

S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.
*Raport de evaluare Centru Rezidential Pentru Persoane Varstnice Dependente Sfanta Maria , adresa
Comuna Talpa, sat Talpa Ograzile judet Teleorman , cod postal 147386*



Nr. inregistrare la evaluator : 334/26.08.2025

RAPORT DE EVALUARE



**UTILIZATOR DESEMNET : ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR
PUBICE TELEORMAN**

Client:

**CENTRUL REZIDENTIAL PENTRU
PERSOANE VARSTNICE DEPENDENTE
SFANTA MARIA PRIN
ADMINISTRATOR CONSILIUL LOCAL
TALPA JUDET TELEORMAN**

Proprietar:

**CENTRUL REZIDENTIAL PENTRU
PERSOANE VARSTNICE DEPENDENTE
SFANTA MARIA PRIN
ADMINISTRATOR CONSILIUL LOCAL
TALPA JUDET TELEORMAN**

Adresa proprietate:

**COMUNA TALPA, LOCALITATEA
TALPA OGRAZILE CVARTAL 8 JUDET
TELEORMAN**

Evaluator:

SC ABSOLUT QUALITY S.R.L.

Data Evaluarii (zz.ll.aaaa): 26.08.2025

SINTEZA RAPORT DE EVALUARE PENTRU BUNURI IMOBILE					
	Denumire	CUI	Curs Leu/Euro BNR la data evaluării	Data evaluării (zz.ll.aaaa)	
Raport de evaluare elaborat de firma	SC ABSOLUT QUALITY SRL	RO 32912846	5,0539	26.08.2025	
Client (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	CENTRUL REZIDENTIAL PENTRU PERSOANE VARSTNICE DEPENDENTE SFANTA MARIA PRIN ADMINISTRATOR CONSILIUL LOCAL TALPA JUDET TELEORMAN				
Proprietar bun imobil (PF: Nume, Prenume/ PJ/PFA: Denumire)	CENTRUL REZIDENTIAL PENTRU PERSOANE VARSTNICE DEPENDENTE SFANTA MARIA PRIN ADMINISTRATOR CONSILIUL LOCAL TALPA JUDET TELEORMAN				
Componenta/suprafete	Teren S (mp)	7706 mp din masuratori	Constructie C1: Acd/Au (mp)	1374/1100 mp	
Tip proprietate	Rezidential , socio cultural		Tip imobil	Locuinta	
Adresa proprietatii	Strada/Sos. /Bd./Aleea		Numar	Cvartal 8	
	Apartament Nr.	-			
	Cod postal				
	Localitate	Talpa	Judet/Sector	Teleorman	
Coordonate geografice	pe axa orizontala	-	pe axa verticala	-	
Carte Funciara nr.	21328				
Localitate carte funciara	TALPA				
Numar cadastral	21328-teren, 21328-C1 Centru Rezidential				
Tip act de proprietate	Act Notarial nr. 515 din 13.08.2025 -nu s-a prezentat, Hotararea nr. 37 din 04.11.2015				
Numarul actului de proprietate	515		Data incheierii	13.08.2025	
Localizare	Rural				
Zona localitate	Mediana				
Tip zona	Mixta: Rezidentiala si Socio Culturala				
Acces teren	Drum asfaltat-DJ 506 si drum exploatare				
Front_stradal (Deschidere) (m)	Dubla deschidere 26.74 ml la DJ 506 si 83,95 ml la drum exploatare				
Aprobari teren	No-Info		Data document		
Grad echipare utilitati	Energie electrica, apa, fosa septica				
Intabulare_Constructie	intabulata				
Grad de finisare	Mediu				

Tip constructie (structura)	Caramida Beton, BCA			
Regim de inaltime	P+1			
Anul construirii	2000			
Anul modernizarii	-			
Valoarea de Piata din raportul de evaluare, din care:	1.126.514	LEI	222.900	EUR
- valoare constructie	978.940	LEI	193.700	EUR
- valoare teren	147.574	LEI	29.200	EUR
Intocmit:				
Societate de evaluare:	SC ABSOLUT QUALITY SRL			
Evaluator elaborator raport evaluare:	Nume:	Prenume:	Semnatura si stampila Evaluator elaborator raport evaluare:	
	MITROI	AURELIAN DUMITRU		
Evaluator care a efectuat inspectia:	Nume:	Prenume:	Semnatura si stampila Evaluator care a efectuat inspectia:	
	MITROI	AURELIAN DUMITRU		
Semnatura si stampila societate de evaluare:				

Capitolul I – Prezentare Generala

Obiectul evaluarii

Obiectul evaluat îl constituie proprietatea tip Locuinta Sociala (Centrul Rezidential Pentru Persoane Varstnice Dependente Sfanta Maria) compusa din teren intravilan in suprafata de 7706 mp din masuratori, categoria de folosinta curti constructii: C1 Locuinta Sociala (Centrul Rezidential Pentru Persoane Varstnice Dependente Sfanta Maria) cu regim de inaltime P+1, cu suprafata construita la sol de 703 mp, suprafata construita desfasurata 1374 mp, suprafata utila 1100 mp anul construirii 2000 situata in **COMUNA TALPA, LOCALITATEA TALPA OGRAZILE CVARTAL 8 JUDET TELEORMAN**.

