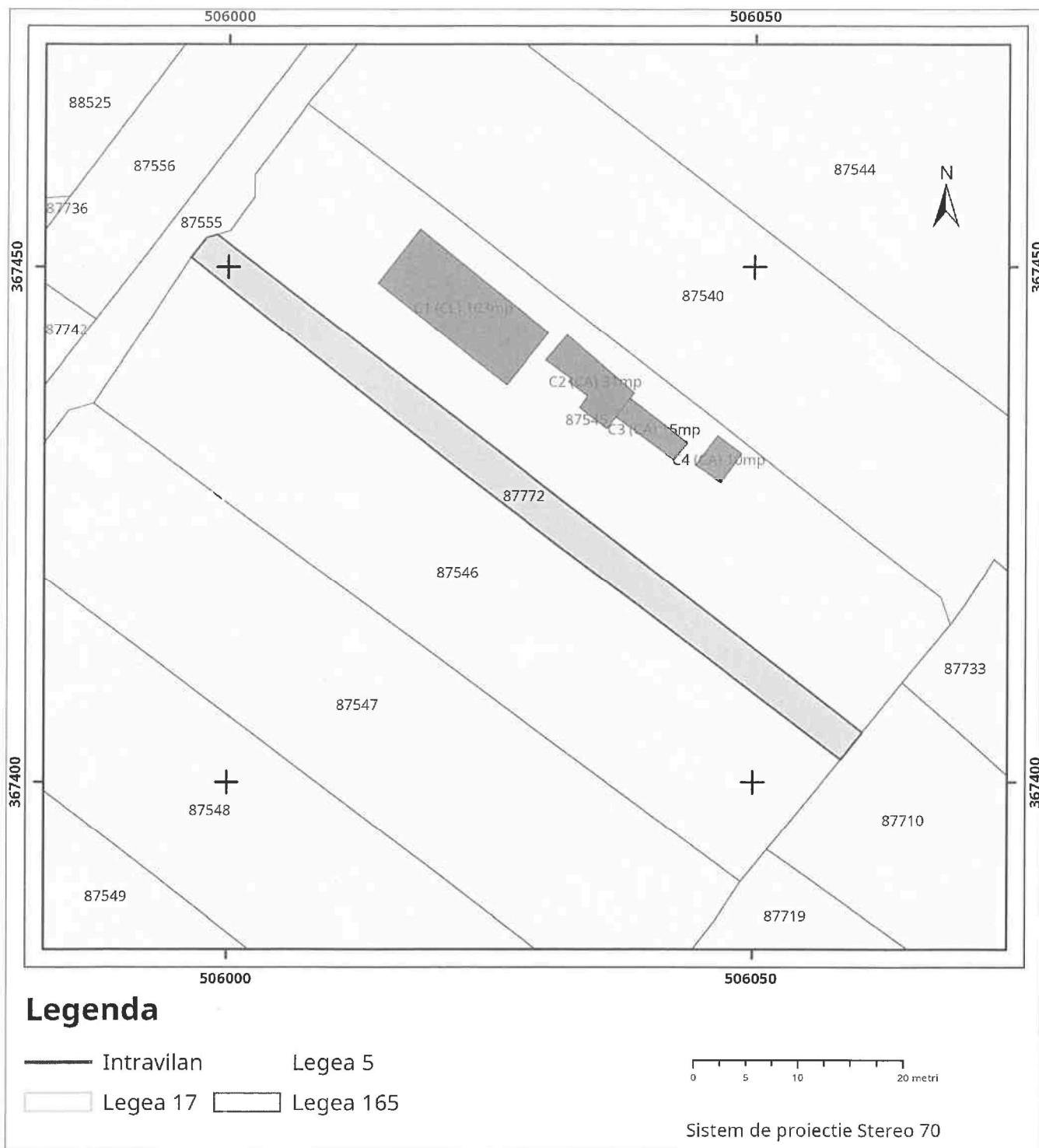
100206732258

**EXTRAS DE PLAN CADASTRAL**

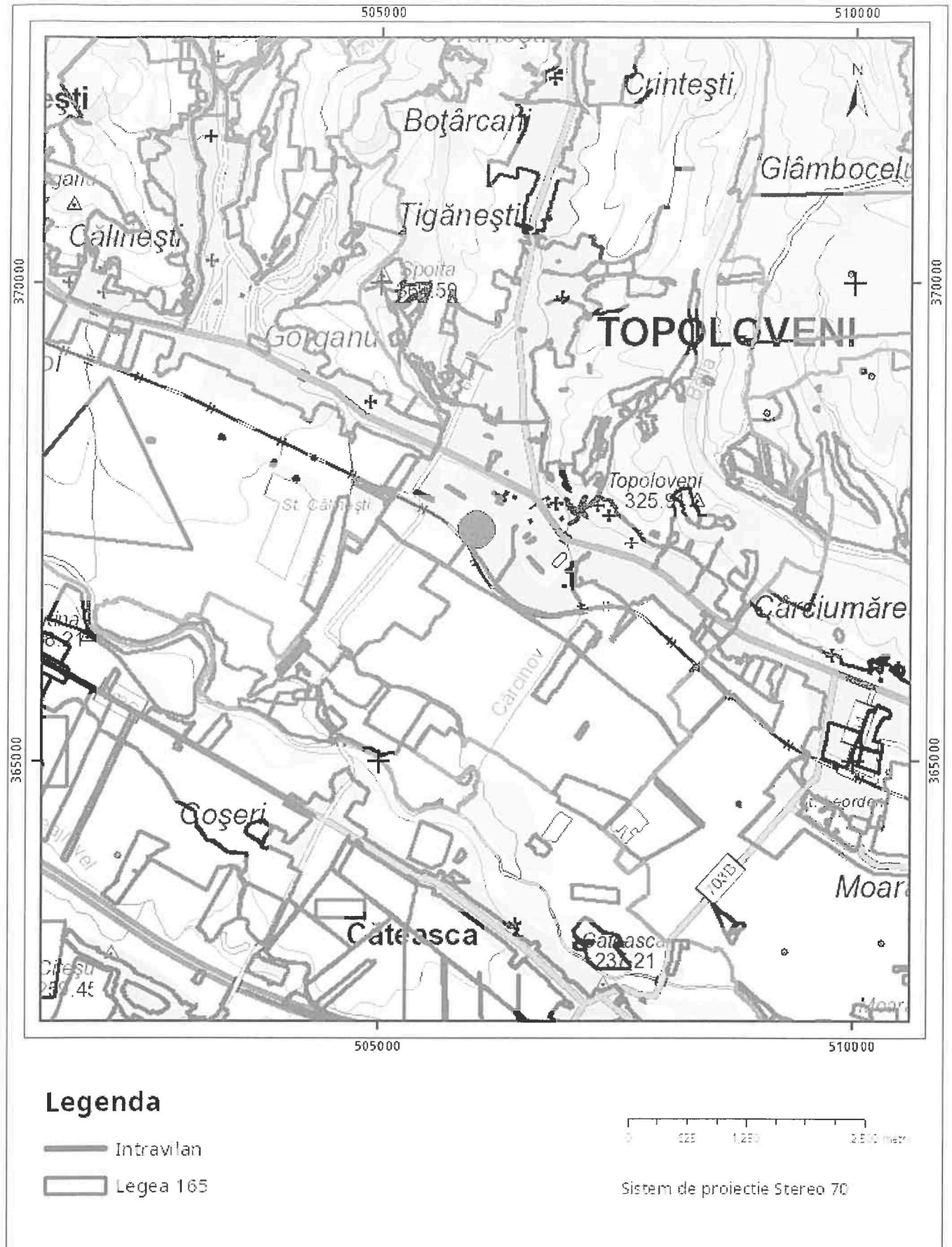
pentru imobilul cu IE **87772**, UAT Topoloveni / ARGES, Loc. Topoloveni

Nr.cerere	7912
Ziua	21
Luna	04
Anul	2026

Teren: 278 mp  
 Teren: Intravilan  
 Categoria de folosinta(mp): Arabil 278mp  
 Plan detaliu



# Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)  
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 10-04-2024  
Data și ora generării: 21-04-2026 09:23



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARGES  
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI  
TOPOLOVENI



**HOTĂRÂRE**  
**Nr.36 din 4 aprilie 2025**

pentru aprobarea prețului de cumpărare al terenurilor ce urmează a fi achiziționate de UAT Oraș Topoloveni, în vederea dezvoltării infrastructurii rutiere în orașul Topoloveni, județul Argeș și încheierea actelor de vânzare cumpărare în formă autentică

**Consiliul Local al orașului Topoloveni, județul Argeș, întrunit în ședință extraordinară la data de 4 aprilie 2025;**

**Luând act de :**

- Referatul de aprobare (expunere de motive) al Primarului orașului Topoloveni pentru inițierea și motivarea Proiectului de Hotărâre referitor la aprobarea prețului de cumpărare al terenurilor ce urmează a fi achiziționate de UAT Oraș Topoloveni, în vederea dezvoltării infrastructurii rutiere în orașul Topoloveni, județul Argeș și încheierea actelor de vânzare cumpărare în formă autentică;
- Referatul de specialitate nr.3854 din 31.03.2025 întocmit de comisia de negociere a prețului final de cumpărare teren, constituită din partea cumpărătorului UAT Orașul Topoloveni prin Dispoziția primarului nr.75 din 7 martie 2025-așa cum se prevede la alin.(2) al art.2 din HCL Topoloveni nr.11 din 28 februarie 2025- prin care se propune aprobarea prețurilor de vânzare-cumpărare a terenurilor, stabilite de comun acord cu vânzătorii acestora, consemnate în procesele verbale de negociere, astfel:
  - (1) Prețul de *18.000 lei*, reprezentând preț final de vânzare-cumpărare al terenului în suprafață de 190 mp negociat cu domnul TINCA ȘTEFAN și consemnat în Procesul verbal de negociere nr.3466 din 24.03.2025, pentru care urmează a se încheia contract autentic de vânzare-cumpărare între vânzător TINCA ȘTEFAN și cumpărător UAT Orașul Topoloveni;
  - (2) Prețul de *32.500 lei*, reprezentând preț final de vânzare-cumpărare al terenului în suprafață de 273 mp negociat cu domnul BRICHIUȘ FLORIN și consemnat în Procesul verbal de negociere nr.3511 din 25.03.2025, pentru care urmează a se încheia contract autentic de vânzare-cumpărare între vânzător BRICHIUȘ FLORIN și cumpărător UAT Orașul Topoloveni;
  - (3) Prețul de *77.600 lei*, reprezentând preț final de vânzare-cumpărare al terenului în suprafață de 1232 mp negociat cu doamna ȚĂRU SOFIA, prin mandatar ȚĂRU NICULAE (Procură autentică nr.145 din 25.03.2025 la BIN "ACORD" București) și consemnat în Procesul verbal de negociere nr.3626 din 26.03.2025, pentru care urmează a se încheia contract autentic de vânzare-cumpărare între vânzător ȚĂRU SOFIA și cumpărător UAT Orașul Topoloveni;
- HCL Topoloveni nr. 18 din 18 decembrie 2024 prin care s-a aprobat, în principiu, achiziționarea (cumpărarea), în condițiile dreptului comun, a terenurilor menționate la alineatul precedent de la proprietarii acestora;

- H.C.L. Topoloveni nr. 11 din 28 februarie 2025, privind însușirea rapoartelor de evaluare întocmite de către evaluator autorizat, privind valorile de piață ale terenurilor ce urmează a fi achiziționate de UAT Topoloveni, în scop de dezvoltare a infrastructurii rutiere în orașul Topoloveni, județul Argeș, precum și pentru împuternicirea Primarului orașului Topoloveni să constituie comisia de negociere a prețului de cumpărare al terenurilor respective;

**Văzând prevederile actualizate ale următoarelor acte normative:**

- Art.863 lit. c) din Cod civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, referitor la dobândirea dreptului de proprietate publică prin convenție cu titlu oneros, dacă bunul prin natura lui sau prin voința dobânditorului devine de uz sau interes public;
- Art.1650 alin.(1) din Cod civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, referitor la contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile;
- Art.1662 Noul Cod Civil aprobat prin Legea nr. 287/2009, referitor la determinarea prețului de vânzare-cumpărare de către un terț, potrivit acordului părților; în temeiul căruia au fost întocmite rapoartele de evaluare de către evaluator autorizat prin care să se stabilească valorile de piață ale terenurilor ce urmează a fi cumpărate de UAT Oraș Topoloveni;
- Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare;
- Art.129 alin.(2) lit. b) raportat la alin.(4) lit. e), f) din C. adm. aprobat prin OUG nr.57/2019 cu modificările și completările ulterioare;

**În temeiul disp.art.139 alin.(2) și art.140 alin.(1) din C. adm. aprobat prin OUG nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare;**

**H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art.1.** (1) Consiliul Local al Orașului Topoloveni, în numele și pentru cumpărătorul UAT Orașul Topoloveni, aprobă prețurile de cumpărare ale unui număr de trei terenuri pentru care urmează a se încheia contracte autentice de vânzare-cumpărare cu vânzătorii acestora, astfel:

(1) Prețul de **18.000 lei**, reprezentând **preț final de vânzare-cumpărare al terenului în suprafață de 190 mp** negociat cu domnul TINCA ȘTEFAN și consemnat în Procesul verbal de negociere nr.3466 din 24.03.2025, pentru care urmează a se încheia contract autentic de vânzare-cumpărare între vânzător TINCA ȘTEFAN și cumpărător UAT Orașul Topoloveni;

(2) Prețul de **32.500 lei**, reprezentând **preț final de vânzare-cumpărare al terenului în suprafață de 273 mp** negociat cu domnul BRICHIUȘ FLORIN și consemnat în Procesul verbal de negociere nr.3511 din 25.03.2025, pentru care urmează a se încheia contract autentic de vânzare-cumpărare între vânzător BRICHIUȘ FLORIN și cumpărător UAT Orașul Topoloveni;

(3) Prețul de **77.600 lei**, reprezentând **preț final de vânzare-cumpărare al terenului în suprafață de 1232 mp** negociat cu doamna ȚĂRU SOFIA, prin mandatar ȚĂRU NICULAE (Procură autentică nr.145 din 25.03.2025 la BIN "ACORD" București) și consemnat în Procesul verbal de negociere nr.3626 din 26.03.2025, pentru care urmează a se încheia contract autentic de vânzare-cumpărare între vânzător ȚĂRU SOFIA și cumpărător UAT Orașul Topoloveni.

(2) Se constituie anexe la prezenta hotărâre și fac parte integrantă din aceasta, următoarele înscrisuri:

- a) Procesul verbal de negociere nr.3466 din 24.03.2025 – se constituie ca ANEXĂ Nr.1;
- b) Procesul verbal de negociere nr.3511 din 25.03.2025 – se constituie ca ANEXĂ Nr.2;
- c) Procesul verbal de negociere nr.3626 din 26.03.2025 – se constituie ca ANEXĂ Nr.3.

**Art.2.** Se împuternicește Primarul orașului Topoloveni să semneze, din partea cumpărătorului UAT Orașul Topoloveni, contractele de vânzare a terenurilor și la prețurile menționate la articolul 1.

**Art.3.** Punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri se face prin raportare la HCL Topoloveni nr. 18 din 18 decembrie 2024 referitoare la aprobarea, în principiu, a achiziției de terenuri de la persoane fizice, necesare UAT Orașul Topoloveni în vederea dezvoltării infrastructurii rutiere și respectiv la HCL Topoloveni nr. 11 din 28 februarie 2025 referitoare la însușirea rapoartelor de evaluare, întocmite de către evaluator autorizat, privind valorile de piață ale terenurilor ce urmează a fi achiziționate de UAT Topoloveni, în scop de dezvoltare a infrastructurii rutiere în orașul Topoloveni, județul Argeș.

**Art.4.** (1) Secretarul general al orașului Topoloveni va comunica prezenta hotărâre:

- Prefectului județului Argeș pentru exercitarea controlului de legalitate;
- Primarului orașului Topoloveni și compartimentelor de resort din aparatul său de specialitate pentru punerea în aplicare a hotărârii;
- Vânzătorilor terenurilor care au formulat oferte de vânzare;
- Oricăror persoane interesate.