Utilizarea desemnata a evaluarii

Utilizarea desemnata a acestui raport de evaluare este stabilirea valorii de piata a bunului imobil teren intravilan si imobil amplasat in Comuna Talpa, Localitatea Talpa Ograzile , Cvartal 8, judet Teleorman , pentru acordarea reesalonarii la plata potrivit Ordonantei de urgenta 29/2011 pentru obligatiile fiscale administrate de ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE TELEORMAN.

Data evaluarii

Evaluarea s-a facut in baza informatiilor corespunzatoare datei de 26.08.2025 data la care se considera valabile ipotezele utilizate si valorile estimate de evaluator.

Data inspectiei :26.08.2025.

Tip inspectie: Cu inspectie exterioara si interioara

Inspectia a fost realizata de evaluator MITROI AURELIAN DUMITRU in prezenta reprezentantului clientului.

Data elaborarii lucrarii (zz.ll.aaaa): 26.05.2025.

Moneda raportului

Valoarea estimata prin prezentul raport de evaluare este prezentata in LEI si in euro (EUR) la cursul de schimb al Bancii Nationale a Romaniei din data la care se estimeaza valoarea. Cursul de schimb valutar la data evaluarii:

1EUR=5,0539 LEI

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare

Utilizatorul desemnat al prezentului raport este ADMINISTRATIA JUDETEANA A FINANTELOR PUBLICE TELEORMAN. .

Tipul valorii estimat - Definitia valorii

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 104 "Tipuri ale valorii", având următoarea definiție:

Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat sa cumpere si un vanzator hotarat sa vanda , intr-o tranzactie impartiala , dupa o perioada adecvata de expunere pe piata in care ambele parti au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. (SEV 102)

Conceptul de "valoare de piață" presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Baza de evaluare

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025, respectiv raportul întocmit de noi, SC ABSOLUT QUALITY SRL, membru corporativ ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător, solicitant de credit), deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

Menționare standarde particulare utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din

Standardele de evaluare a bunurilor 2025

Baza de evaluare o reprezintă valoarea de piață conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (editia 2025);

Baza de evaluare o reprezintă valoarea de piață în conformitate cu SEV 102—tipuri ale valorii Anexa A10 :

SEV 100 - Cadrul general al evaluării (IVS Cadrul general)

SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)

SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)

SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104)

SEV 105 –Modele de evaluare (IVS 105)

SEV 106 –Documentare și conformare (IVS 106)

SEV 300 - Mașini, echipamente și instalații și infrastructura (IVS 300)

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

GEV 620 – Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și infrastructurii

Capitolul II – Descrierea proprietății imobiliare de evaluat

Identificarea și descrierea proprietății - Caracteristici tehnice.

Obiectul evaluat îl constituie proprietatea tip Locuința Socială (Centrul Rezidențial Pentru Persoane Varstnice Dependente Sfânta Maria), compusă din teren intravilan construcții în suprafață de 7706 mp din măsuratori, categoria de folosință curți construcții și C1 Locuința Socială (Centrul Rezidențial Pentru Persoane Varstnice Dependente Sfânta Maria)cu regim de înălțime P+1, cu suprafața construită la sol de 703 mp, suprafața construită desfășurată 1374 mp, suprafața utilă 1100 mp estimată de evaluator anul construcției situată în **COMUNA TALPA, LOCALITATEA TALPA OGRAZILE CVARTAL 8 JUDEȚ TELEORMAN .**

Accesul la proprietate

Accesul la proprietate se realizează din drum public -deschidere dublă 26,74 ml la DJ 506-drum asfaltat și 83,95 ml drum exploatare -drum pietruit

Utilizare existentă la data evaluării: rezidențială-locuința socială

Diferențe identificare între situația existentă și documente : nu

Fisa tehnica teren

PARAMETRU	DESCRIERE														
1. SUPRAFATA	o Teren, S = 7706 mp din masuratori														
2. Identificare AMPLASAMENT	o Dupa adresa postala si numar cadastral pe site-ul ANCP														
3. POZITIONARE FATA DE UTILITATI TEHNICO-EDILITARE	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Reteaua urbana:</th><th>Sursa proprie:</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Grad de echipare cu utilitati: Partial din care:</td><td></td></tr> <tr> <td>Retea electrica: La limita terenului</td><td>☐ Generator energie electrica</td></tr> <tr> <td>Retea de gaze: Nu exista</td><td>☐ Rezervor gaz</td></tr> <tr> <td>Retea de apa: La limita terenului</td><td>☐ Put forat apa</td></tr> <tr> <td>Retea de canalizare: Nu exista</td><td>☒ Fosa septica</td></tr> <tr> <td>Termoficare: Nu exista</td><td>☒ Centrala termica proprie</td></tr> </tbody> </table> o Utilitatile care lipsesc si care este stadiul bransarii lor : nu exista retea de gaze si canalizare. Proprietatea are fosa septica iar incalzirea se realizeaza cu centrala termica pe lemne.	Reteaua urbana:	Sursa proprie:	Grad de echipare cu utilitati: Partial din care:		Retea electrica: La limita terenului	☐ Generator energie electrica	Retea de gaze: Nu exista	☐ Rezervor gaz	Retea de apa: La limita terenului	☐ Put forat apa	Retea de canalizare: Nu exista	☒ Fosa septica	Termoficare: Nu exista	☒ Centrala termica proprie
Reteaua urbana:	Sursa proprie:														
Grad de echipare cu utilitati: Partial din care:															
Retea electrica: La limita terenului	☐ Generator energie electrica														
Retea de gaze: Nu exista	☐ Rezervor gaz														
Retea de apa: La limita terenului	☐ Put forat apa														
Retea de canalizare: Nu exista	☒ Fosa septica														
Termoficare: Nu exista	☒ Centrala termica proprie														
4. TIP DRUM LA CARE ARE ACCES	o Acces direct la – dubla deschidere la drum asfaltat-26.74 ml la DJ 506 si 83.95 ml la drum exploatare														
5. ASPECT URBANISTIC SI ESTETIC (imobile vecine, calitate locatari etc)	Zona rezidentiala de locuinte vechi dar si altele recent realizate din zona mediana si periferica a Comunei Talpa judet Teleorman														
6. GEOMETRIA TERENULUI	- o Forma terenului: neregulata - o Deschidere la strada: asfaltat la DJ 506 si pietruita la drum exploatare														
7. INCLINARE	o Nu														