(2) Compartimentul „Relații Publice” va aduce la cunoștință publică prezenta hotărâre prin publicare în Monitorul Oficial Local al Orașului Topoloveni - Subeticheta ”HOTĂRÂRILE AUTORITĂȚII DELIBERATIVE” - care poate fi accesat de la următoarea adresă: [www.cjarges.ro/en/web/topoloveni/monitorul-oficial-local](http://www.cjarges.ro/en/web/topoloveni/monitorul-oficial-local).

**PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ**

Daniela [redacted]

**Contrasemnează**

Secretar General al UAT Oraș Topoloveni

Maria-Doina Ungureanu

**Proceduri obligatorii ulterioare adoptării  
HOTĂRÂRII CONSILIULUI LOCAL TOPOLOVENI  
Nr.36 din 4 aprilie 2025**

(conform anexa nr.9 la Regulamentul aprobat prin Ordin MDLPA nr.25/2021 – M.O. Partea I nr.76 din 25.01.2021)

Nr. Crt.	Operațiuni efectuate	Data	Semnătura persoanei responsabile sa efectueze procedura
0	1	2	3
1.	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate simplă; absolută; calificată; unanimitate	04.04.2025	[redacted]
2.	Comunicarea către primar	04.04.2025	[redacted]
3.	Comunicarea către prefectul județului	04.04.2025	[redacted]
4.	Aducerea la cunoștința publică	04.04.2025	[redacted]
5.	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	-	[redacted]
6.	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	04.04.2025	[redacted]

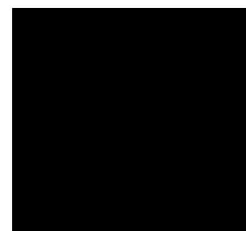
**SC TOTAL ROM PROIECT SRL**  
**MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - autorizația 0252**  
**CUI RO 23496060, J03/603/2008**  
**Județul Argeș, Pitești, str. Stefan Cel Mare, nr. 39, bloc P18, sc D, ap. 1,**  
**Fax: 0348814607, Telefon: 0744365795**  
**E-mail: office@totalromproiect.ro**  
**OTP BANK, cont RO 17 OTPV 2700 00 34 8416RO01**  
**Nr. 121/13 11 2024**

# RAPORT DE EVALUARE

privind

estimarea valorii de piață , pentru o suprafata de teren intravilan de 1.232 mp

**Adresa : ORAS TOPOLOVENI, TARLAUA 26, PARCELA 949, JUDETUL ARGES**  
**Proprietar : ȚÂRU SOFIA**  
**Solicitant : UAT TOPOLOVENI**  
**Destinatar : UAT TOPOLOVENI**  
**Evaluator : SC TOTAL ROM PROIECT SRL**



Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între partile citate. Este neautorizată orice altă utilizare, publicare integrală sau fragmentată a lucrării, precum și orice citare în alte scopuri a datelor, numelor și informațiilor cuprinse, inclusiv valori. Intenția de transmitere către terți se comunică în scris și nu se va realiza fără acordul scris al autorilor precum și al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv în nicio circumstanță.

**Către:**

**UAT TOPOLOVENI , in calitate de Client si in calitate de Utilizator Desemnat**

**Stimati parteneri,**

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru terenul propus spre evaluare.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in Cartea Funciara imobilului.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobil, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

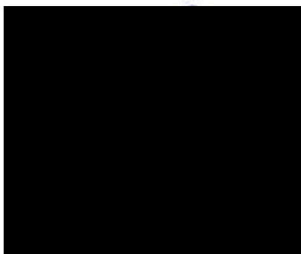
Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a bunurilor 2022 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

**SC TOTAL ROM PROIECT SRL**  
*Membru Corporativ ANEVAR*



## CUPRINS

### Sinteza Raportului de Evaluare

#### I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului
2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea imobilului supus evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze semnificative si ipoteze special semnificative
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor editia 2022
12. Descrierea raportului

#### II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
2. Identificarea eventualelor amenajari ale terenului
3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare
4. Descriere amplasament
5. Date privind impozitele si taxele
6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

#### III. Analiza pietei imobiliare

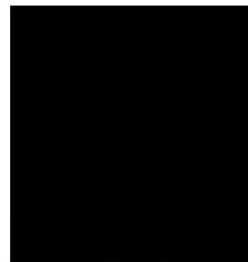
#### IV. Analiza celei mai bune utilizari

#### V. Evaluare

1. Abordarea prin piata

#### VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

#### VII. Anexe raport



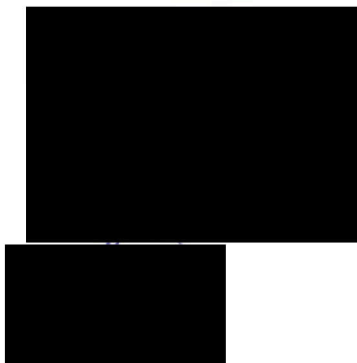
## SINTEZA RAPORTULUI

<b>Evaluator</b>	<b>SC TOTAL ROM PROIECT S.R.L.</b>
<b>Autorizatie membru corporativ</b>	Nr. 0252 emisa in 01.01.2024, valabil pana la 31.12.2024.
<b>Reprezentanti societate</b>	Catanoiu Mirel_Administrator; e_mail: office@totalromproiect.ro;
<b>Autor lucrare</b>	Edulescu Nicolae, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EI, EBM,
<b>Evaluator autorizat</b>	Legitimatie si parafa: 12427 / valabil 2024.
<b>Solicitantul evaluarii</b>	<b>UAT TOPOLOVENI.</b>
<b>Identificare client</b>	Cod identificare fiscala 4229725.
<b>Adresa client client</b>	Oras Topoloveni, judetul Argeş.
<b>Utilizator desemnat</b>	<b>UAT TOPOLOVENI.</b>
<b>Proprietatea evaluata</b>	<b>Teren intravilan</b> in suprafata de 1.232 mp conform masuratorilor cadastrale, categoria de folosinta arabil.
<b>Identificare</b>	Nr Carte Funciara: 87546 a orasului Topoloveni, judetul Arges. Nr cadstral: 87546.
<b>Utilitati existente</b>	Apa curenta, curent electric, canalizare, gaze naturale.
<b>Proprietar</b>	<b>ȚÂRU SOFIA.</b>
<b>Adresa proprietatii</b>	oras Topoloveni, tarlaua 26, parcela 949, judetul Arges.
<b>Cod postal</b>	115500.
<b>Ipoteze speciale</b>	Nu este cazul.
<b>Data inspectiei</b>	12.11.2024; inspectia s-a realizat de evaluator autorizat Edulescu Nicolae.
<b>Data evaluarii</b>	12.11.2024.
<b>Data finalizare raport</b>	12.11.2024.
<b>Curs valutar</b>	1 euro = 4,9749 lei, afisat de BNR, valabil la data evaluarii
<b>Scopul evaluarii</b>	Vanzare cumparare.
<b>Tipul valorii</b>	Valoarea de piata.
<b>Valoarea de piata</b>	<b>16.000 euro, echivalentul a 79.598 lei.</b>

**SC TOTAL ROM PROIECT**  
*Membru Corporativ ANEVAR*



**EDULESCU NICOLAE**  
*Evaluator autorizat EI, EPI, EBM*  
*Legitimatie 12427 valabila 2024*



## I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de SC TOTAL ROM PROIECT SRL, prin evaluator autorizat Edulescu Nicolae, Membru Titular ANEVAR, specializat EI, EPI, EBM, posesor legitimatie nr. 12427.

Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declar ca nu am nici un 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 nici un 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 de evaluare a bunurilor editia 2022.

### 2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client : UAT TOPOLOVENI.  
Adresa : Oras Topoloveni, judetul Argeş.  
Utilizator desemnat : UAT TOPOLOVENI.

### 3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru vanzare - cumparare.

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

### 4. Identificarea imobilului supus evaluarii

Teren intravilan in suprafata de 1.232 mp conform masuratorilor cadastrale, categoria de folosinta arabil.

Adresa : oras Topoloveni, tarlaua 26, parcela 949, judetul Arges.

Cod postal : 115500.

Identificare cadastrala : 87546.

Carte Funciara : 87546, a orasului Topoloveni, judetul Arges.

Proprietar : TÂRU SOFIA.

### 5. Tipul valorii

Se estimeaza Valoarea de piata. Aceasta este definita ca: "Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarât si un vânzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile su actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere". Valoarea estimata nu va contine TVA.

### 6. Data evaluarii:

Data inspectiei : 12.11.2024. Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Edulescu Nicolae.

Data evaluarii : 12.11.2024

Curs valutar : 1 euro = 4,9456 lei, afişat de BNR la data de referință a evaluării.

Data finalizarii raportului: forma scrisa a raportului a fost finalizata in 12.11.2024.

### 7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de solicitantul evaluarii, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la Cap. Ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

Conform constatarilor la inspectie, s-a constatat ca amplasamentul subiect este utilizat in scop autorizat, fiind estimat în aceasta ipoteza.

### 8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre solicitant;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala, etc.;
- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investitii a

unor proprietati similare au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta ;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrarile de constructii;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL

Informatii din *mass-media* aferente miscarilor imobiliare. Informatia furnizata de catre terti este considerata de încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

## 9. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

### Ipoteze semnificative:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspect care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, asa cum acestea furnizata de proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, in afara cazului in care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar o neconformitate, litigiu, situatie juridica atipica.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, arile din informatiile tehnico-economice furnizate de solicitant, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situatiile in care nu exista documentatii cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicata.

Urbanism:

- se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatii imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;
- valoare estimata nu reprezinta valoare de asigurare.

Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.

- Valoarea estimata in prezentul raport nu reprezinta valoare de asigurare.
- Ipoteze speciale semnificative:** nu este cazul.

#### **10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare**

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

#### **11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor editia 2022**

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022**, compuse din:

SEV100 – Cadrul general;

SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii

SEV102 – Documentare si conformare;

SEV103 – Raportare

SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

SEV340 - Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica

Ghidurile de evaluare

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

#### **12. Descrierea raportului**

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, 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.

## II. PREZENTAREA DATELOR

### 1. Descrierea juridica

Au fost prezentate urmatoarele documente care atesta dreptul de proprietate:

- Extras de carte funciara pentru informare nr 87546 a orasului Topoloveni, emis de OCPI Arges conform cerere nr 5536.
- Certificat de urbanism nr 39J/11.11.2024.

Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

### 2. Identificarea eventualelor amenajari ale terenului

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare amenajari ale terenului.

### 3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Zona:

- Zona mediana a localitatii;
- Unitati comerciale: la distanta mica;
- Unitati de invatamant: la distanta mica;
- Unitati medicale: la distanta mica;
- Sedii de banci la distanta mica;
- Muzeu: la distanta mare;
- Institutii de cult: la distanta mica;
- Parcuri: la distanta medie;
- Lacuri: la distanta medie

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: existenta;
- Retea urbana de apa: existenta;
- Retea urbana de termoficare: inexistentă;
- Retea urbana de gaze: existenta;
- Retea urbana de canalizare: existenta;
- Retea urbana de telefonie: existenta;

Artere de circulatie:

- Calitatea retelelor de transport: asfaltate cu circulatie pe ambele sensuri si cate o banda de circulatie pe fiecare sens;

Ambient civilizat

- Trafic auto mic;
- Trafic pietonal mic.

### 4. Descriere amplasament

Teren intravilan in suprafata de 1.232 mp conform masuratorilor cadastrale

- acces direct stradal;
- forma poligonala;
- inclinatie: terenul este plan, fără declivitate;
- deschidere stradala de 16,921m;
- adancime de 77,172 m
- utilitati apa, canalizare, curent electric, gaze naturale;
- nu au fost identificate pericole de inundatii sau alunecari de teren;
- vecinatati:

N - Drum;

S – nr. cadastral 87710 si 87719;

V – nr. cadastral 87772

E – nr. cadastral 87547.

### 5. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al orasului Topoloveni, impozitele pe bunuri de tip terenuri sunt aplicate in functie de caracteristicile imobilului si suprafata.

**6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente**

Pe piata imobilara locala sunt vizate terenuri in scop de tranzactii. In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, inasa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal rigorilor crescute la accesul la finantari. Se poate considera ca piata terenurilor este în usoara crestere. In cazul proprietatii evaluate exista suficiente proprietati cu atractivitate egala.



### III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Imobilul evaluat este localizat în orasul Topoloveni, în zona mediana, județul Argeș.

Orașul Topoloveni este situat în partea central-sudică a României, în nord-vestul Munteniei, în partea de sud-est a județului Argeș, la contactul dintre lunca Argeșului și dealurile din platforma Căndești. Pârâul Cărcinov străbate localitatea de la nord la sud, iar râul Argeș scaldă localitatea la limita sa sudică. Localitatea este traversată de drumul național nr. 7 București – Pitești, aflându-se la 95 km de București și la 20 km de Pitești.

Orașul Topoloveni are o suprafață de 3384 ha și se învecinează cu localitățile Călinești, Priboieni, Bogați, Leordeni, Căteasca. Din punct de vedere administrativ, astăzi orașului Topoloveni îi aparțin și satele Țigănești, Botârcani, Goronești și Crintești.

#### Considerații generale privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- d) Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru;
- e) Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei și dezagregare a proprietății.

#### ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PASI:

**Pasul 1. Analiza productivității proprietății**

**Pasul 2. Delimitarea pieței specific (aria pieței și aria competitivă)**

**Pasul 3. Analiza cererii**

**Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)**

**Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă**

**Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață**

#### **Pasul 1. Analiza productivității proprietății**

În această primă etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile.

Atributele fizice, juridice și localizarea au fost prezentate anterior, în descrierea imobilului.

Utilizarea potențială a proprietății este: teren curți construcții.

Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă este îndreptată către utilizarea de teren curți construcții.

## **Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)**

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat. Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății subiect au fost analizați o serie de factori:

o **Tipul proprietăților imobiliare:** teren situat în intravilanul orasului Topoloveni, județul Arges.

o **Caracteristicile proprietăților imobiliare:**

- **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor, acest tip de proprietate este detinut în scopul amplasării de construcții.

- **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** persoanele fizice și juridice care au nevoie de terenuri în scopul amplasării de clădiri și construcții.

**Aria pieței:** La nivelul local, există o piață dezvoltată a vânzării de terenuri, care permite obținerea de informații despre vânzări de terenuri similare.

**Proprietăți substituibile disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietățile subiect, în aria de piață definită ca fiind o piață locală de vânzare de terenuri intravilane și extravilane. Acestea sunt terenuri libere, cu suprafețe și poziții similare;

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, putem afirma că piața specifică este cea a proprietăților de tipul terenurilor libere intravilane oferite spre vânzare la nivel local.

## **Pasul 3. Analiza cererii**

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători) pentru proprietățile subiect. Pentru aceasta se urmărește activitățile/ utilizările care pot susține proprietatea așa cum este ea.

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes de a cumpăra un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietate nivelul cererii există. Cererea pentru proprietatea subiect vine din partea persoanelor fizice și juridice, care doresc utilizarea terenurilor în scopul edificării de clădiri sau construcții.

Concluzii privind cererea solvabilă specifică pentru acest tip de proprietate:

**Cererea pentru cumpărare** – cererea este existentă.

**Potențialii cumpărători** : cererea solvabilă vine din partea persoanelor fizice și juridice care doresc utilizarea acestor terenuri pentru amplasarea de clădiri și construcții.

## **Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)**

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietățile subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

La nivelul localității, la momentul actual, numărul tranzacțiilor care au drept vânzare de terenuri intravilane este mediu. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piața la momentul actual, putem afirma că prețurile acestui tip de proprietate se vor menține constante. În anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrasele cu proprietate comparabile, pentru vânzare la nivel local.

Prețurile de oferta/tranzacționare variază foarte mult în funcție de localizare, suprafața, utilități, frontal stradal, etc.

## **5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă**

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

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

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața evaluată curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile. Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate, putem trage

urmatoarea concluzie:

La data evaluarii, piata imobiliara specifica este in dezechilibru, oferta fiind mai mare decat cererea, iar numarul tranzactiilor incheiate este relativ redus.

In anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietati comparabile, pentru vanzare la nivel local. Preturile de oferta / tranzactionare variaza în functie de localizare, suprafață, utilități, frontul stradal, etc.