Fisa tehnica cladire C1 – LOCUINTA SOCIALA (CENTRUL REZIDENTIAL PENTRU PERSOANE VARSTNICE DEPENDENTE SFANTA MARIA)

PARAMETRU	DESCRIERE
1. AN CONSTRUIRE	o 2000 conform informatiilor primite de la proprietar
2. AN MODERNIZARE	o -
3. ARII	- o Ac = 703 mp potrivit extras CF; - o Ad = 1374 mp potrivit releveu - o Au = 1100 mp estimata de evaluator - o
4. REGIM INALTIME	o P=1
5. DESCRIERE PARTI PRINCIPALE CONSTRUCTIE	- o Structura de rezistenta : beton - o Anvelopa : BCA si caramida - o Acoperis : sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla metalica ;

6. GRAD FINALIZARE	Realizate 100%
7. FINISAJE	- Exterioare: tencuieli si zugraveli; - Interioare: finisaje medii - Pardoseli: gresie - Tencuieli si zugraveli: lavabile; - Tamplarie interioara: PVC
8. INSTALATII FUNCTIONALE (verificate la data inspectiei)	- Electrice: da; - Sanitare: da; - Termice: da;centrala termica pe lemne - Ventilatie: da;aparate aer conditionat - Comunicatii:da;
9. STARE TEHNICA	- Mod de intretinere:Bun; - Elemente deteriorate: nu exista - Clasa energetica: nu s-a prezentat certificat de performanta energetica;

Situatia juridica

La data evaluarii imobilul nu este afectat de sarcini.

C. Partea III. SARCINI .	
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

La data evaluării, proprietatea imobiliară, se afla în posesia **CENTRUL REZIDENTIAL PENTRU PERSOANE VARSTNICE DEPENDENTE SFANTA MARIA PRIN ADMINISTRATOR CONSILIUL LOCAL TALPA JUDET TELEORMAN .**

Carte Funciara nr. 21328 : ; Localitate Carte Funciara : TALPA;

Numar cadastral : 21328-teren, 21328-C1 -locuinta sociala

Tip act de proprietate Act dezmembrare Nr. 515 din data de 13.08.2025;

Dreptul de proprietate : Deplin

Alte documente care au stat la baza raportului de evaluare:

Nr. Crt.	Tip Document, Nr.____, Data
1.	Extras de carte funciara CF 21328
2.	Act de Dezmembrare nr. 515 din 13.08.2025 nu s-a prezentat

Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)

Proprietatea este amplasata in zona mediana a Comunei TALPA , localitatea Talpa Ograzile judet Teleorman zona rurala aflata la aproximativ 45 km de Municipiul Alexandria si aproximativ 95 km de Municipiul Bucuresti .

Tip Localitate: Rural

Zona Localitate: Median

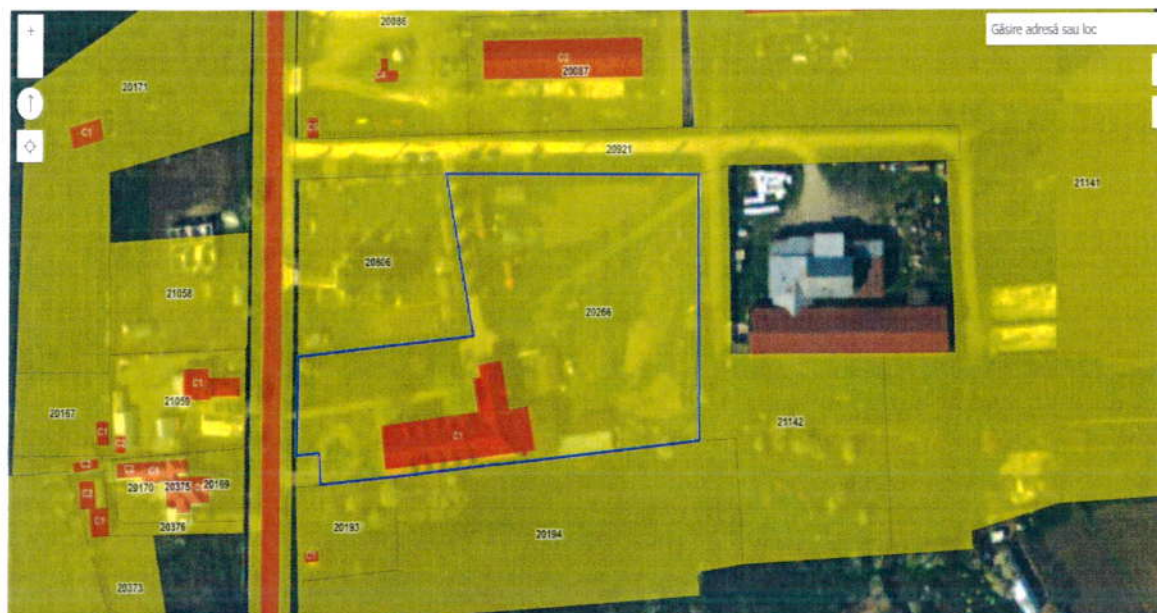
Tip zona: Rezidential

Denumire cartier/ansamblu rezidential/ Zona: zona mediana a Comunei TALPA judet Teleorman