#### **6. Previziunea captării proprietății subiect**

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă.

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține la același nivel pe termen scurt și mediu.

Luând în considerare oferta de amplasamente similare celor evaluate, apreciez că proprietatea subiect va avea o bună captare a cererii.

## IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

**Cea mai buna utilizare (CMBU)** este definita de standarde ca fiind "cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate".

Evaluarea activelor la valoarea de piata porneste de la conceptul de cea mai buna utilizare care reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare. Cea mai buna utilizare se refera la utilizarea probabila rationala si utilizarea legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, realizabila financiar si care rezulta intr-o valoare maxima. Cea mai buna utilizare este determinata de fortele competitive de pe piata

Utilizarile au fost determinate astfel incat sa fie intrunite conditiile impuse:

- permisibilitate legala;
- utilizarea indeplineste criteriul de fizic posibila;
- criteriul fezabila financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea fiecarei proprietati imobiliare acopera cheltuielile de exploatare, conditie care poate fi indeplinita in conditiile pietei specifice locale prin inchiriere;
- criteriul de maxima productivitate se refera la valoarea proprietatilor imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii), si se realizeaza in ipoteza utilizarilor actuale sau a unei reconversii pentru alte utilizari.

In zona, terenurile sunt utilizate preponderent pentru amplasarea de cladiri cu destinatie rezidentiala si comerciala

Analiza presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor.

CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea curenta si de toate utilizarile potentiale. Valoarea terenului este determinata de utilizarea potentiala si nu de utilizarea curenta.

Analiza celei mai bune utilizari porneste de la amplasamentul proprietatii imobiliare, mergand pana la anticiparea fortelor competitive ce se contureaza pe piata si ar putea influenta cea mai buna utilizare a proprietatii si implicit valoarea acesteia.

Cea mai buna utilizare presupune determinarea celei mai profitabile utilizari a terenului liber.

In imediata vecinatate a amplasamentului am observat amplasamentele construite si amplasamentele libere si au fost trase urmatoarele concluzii:

- majoritatea amplasamentelor construite sunt ocupate cladiri cu destinatie rezidentiala si comerciala;
- in vecinatate s-au identificat cateva amplasamente in curs de dezvoltare;
- amplasamente cu imobile ce gazduiesc activitati comerciale sunt amplasamente mai mari, de peste 1.000 de metri patraji;
- piata terenurilor utilizate pentru constructii rezidentiale unifamiliale este complet diferita de cea a terenurilor cu destinatie comerciala intrucat randamentele generate de proiectele rezidentiale sunt net inferioare celor generate de terenurile pe care sunt construite constructii cu destinatie comerciala.

Conform Certificat de urbanism nr 39J/11.11.2024 utilizarea legala a terenului poate fi pentru diverse activitati comerciale, servicii, productie si depozitare cu conditia de a nu fi poluate

In concluzie avem o singura varianta posibila a celei mai bune utilizari:

- cea mai probabila este cea de pentru activitate comerciala
- **Testul de permisivitate legala**

Observarea vecinatatilor nu releva aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea comerciala.

Ca urmare consider ca utilizarea ca proprietate comerciala **este permisă legal**.

### Testul de posibilitate fizică

Faptul ca in imediata vecinatate a terenului liber evaluat sunt edificate cladiri comerciale, aduce indicii suficiente ca pe teren se pot edifica constructii. Forma, dimensiunile si topografia terenului, existenta utilitatilor in zona si faptul ca nu se identifica riscuri de producere a unor dezastru permit edificarea de constructii in conformitate cu standardul zonei. Nu se identifica nici un fel de constrangeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltarii. Se apreciaza ca nu exista teren in surplus sau teren in exces.

In concluzie analizand documentatia cadastrala, vecinatatile apreciez ca utilizarea ca proprietate comerciala **este fizic posibilă**.

### Testul fezabilitatii financiare

Este permisă legal si posibilă fizic, după cum am arătat anterior, edificarea unor cladiri ca proprietate comerciala.

Dimensiunea terenului este una medie, in zona existand si terenuri mai mici dar si terenuri mai mari cu

construcții edificate pe ele, ceea ce înseamnă că dezvoltarea economică locală poate susține din punct de vedere financiar dezvoltarea imobiliară pe amplasamentul evaluat.

Ca urmare, concluzionez ca utilizarea amplasamentului pentru proprietate comerciala **este fezabilă financiar**.

Testul valorii maxime

Având în vedere că există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă și fezabilă financiar aceasta este cea mai bună utilizare.

Concluzii:

- cea mai bună utilizare este cea de proprietate comerciala ;
- aceasta poate fi pusa in practica imediat, neexistând opreliști identificate în acest sens;
- cel mai probabil cumpărător va fi utilizatorul final – persoana fizică sau juridica care dorește construirea unor cladiri cu destinatie comerciala, caracteristicile terenului fiind stimulative pentru o astfel proprietate.

**Concluzie:** Pentru terenul analizat, avand in vedere ca se afla intr-o zona cu un acces favorabil, **CMBU rezultata din aceasta analiza este cea cu destinatie de proprietate comerciala.**

## V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietati imobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordari în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referință ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza. Toate cele trei abordari în evaluare se bazeaza pe date de piata.

**Abordarea prin piata:** Abordarea prin piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este în relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele între proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Informatiile privind vanzarile comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele între fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non-imobiliare ale vanzarii.

Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin comparatia vanzarilor este cea mai directa si sistematica abordare pentru estimarea valorii.

Metoda comparatiilor directe sau metoda de comparatie a vânzării – este guvernata de principiul substitutiei, care este un principiu de prim rang si care spune ca „nici un investitor prudent nu va oferi pentru o proprietate un pret mai mare decât cel cu care ar putea cumpara o alta proprietate, cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Analiza comparativă vizează asemănările și diferențele dintre bunuri ce influențează valoarea, rezultatul fiind o sumă a corecțiilor exprimate valoric / procentual din oferta / prețul de vânzare. Tehnicile de cuantificare a corecțiilor sunt cantitative și calitative. Corecțiile aplicate ofertelor / tranzacțiilor reflectă superioritatea / inferioritatea bunurilor comparabile prin elementele de comparație, fiind aleasă valoarea bunului comparabil cu corecția brută minimă.

Întrucât evaluatorul nu a avut acces la informații privind tranzacții recente de proprietăți similare din zona studiată, pentru analiza comparativă a proprietății de evaluat s-au selectat din ofertele existente proprietati comparabile prezentate integral în anexă.

Aplicarea metodei a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare site-urile de specialitate si de publicatiile de profil. In urma consultarii acestor surse de informatii, au putut fi selectate urmatoarele comparabile:

Caracteristica	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	1232	18660	1984	2200
Pret (Euro/mp)	-	9,00	17,64	20,45
Oferta	-	Oferta	Oferta	Oferta
Data ofertei	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Suprafata	Normale	Normale	Normale	Normale
Utilitati	Independent	Independent	Independent	Independent
Acces	nov.24	nov.24	nov.24	nov.24
Forma, deschiderea	oras Topoloveni, judetul Arges	oras Topoloveni, zona Bamesa, judetul Arges	oras Topoloveni, strada Vitichesti, judetul Arges	oras Topoloveni, nr 11, judetul Arges
Topografie	1232	18660	1984	2200

- Ofertele prezentate succint in tabelul de mai sus sunt anexate la prezenta lucrare.

Valoarea rezultata in urma aplicarii abordarii prin piata este : **16.000 euro**, echivalent a **79.598 lei**.

### **Tehnici (metode) alternative de evaluare.**

**A. Extracția de pe piață** este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

**B. Metoda alocării**, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. *Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.*

#### **Proceduri de capitalizare a veniturii**

**C. Metoda reziduală** poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
- d) dacă există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

**D. Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

**E. Analiza parcelării și dezvoltării** este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali; metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF); Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

*Tehnicile (metodele) alternative menționate anterior nu au fost folosite în prezenta evaluare fiind considerate neaplicabile sau nerelevante în cazul proprietății evaluate.*

## VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In partea de reconciliere a valorilor, evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma abordarilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapituland intreg procesul de evaluare si asigurandu-se ca datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: in general in zona de influenta a proprietatii exista mai multe tranzactii cu proprietati constand in terenuri libere; astfel se poate concluziona ca abordarea prin piata este cea mai adecvata pentru proprietatea evaluata.