Mijloace de transport in comun: Da

Puncte de interes in imediata vecinatate: Primaria TALPA ;Stadion, Scoala Gimnaziala , Caminul Cultural, Biserica Sfantul Nicolae

CF 21328







Piata spațiilor rezidențiale (locuințe sociale)

Definirea pieței

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzatori, printr-un mecanism al pretului. Conceptul de piață presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzatori. Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru un activ, este fundamental înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data evaluării. Pentru a avea o influență asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la acea piață. Dacă din context nu rezultă în mod clar altceva, referințele la piața din SEV vizează piața pe care se schimbă în mod normal activul sau datoria supuse evaluării, la data evaluării. Piața specifică tipului de proprietate analizată este piața imobilelor de tip locuință socială și teren amplasate pe raza județului Teleorman și județe învecinate.

Analiza cererii solvabile

În accepțiunea SEV, participanții de pe piață reprezintă ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entități care sunt implicate în tranzacțiile curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa și orice puncte de vedere atribuite participanților de pe piață sunt cele specifice vânzătorilor potențiali, activi pe o piață la data evaluării și nu cele specifice unor anumite persoane sau entități. Cadrul conceptual cere excluderea oricărui element al valorii speciale sau a oricărui element al valorii care nu ar fi disponibil majorității participanților de pe piață. Cererea la nivel de zonă o putem considera foarte mică, existând o cerere mai mare pentru case noi construite cu regim de înălțime P+1 sau P+M. De asemenea o cerere mai mare pentru locuințe sociale de acest gen se observă în orașele mai mari, unde există o cerere mai mare pentru locuințe de acest tip decât în zona rurală.

Oferta la vânzare

Oferta la vânzare în Comuna TALPA este foarte mică, practic inexistentă, existând însă o ofertă pentru locuințe rezidențiale atât noi cât și vechi cu sau fără modernizări. Cele mai multe oferte de locuințe sunt cu terenuri mari. Sunt însă și oferte de construcții dezvoltate recent în scopul vânzării sau amplasamente vechi. În ceea ce privește oferta de terenuri libere, pe teritoriul localității oferta este mică, însă există oferta de terenuri intravilane în localități ale județului Teleorman. În urma analizei pieței imobiliare în zonă au fost identificate un număr de 3 comparabile, rezultând un interval de valori cuprins între:

Minim: 4 euro

Maxim: 8 euro

Echilibrul pieței

Datorită diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și ofertă și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruste ale cererii sau asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece

participanții de pe piața reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață, trebuie să reflecte condițiile de pe piață relevante, existente la data evaluării, și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

În urma analizei cererii și ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona că pe piața specifică, respectiv cea a construcțiilor rezidențiale din zona mediană a Comunei TALPA și comunelor din județ sau județe limitrofe, balanța înclină în favoarea ofertei.

Concluzie: Piața cumpărătorului (Oferta > Cererea)

Piața terenurilor

Oferta la vânzare

Oferta de vânzare pentru terenuri în zona este una medie și cuprinde în special terenuri de dimensiuni mari 1000-5000 mp.

În urma analizei pieței imobiliare în zona au fost identificate un număr de 3 comparabile, rezultând un interval de valori cuprins între:

Minim: 4 euro/mp

Maxim: 8 euro/mp

Cele 3 comparabile utilizate în calcule ca fiind cele mai relevante (d.p.d.v. al similarității) pentru proprietatea subiect.

Capitolul IV – Evaluarea proprietății imobiliare

Procedura de evaluare

Pentru evaluarea proprietății, respectând Standardele de Evaluare a bunurilor 2025, au fost utilizate următoarele abordări: abordarea prin venit.

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietății imobiliare, s-au utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări ale valorii:

- abordarea prin piață;
- abordarea prin venit;
- abordarea prin cost.

Toate abordările, utilizate pentru formarea și fundamentarea unei opinii asupra valorii piață se bazează pe informații de piață. Deși în formularea unei concluzii asupra valorii de piață pot fi utilizate cele trei abordări indicate în SEV 100-Cadrul general, dacă proprietatea imobiliară este atât de specializată, încât nu există date suficiente pentru a se utiliza fie abordarea prin piață, fie abordarea prin venit, este adecvat ca proprietatea imobiliară să fie evaluată utilizând abordarea prin cost.

Alegerea lor a depins de tipul proprietății imobiliare, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață disponibile pentru analiză la data evaluării.

În cazul de față a fost utilizată— abordarea prin venit, existând date din piață (oferte de chirii și vânzări) iar prezentarea acestora și rezultatele obținute sunt expuse în cele ce urmează.

Surse de informații: www.romino.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro, www.storia.ro

Cea mai buna utilizare

“Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării” (GEV 630, Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025).

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale raportului. CMBU este definită ca fiind:

“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.”

Prin analiza CMBU a proprietății imobiliare, ca o etapă esențială a evaluării, s-a identificat contextul în care participanții de pe piață, dar și evaluatorul, selectează informațiile comparabile de piață. Pentru proprietatea subiect au fost luate în calcul datele și concluziile rezultate în etapa analizei de piață. Astfel, ținând cont de caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietății, valabile la data evaluării, amplasamentul, permisiunile și restricțiile legale identificate, au fost testate și comparate utilizările alternative. A rezultat că utilizarea comercială nu este fezabilă financiar iar utilizarea industrială nu este permisă legal.

Deoarece nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că ar exista o altă utilizare care ar maximiza valoarea proprietății subiect, s-a concluzionat că utilizarea curentă este cea mai bună.

Abordarea prin piața

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării. În cadrul acestui raport, pentru estimarea valorii de piață, a fost făcută o analiză de piață a spațiilor similare locuințe sociale amplasate în județul Teleorman și județe învecinate. Oferta de vânzare locală este foarte redusă, aproape inexistentă, proprietarii păstrând în patrimoniu spațiile deținute în vederea obținerii de venituri din închiriere. Puținele tranzacții efectuate au avut ca motivație considerentele economice dificile ale proprietarilor, a căror îndatorare către finanțatori i-a forțat să diminueze pierderile prin vânzarea la prețuri de cele mai multe ori sub piață. Oferta de închiriere este ușor mai consistentă, însă nu neapărat pe zonele comerciale “bune”, acestea fiind deja majoritar ocupate și în general fără mari schimbări de chiriași. Oferta de vânzare este extrem de limitată și este constituită pe de o parte din stocul de spații vechi, amplasate în zonele vechi, majoritatea acestora nefiind conforme cu cerințele activităților desfășurate în prezent (supradimensionate pentru activitatea de depozitare, în stare fizică proastă sau necesitând majore investiții în readaptare), iar pe de altă parte din spații, în general construite pentru activitățile economice proprii ale agenților economici ale căror activitate s-a restrâns.

În urma analizei spațiilor destinate locuințelor sociale -camine varstnici ofertele prezentate în tabelul de mai jos sunt într-un interval de valori cu valoarea obținută prin abordarea prin venit.

CENTRALIZATOR OFERTE PIATA				
Nr crt	Oferta	Arie utila/Desfasurata	Locatie	OFERTA
1	Oferta 1 SPATIU PRETABIL CAMIN BATRANI	700	Deva jud Hunedoara	210000
2	Oferta 2 SPATIU PRETABIL CAMIN BATRANI	550	Localitatea Slmnic jud Sibiu	249000
3	Oferta 3 SPATIU PRETABIL CAMIN BATRANI	340	Comuna Stefanesti jud Ilfov	175000
4	Oferta 3 SPATIU PRETABIL CAMIN BATRANI	450	Localitatea Copaciu judet Giurgiu	250000

Evaluarea terenului

Metoda comparatiei directe

Pe baza celor 3 comparabile selectate ca fiind cele mai relevante, a fost intocmita urmatoarea grila de calcul:

Nr. Crt	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		10,999	27,500	15,000
	Suprafata (mp)	7,706.00	1,864.0	5,600.0	2,433.0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		6	5	6
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-15%	-15%	-15%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0.9	-0.7	-0.9
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare, cat mai apropiate de realitate. Ajustarile pentru acest tip de proprietate in prezent sunt de cca. 15%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5	4	5

2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5	4	5
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5	4	5
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5	4	5
	Justificare ajustare	Conditile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele, nu se impun ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5	4	5
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	8/26/2025	oferta curenta	oferta curenta	oferta curenta
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5	4	5
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari comparabilele fiind ofertate pe piata in aceeasi perioada a evaluarii si au fost verificate telefonic pentru valabilitate.			
Corectii specifice proprietatii					

7	Localizare	Comuna Talpa , Sat Talpa Ograzile Cvartal 8	Comuna Poeni, sat Poeni, strada Trandafirului	Comuna Trivalea Mosteni jud Teleorman , strada principala	Comuna Blejesti, sat Sericu , sosseaua principala
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele sunt amplasate in comune din judetul Teleorman la drumuri principale la fel ca proprietatea evaluata			
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele sunt amplasate pe drum asfaltat			
9	Suprafata	7,706.00	1,864.00	5,600.00	2,433.00
	Diferenta suprafata teren (mp)		5,842.0	2,106.0	5,273.0
	Ajustare (%)		-11.7%	-4.2%	-10.5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0.59	-0.18	-0.55
	Justificare ajustare	s-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele , acestea au suprafete mai mici de teren, mai vandabile pe piata imobiliara , s-a aplicat o ajustare echivalenta cu 2% pentru fiecare diferenta de 1000 mp.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	dubla deschidere 26,74 ml pe DJ 506 si 83,95 ml drum exploatare	deschidere de 30 ml	deschidere de 50 ml	dubla deschidere
	Ajustare (%)		5.0%	5.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.3	0.2	0.0
	Justificare ajustare	s-au aplicat ajustari pozitive pentru comparabilele 1 si 2, acestea au o singura deschidere de 30 ml si 50 ml , proprietatea evaluata are dubla deschidere ceea ce ii confera un avantaj fata de proprietatile cu un singur front stradal. Comparabila 3 nu a mai fost ajustata , aceasta avand dubla deschidere;			

11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	6.3%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0.0	0.0	0.3
	Justificare ajustare	s-a aplicat ajustare pozitiva pentru comparabila 3, aceasta nu are canalizare sau fosa septica -cost aprox 800 euro			
11.1	Retea de gaze	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
11.2	Retea de apa	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
11.3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
11.4	Retea de canalizare	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.3
12	Indicatori urbanistici				
12.1	POT	9%	considerat similar/lipsa CU	considerat similar/lipsa CU	considerat similar/lipsa CU
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
12.2	CUT	0.18	considerat similar/lipsa CU	considerat similar/lipsa CU	considerat similar/lipsa CU
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu s-au putut face ajustari in lipsa unor informatii clare privind indicatorii urbanistici.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele sunt terenuri libere.			