Precizia: abordarea prin piață utilizeaza date de piata pentru evaluarea terenului; se apreciaza ca informatiile despre tranzactii cu proprietati comparabile sunt mult mai precise

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin piață au fost utilizate cele mai multe date de piata;

Modul in care a fost realizata reconcilierea pentru această abordare, impreuna cu rezultatul reconcilierii, sunt prezentate dupa cum urmeaza:

Abordarea	prin piata
• adecvare	Foarte buna
• precizie	Foarte buna
• cantitatea si calitatea informatiilor	Buna – s-au obtinut informatii suficiente

Concluzionand, evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin piata reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

**Valoarea de piata: 16.000 euro, echivalentul a 79.598 lei.**

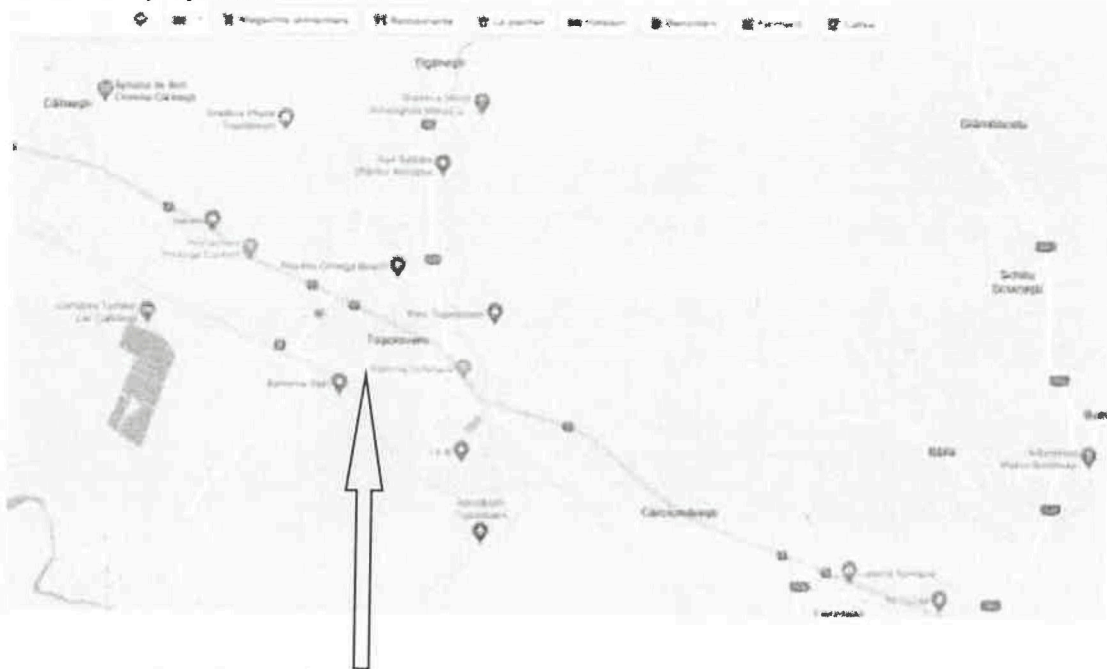
**SC TOTAL ROM PROIECT**  
Membru Corporativ ANEVAR

**EDULESCU NICOLAE**  
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM  
Legitimatie 12427 valabila 2024

## VII. ANEXE

Localizare  
Fotografii ale proprietatii  
Anexa de calcul  
Comparabile de piata

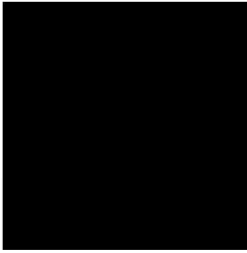
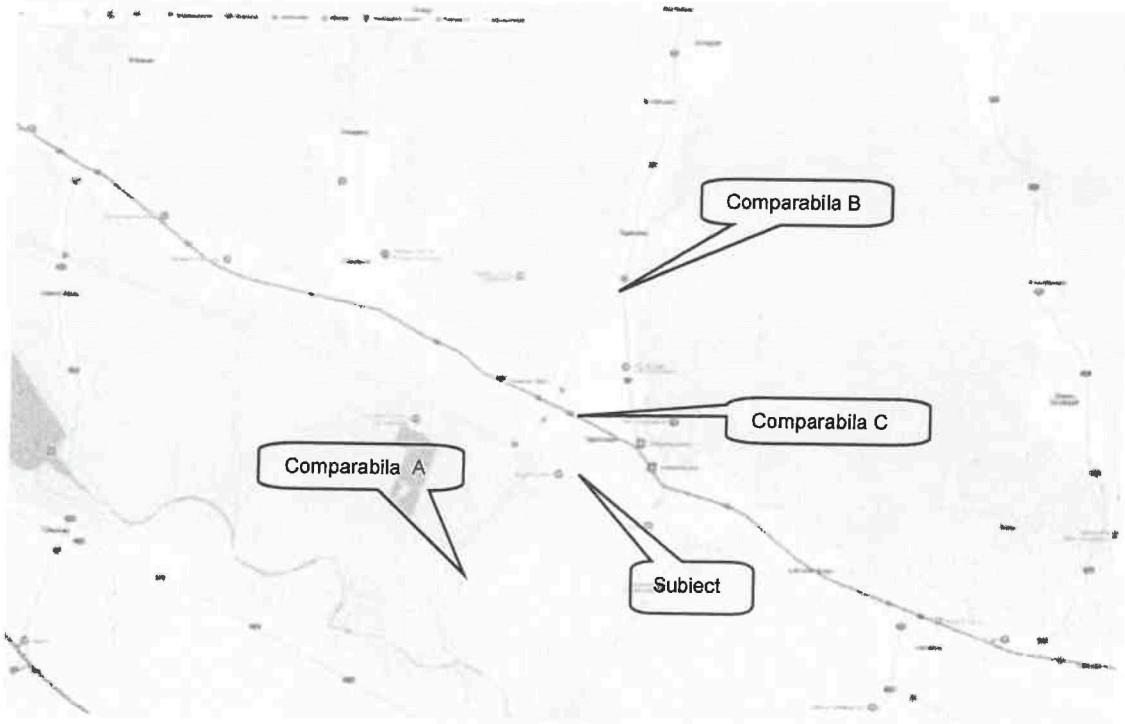
**Localizare proprietate subiect:**