14	Alti factori	teren plan /forma neregulata	teren plan/forma regulata	teren plan/forma regulata	teren plan/forma usor neregulata
	Ajustare (%)		-10%	-10%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0.5	-0.4	-0.3
	Justificare ajustare	s-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele , acestea au forma regulata iar comparabila 3 usor neregulata			
	Ajustare NETA		-0.8	-0.4	-0.5
	Ajustare NETA (%)		-16.7%	-9.2%	-9.3%
	Ajustare BRUTA		1.3	0.8	1.1
	Ajustare BRUTA (%)		26.7%	19.2%	21.8%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	Valoare ajustata (EUR/mp)		4	4	5
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	3	3		
	Valoare (EUR/mp)	4	4		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	4			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	29,203	rounjit	29,200	4
	Valoare teren (LEI)			147,574	19
Data evaluarii (zz.ll.aaaa):		8/26/2025			
1 EUR=		5.0539			
Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)				29,200	
Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)				147,574	

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizeaza pentru a analiza capacitatea proprietatii evaluate de a genera venituri si pentru a transforma aceste venituri intr-o indicatie asupra valorii proprietatii prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextual pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar).

Aceasta abordare include doua metode de baza:

- Capitalizarea venitului
- Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF)

Capitalizarea venitului se utilizeaza cand exista informatii suficiente de piata, cand nivelul chiriei si cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pietei si cand exista informatii despre tranzactii sau oferte de vanzare pentru proprietati comparabile. Metoda consta in impartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rata de capitalizare corespunzatoare. In aplicarea metodei se utilizeaza trei tipuri de venit:

- (VBP) venitul brut potential – materializeaza venitul total estimate a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima;
- (VBE) venitul brut efectiv – venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
- (VNE) venitul net efectiv – rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute: impozit pe proprietate, asigurare, intretinere, reparatii, management, paza, curatenie, etc.

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii se transforma in valoarea proprietatii. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete, furnizate de piata imobiliara, privind tranzactiile incheiate (inchirieri, vanzari, cumparari). Daca aceste informatii lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata, la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

Analiza DCF se utilizeaza pentru evaluarea proprietatilor imobiliare pentru care se estimeaza ca veniturile si/sau cheltuielile se modifica in timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesita luarea in considerare a veniturilor si cheltuielilor probabile din perioada de previziune.

Chiria de piata este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. In particular, suma estimata exclude o chirie majorata sau micorata de clauze, contraprestatii sau facilitate speciale. "Clauzele de inchiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobiliara, la data evaluarii, intre participantii la piata.

Spre deosebire de chiria de piata, chiria contractuala reprezinta chiria care se conformeaza clauzelor unui anumit contract efectiv de inchiriere. Abordarea prin venit este aplicabila oricarei proprietati imobiliare care genereaza venit la data evaluarii sau care are acest potential in contextual pietei (proprietati vacante sau ocupate de proprietar).

Evaluatorul a analizat informatiile de piata existente (parte din ele expuse in analiza de piata). In lipsa unor tranzactii certe de proprietati similare, inchiriate "la piata" si transparent, complet si real declarate in actele

bilaterale, evaluatorii au apelat și la oferte curente expuse pe piață și suficient descrise. Prețurile de ofertare astfel regăsite au fost analizate prin prisma credibilității și au fost ajustate negativ ca echivalent al unei potențiale tranzacții. Dintre acestea s-au reținut doar cele considerate a fi mai relevante în sensul asemănării cu subiectul. S-a desprins concluzia ca în comuna Talpa sunt foarte puține spații similare cu proprietatea evaluată, găsindu-se spații similare în orașe mai mari din județ sau în orașe și localități mai mari din județe învecinate. Din analiza de piață s-au găsit oferte spre închiriere de astfel de spații cu preturi cuprinse între 2.65-6 euro în funcție de amplasament, finisaje, utilități iar din analiza de piață expusă mai jos, chiria selectată este de 3 euro/mp.