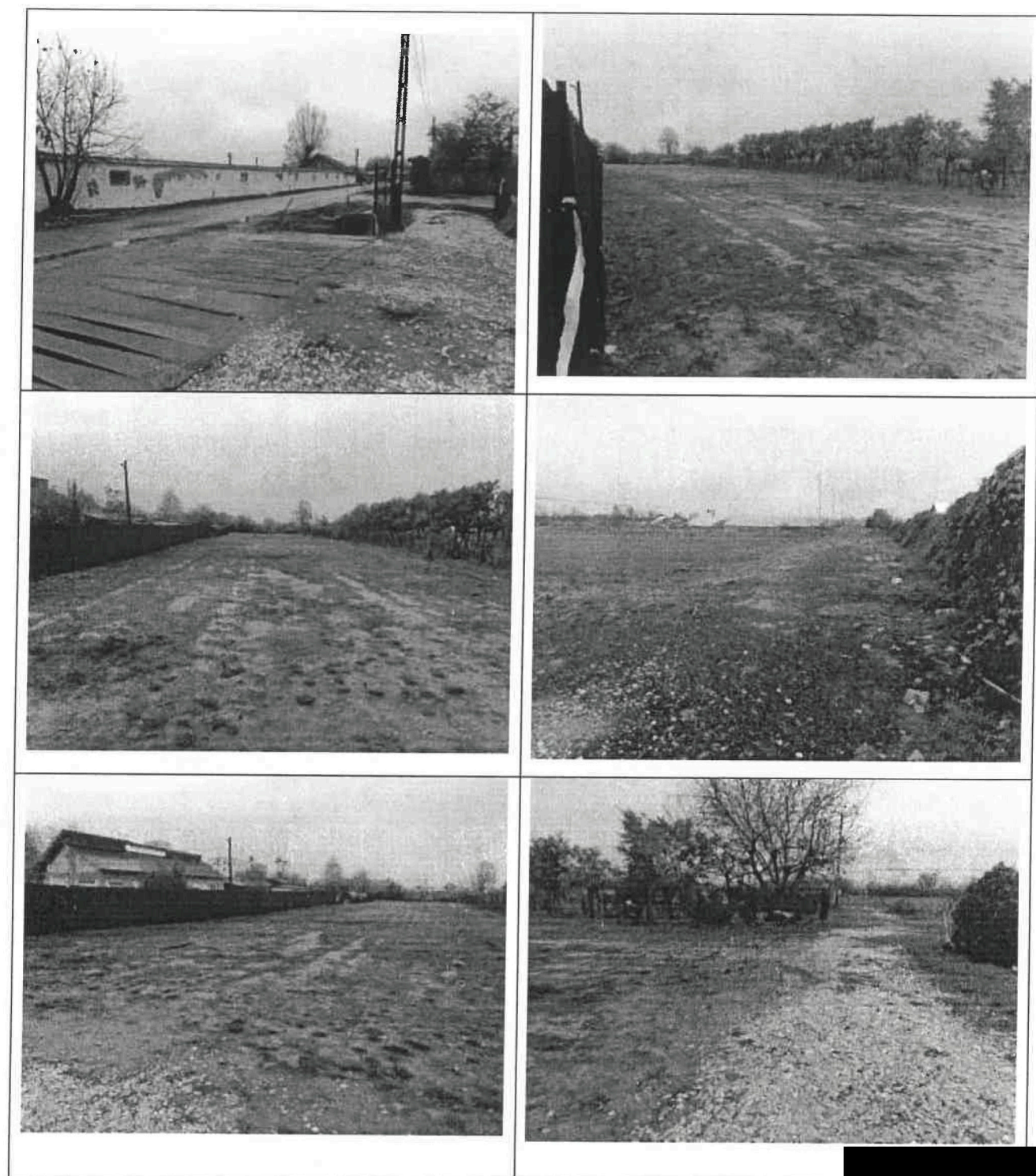
Imobil de evaluat situat în oras Topoloveni, tarlăua 26, parcela 949, judetul Arges.



Localizare comparabile



Fotografii ale proprietatii



## Anexa de calcul

## GRILA DATELOR DE PIATĂ

Nr. Crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE			
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
0	1	2	3	4	5
0	<b>Pret oferta/vanzare (€/mp)</b>		<b>9,00</b>	<b>17,64</b>	<b>20,45</b>
	Tipul comparabilei (tranzactie/ofertă)		Oferta	Oferta	Oferta
	Marja de negociere* din piața specifică (%)		-15%	-15%	-15%
	Marja de negociere* din piața specifică (€/mp)		-1,35	-2,65	-3,07
	<b>PRET TRANZACȚIE ESTIMAT (€/mp)</b>		<b>7,65</b>	<b>14,99</b>	<b>17,39</b>
<b>ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII</b>					
1	<b>Drept de proprietate transmis</b>	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	<b>PRET AJUSTAT (€/mp)</b>		<b>7,65</b>	<b>14,99</b>	<b>17,39</b>
2	<b>Conditii de finantare</b>	Normale	Normale	Normale	Normale
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	<b>PRET AJUSTAT (€/mp)</b>		<b>7,65</b>	<b>14,99</b>	<b>17,39</b>
3	<b>Conditii de vanzare</b>	Independent	Independent	Independent	Independent
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	<b>PRET AJUSTAT (€/mp)</b>		<b>7,65</b>	<b>14,99</b>	<b>17,39</b>
4	<b>Cheltuieli necesare imediat după cumpărare</b>	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€)		0,00	0,00	0,00
	<b>PRET AJUSTAT (€/mp)</b>		<b>7,65</b>	<b>14,99</b>	<b>17,39</b>
5	<b>Conditii de pietei</b>	noiembrie-24	noiembrie-24	noiembrie-24	noiembrie-24
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	<b>PRET AJUSTAT (€/mp)</b>		<b>7,65</b>	<b>14,99</b>	<b>17,39</b>
<b>ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII</b>					
6	<b>LOCALIZARE</b>	oras Topoloveni, judetul Arges	oras Topoloveni, zona Bamesa, judetul Arges	oras Topoloveni, strada Vitichesti, judetul Arges	oras Topoloveni, nr 11, judetul Arges
	Comparativ cu subiectul		inferior	superior	superior
	Cuantum ajustare %		15%	-15%	-15%
	Cuantum ajustare (€/mp)		1,15	-2,25	-2,61
	<b>PRET CORECTAT (€/mp)</b>		<b>8,80</b>	<b>12,75</b>	<b>14,78</b>
7	<b>Suprafață (mp)</b>	1232	18660	1984	2200
	Cuantum ajustare %		8%	1%	2%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,70	0,13	0,30
	<b>PRET CORECTAT (€/mp)</b>		<b>9,50</b>	<b>12,87</b>	<b>15,07</b>
8	<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				

8.1	<b>Deschiderea stradala</b>	16,9 m	380	19	similar
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
8.2	<b>Topografie/relief</b>	plana	plana	plana	plana
	Cuquantum ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
8.3	<b>Formă în plan</b>	neregulată	neregulată	neregulată	neregulată
	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
	<i>Total ajustare caracteristici fizice %</i>		0%	0%	0%
	<i>Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)</i>		0,00	0,00	0,00
	<b>PRET AJUSTAT (€/mp)</b>	-	<b>9,50</b>	<b>12,87</b>	<b>15,07</b>
9	<b>Utilități disponibile</b>	CE, A, C, GN	-	CE, A, C, GN	CE, A, C, GN
	Comparativ cu subiectul		inferior	similar	similar
	Cuquantum ajustare %		20%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€)		1,90	0,00	0,00
10	<b>Zona</b>		mediana	mediana	mediana
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00
	<b>PRET AJUSTAT (Euro/mp)</b>		<b>11,40</b>	<b>12,87</b>	<b>15,07</b>
	<b>Ajustare totala neta absoluta (€/mp)</b>		<b>3,75</b>	<b>-2,12</b>	<b>-2,31</b>
	<b>Ajustare totala neta absoluta (%)</b>		<b>49,04%</b>	<b>-14,15%</b>	<b>-13,30%</b>
	<b>Ajustare totala bruta absoluta (€/mp)</b>		<b>3,75</b>	<b>2,38</b>	<b>2,90</b>
	<b>Ajustare totala procentuala absoluta (%)</b>		<b>49%</b>	<b>16%</b>	<b>17%</b>
	<b>Numar de ajustari</b>		<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
	<b>Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:</b>			<b>B</b>	
	<b>Valoarea de piata propusa (€/mp):</b>			<b>12,87</b>	
	<b>VALOAREA DE PIATĂ :</b>	<b>12,87</b>	<b>euro/mp</b>		
	<b>VALOAREA DE PIATĂ :</b>	<b>15.860</b>			
	<b>Curs valutar BNR 12.11.2024</b>			<b>1 euro =</b>	<b>4,9749</b>
	<b>Valoare de piata rotunjita :</b>	<b>16.000 €</b>		<b>echivalent a</b>	<b>79.598 lei</b>

## Descrierea ajustarilor:

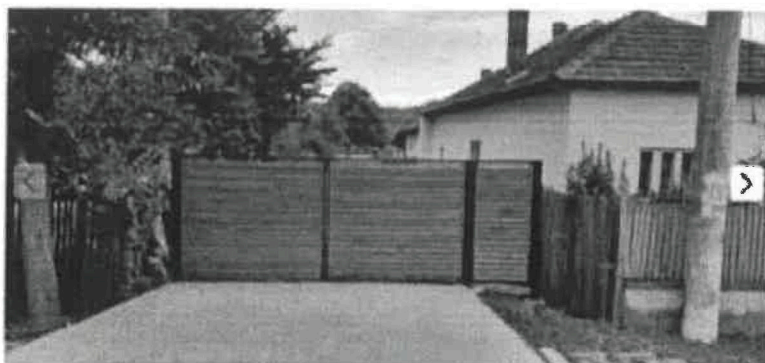
<p>Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente între prețurile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare/tranzactiilor se prezinta astfel:</p>					
<b>Ajustare pentru oferta sau tranzactie</b>	In general, diferentele de pret între prețurile afisate în anunțurile de vanzare si prețurile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul 10-20%, in functie de suprafata , localizare, acces.				
	Cuquantum ajustare %	-15%	-15%	-15%	-15%
	Cuquantum ajustare (€/mp)	-1	-3	-3	-3
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.				
<b>Drept de proprietate transmis</b>	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare	0,00	0,00	0,00	0,00