CENTRALIZATOR OFERTE CHIRII IDENTIFICATE													
Nr crt	Oferta	Arie utila	Locatie	Chirie solicitata-euro/mp	Marja negociere %	Marja negociere (euro/mp)	Oferta negociata	Ajustare zonaA (%)	Ajustare Suprafata (%)	Ajustare Finisaje (%)	Ajustare totala bruta (euro)	Ajustare totala bruta (%)	Oferta ajustata
1	Oferta 1 SPATIU PRETABIL CLINICA, CAMIN, GRADINITA	397	Localitatea Slatina Judet Olt	6	7%	0.4	5.6	-15%	-10%	-10%	1.96	35%	3.6
2	Oferta 2 SPATIU COMERCIAL	170	Comuna Verguleasa judet Olt	2.65	5%	0.1	2.65	0%	-10%	0%	0.255	10%	2.3
3	Oferta 3 SPATIU PRETABIL CLINICA, CAMIN, GRADINITA	195	Slatina, judet Olt	5.1	5%	0.3	4.8	-15%	-10%	-15%	1.92	40%	2.9
4	Oferta 4 SPATIU PRETABIL CAMIN BATRANI, SPITAL PRIVAT	1037	Comuna Cosoveni judet Dolj	3.38	5%	0.2	3.18	-5%	0%	10%	0.477	15%	3.3
5	Oferta 5 SPATIU PRETABIL CAMIN BATRANI, PENSIUNE, RESTAURANT	500	Comuna Osica de Jos judet Olt	3	5%	0.2	2.8	0%	-5%	0%	0.14	5%	2.7
S-au analizat piața de spații pretabile camine de batrani amplasate în județul Teleorman cat și în orașe din județe învecinate rezultand o chirie de piața cuprinsa între 2.3 euro și 3.6 euro și o chirie medie de aproximativ 3 euro/mp. S-au ajustat negativ comparabilele privind amplasamentul, comparabilele sunt amplasate în orașe și localități mai importante sau la periferia lor au fost ajustate negativ comparabilele care au suprafețe mai mici, mai vandabile pe piața imobiliară și ajustări negative pentru comparabilele care au finisaje mai bune, și pozitive pentru comparabila 4 care este în curs de finisare;													2.97

Gradul de neocupare pentru spații de acest tip de la 15 până la 20% conform studiilor de piață. Gradul de neocupare pentru proprietatea în cauză a fost cuantificat la 15%, având în vedere dimensiunea, vechimea construcției, amplasamentul; În abordarea prin venit au fost incluse cheltuieli variabile de 7.5%. Estimarea ratei de capitalizare a veniturilor din închiriere 11.5% s-a făcut prin luarea în considerare a informațiilor actuale din piața specifică. În lipsa acestor informații rata de capitalizare poate fi preluată din studii și analize de specialitate. Având în vedere că proprietatea este amplasată într-o localitate mai mică decât orașele considerate secundare am estimat rata de capitalizare de 11.5%, practice rata de capitalizare fiind într-un sector terțiar.

STUDIUL DE PIATA - RATA DE CAPITALIZARE Orase secundare	
Revista Valoarea Oriunde este ea	
Sursa informatii	Rata de capitalizare
CBRE Romania	9.25-9.75%
Colliers International	9.25-9.75%
Darian DRS	9-10.50%
Cushman & Wakefield Echinox	9,00-10,00%
iO Partners	9,00-10,50%
Knight Frank	9,0-10,00%

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost – nu este relevantă¹ pentru astfel de proprietăți și nu a fost aplicată.

Aplicabilitate

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin metoda costului de înlocuire net (după deducerea deprecierei). Ea se utilizează când fie nu există nicio dovadă despre prețurile de tranzacționare pentru proprietăți similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului.

3.7.2 Elemente teoretice

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire. Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un comparator de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. În acest caz, costul activului echivalent va fi ajustat corespunzător, în funcție de tipul valorii estimat.

Această abordare este aplicată, în general, pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare prin metoda costului de înlocuire net (după deducerea deprecierei). Ea se utilizează când fie nu există nicio dovadă despre prețurile de tranzacționare pentru proprietăți similare, fie nu există niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului. Prima etapă solicită calcularea unui cost de înlocuire. În mod normal, acesta reprezintă costul de înlocuire a proprietății imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluării. Costul de înlocuire este necesar să reflecte și toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare și cheltuielile de finanțare care ar fi suportate de un participant de pe piață pentru producerea unui activ echivalent. Costul echivalentului modern se corectează apoi pentru a fi reflectată deprecierea. Scopul ajustării pentru depreciere este acela de a estima cu cât ar fi mai puțin valoroasă proprietatea imobiliară subiect, pentru un potențial cumpărător, față de echivalentul său modern. Deprecierea ia în considerare

¹Abordarea prin cost devine relevantă când lipsa informațiilor suficiente și credibile privind tranzacții/oferte recente, limitează aplicarea abordării prin piață, precum și în situația în care proprietățile evaluate nu pot fi evaluate prin abordarea prin venit

starea fizica, utilitatea functionala si economica a proprietatii imobiliare subiect, in comparatie cu echivalentul sau modern.²

Deprecierea constructiilor se poate estima prin trei metode generale:

1. Metoda preluarii de pe piata imobiliara
2. Metoda varsta-durata de viata
3. Metoda segregarii

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- **Deteriorarea fizica** – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2025).
- **Depreciere functionala** - reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de ineficienta activului subiect in comparatie cu substitutul sau, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2025).
- **Deprecierea externa** – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2025). Cele trei tipuri de depreciere vor fi separate si cuantificate in mod individual.
- **Fructificare informatii**

Aplicabilitatea abordarii prin cost este relevanta cand fie nu exista nicio dovada despre preturile de tranzactionare pentru proprietati similare, fie nu exista niciun flux de venit identificabil, efectiv sau teoretic, care ar reveni titularului dreptului

ANALIZA REZULTATELOR EVALUARII

Criteriile pe baza carora am ajuns la estimarea valorii finale, fundamentata si semnificativa sunt:

- Adecvarea abordarii (adecvarea metodelor si tehnicilor de estimare a valorii);
- Precizia (increderea evaluatorului in acuratetea datelor/informatiilor folosite);
- Cantitatea informatiilor (chiar daca informatiile sunt precise, acestea trebuie sa fie suficient de consistente).