	(€/mp)			
	Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.			
<b>Conditii de finantare</b>	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)	0,00	0,00	0,00
	Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.			
<b>Conditii de vanzare</b>	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)	0,00	0,00	0,00
	Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.			
<b>Cheltuieli necesare imediat după cumpărare</b>	Cuquantum ajustare %	0,00%	0,00%	0,00%
	Cuquantum ajustare (€/mp)	0,00	0,00	0,00
	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.			
<b>Conditii de pietei</b>	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)	0,00	0,00	0,00
	In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea imobilului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.			
<b>Localizare</b>	Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele.			
	Cuquantum ajustare %	15%	-15%	-15%
	Cuquantum ajustare (€/mp)	1,15	-2,25	-2,61
<b>Suprafată (mp)</b>	Diferenta de suprafata este perceputa diferit de participantii la piata si este concretizata in pret/mp care variaza proportional cu suprafata;			
	Cuquantum ajustare %	8%	1%	2%
	Cuquantum ajustare (€/mp)	0,70	0,13	0,30
	Comparabilele au fost ajustate cu cca 2% la fiecare dublare de suprafata			
<b>Deschiderea stradala</b>	Diferentele de acces sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces la strazi asfaltate, modernizate, cumparatorii platesc mai mult			
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)	0,00	0,00	0,00
	nu au fost necesare ajustari			
<b>Topografie/relief</b>	In general, in functie de topografia terenului-plat, in panta diferentele de pret sunt in general cuprinse in intervalul 5-15%.			
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)	0,00	0,00	0,00
	Nu sunt necesare ajustari			
<b>Formă în plan</b>	In functie de forma lotului - poligonala sau nu - si deschiderea acestuia, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru un lot de teren cu forma regulata si cu o deschidere corespunzatoare utilizarii.			
	Cuquantum ajustare %	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)	0	0	0

<b>Utilități disponibile</b>	nu au fost necesare ajustari			
	Diferențele de utilități sunt reflectate în preturi de vânzare mai mici cu 3-5% în defavoarea proprietăților fără utilități sau cu o parte din acestea.			
	Cuantum ajustare %	20%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)	1,90	0,00	0,00
<b>Zona</b>	In functie de zona unde este amplasat imobilul, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru un lot de teren situat intr-o zona atractiva.			
	Cuantum ajustare %	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)	0,00	0,00	0,00
	nu au fost necesare ajustari			



### Comparabila B:



Publicat în București

## Vand teren in Topoloveni

# 35 000 €

PROMOVIAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Preț vânzare: 35.000 €    Suprafață: 164 m<sup>2</sup>    Teren intravilan intravilan

### DESCRIERE

Vand teren intravilan de strada Vitchești nr. 72 cu suprafața de 164 mp. Terenul este împrejmuit și liber de construcții. Utilitățile sunt disponibile la strada: gaze naturale, energie electrică, alimentare cu apă și canalizare. De asemenea pe teren este totuși un pui cu o coloană de apă de circa 7mc.

4 imagini

10 imagini

13 imagini

### CONTACTEAZĂ VANZĂTORUL



Dan

nr. 024 4 081030000 3000  
Scris pe 12 martie 2024



XXX XXX XXX

Arata

Trimite mesaj

Scris pe 12 martie 2024

Trimite mesaj

Trage vânzătorul

Mostră securizată de vânzător

LOCALITATE

Topoloveni  
11 km



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acasă aruncă a fost publicat de către un vânzător prin

Un anunț înțeles pentru drepturile consumatorilor

ANUNȚUL PESTE



Publicitate



Publicitate



<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-topoloveni-IDgk0qb.html>



## Documente



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Topoloveni

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 87546 Topoloveni

Nr. Cerere 5536  
Ziua 10  
Luna 04  
Anul 2024

Code de verificare  
100166714287



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Topoloveni, Jud. Arges

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	87546	1 232	Teren împrejmuit.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>5536 / 10/04/2024</b>	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Topoloveni); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1 Se înființeaza cartea funciara a imobilului 87546 ca urmare a finalizarii inregistrării sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numărul 3882.	A1
Act Notarial nr. 469, din 15/05/1997 emis de NP STANESCU CONSTANTA (Titlu de proprietate nr. 42877/05.05.1994 emis de CJPSDPAT ARGES);	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE bun propriu, dobandit prin lesire Din Indiviziune, cota actuala 1/1 1) TARU SOFIA, lipsă CNP	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

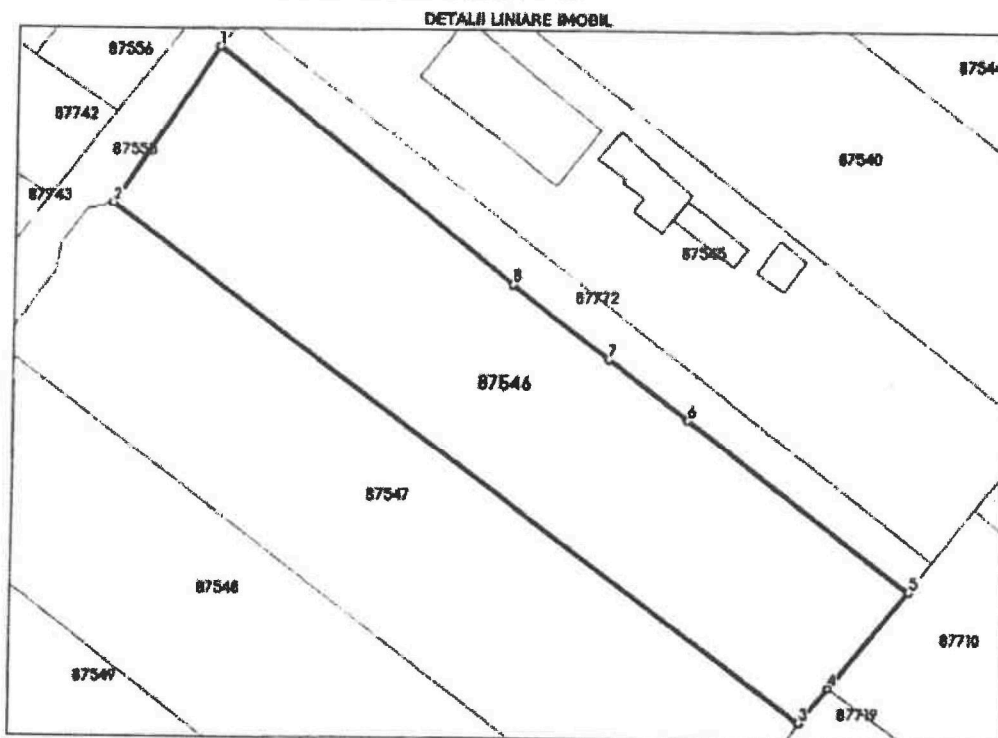
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 87546 Comuna/Oraș/Municipiu: Topoloveni  
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
87546	1.232	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.232	26	949	-	În act se regăsește T14

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
1	505.998,378 367.450,917	2	505.987,172 367.436,72	16.921
2	505.987,172 367.436,72	3	506.048,896 367.390,398	77.172
3	506.048,896 367.390,398	4	506.051,397 367.393,515	3.996
4	506.051,397 367.393,515	5	506.058,372 367.402,207	11.145

## Carte Funciară Nr. 87546 Comuna/Oraș/Municipiu: Topoloveni

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
5	506.058.372 367.402.207	6	506.038.531 367.417.557	25.086
6	506.038.531 367.417.557	7	506.031.36 367.422.978	8.989
7	506.031.36 367.422.978	8	506.022.764 367.429.623	10.865
8	506.022.764 367.429.623	1	505.986.378 367.450.917	33.907

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedurii al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/04/2024, 12:32