Pentru proprietatea supusa evaluarii, s-au estimat urmatoarele valori:

In aplicarea abordarilor si metodelor pentru estimarea valorii de piata a dreptului de proprietate asupra proprietatii subiect, au fost utilizate date de intrare din cataloagele de cost Iroval.

La **Abordarea prin piață** avem un minus la adecvare si precizie, deoarece imobile de genul proprietatii subiect se tranzactioneaza foarte rar pe piață, iar oferta pentru acest tip de proprietati este aproape inexistentă. Drept urmare, cantitatea și calitatea informațiilor este extrem de limitata.

Riscul evaluarii:

Au fost analizate urmatoarele aspecte cu privire la proprietatea imobiliara propusa:

imobiliare

²Drepturi asupra proprietatii imobiliare, par.22, 23 si 24

activitatea curentă și tendințele pieței relevante:

În prezent, datorită climatului instabil în care se află economia românească este dificil de previzionat direcția în care se va dezvolta piața, probabil va fi în stagnare sau chiar în declin

cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității:

- cererea curentă este medie, pe fondul disponibilității medii ale finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;

- **cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative:**

- pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.

vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia:

- având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este mediu și se poate menține pe termen scurt.

orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii garanției:

- posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor.

abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață:

- pentru estimarea valorii de piață a proprietății s-a apelat la abordarea prin piață. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piață. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie și cantitate a informațiilor utilizate.

Ipozeze speciale semnificative : nu s-au identificat în cuprinsul raportului de evaluare ipoteze speciale de lucru.

A. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Cadrul general de conformitate al raportului

1. Declaraarea conformitatii evaluarii
2. Prezentarea Evaluatorului. Calificarile evaluatorului.
3. Ipoteze semnificative si ipoteze semnificative speciale

A.1. Declaraarea conformitatii evaluarii

Subsemnatul, MITROI AURELIAN DUMITRU, în nume propriu, în calitate de persoană fizică care a întocmit prezentul Raport de evaluare, cât și în numele Societății S.C. ABSOLUT QUALITY SRL, prin prezenta Declarație certific următoarele:

- datele prezente în cadrul raportului sunt reale și corecte;
- am efectuat personal inspectia proprietatii care face obiectul lucrării;
- nu am niciun interes financiar, direct sau indirect, de pe urma clientului sau proprietarului;
- nu am obținut niciun împrumut și nici o garanție din partea clientului /proprietarului;
- remunerarea mea nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-mi confere mie sau unei persoane afiliate sau implicate în Societatea la care sunt angajat/pe care o reprezint un stimul financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- nu există alte motive care mi-ar putea afecta imparțialitatea;

- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele semnificative si ipotezele semnificative speciale incluse in continutul raportului si reprezinta un punct de vedere nepartinitor;
- indeplinesc cerintele adecvate de calificare profesionala, am indeplinit programul de pregatire profesionala continua si am experienta in categoria de proprietate ce este evaluata;
- am incheiat asigurarea de raspundere profesionala pe anul 2025 la societatea de asigurare-reasigurare ALLIANZ TIRIAC.

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

MITROI AURELIAN DUMITRU
Evaluator Autorizat, Specializarea EPI, EBM, EI

A.2. Prezentarea evaluatorului

Evaluarea a fost efectuată de către **SC ABSOLUT QUALITY S.R.L.**

Calificările evaluatorului: EPI, EBM, EI



A.3. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Analizele efectuate, opiniile si concluziile profesionale ale evaluatorului sunt limitate numai de ipotezele mentionate.

Ipoteze generale

- Identificarea proprietatii si analiza dreptului de proprietate se bazeaza pe informatiile din documentele furnizate de catre proprietari.
- Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini.
- Valorile estimate de catre evaluator sunt valabile atata timp cat conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care sa afecteze opiniile exprimate la data evaluarii.
- In abordarile de evaluare utilizate, evaluatorul a luat in considerare toate informatiile de care a dispus la data evaluarii, informatii obtinute atat din documentele puse la dispozitie de catre proprietari, cat si din propria cercetare privind proprietatea evaluata.
- Evaluatorul nu a realizat o analiza structurala a constructiilor, nu a inspectat partile inaccesibile ale acestora, constructiile fiind considerate in starea tehnica apreciata conform inspectiei neinvazive efectuate.
- Din informatiile deținute de către evaluator, si din discutiile cu proprietarii se estimeaza ca nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminanti naturali sau chimici la data evaluarii, care afecteaza proprietatea evaluata si proprietatile invecinate. Evaluatorul nu detine informatii sau studii efectuate care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase. Valorile sunt estimate presupunand inexistenta unei astfel de contaminari. Daca ulterior datei evaluarii se va stabili ca exista o contaminare pe proprietatile adiacente sau pe proprietatea analizata sau echipamentele utilizate care ar putea contamina, acestea ar putea duce la schimbări (scaderca) valorii raportate; Evaluatorul nu isi asuma, in niciun caz, orice responsabilitate pentru astfel de condiții sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi.

- In lipsa tranzactiilor consumate pot fi utilizate si oferte de vanzari/inchirieri in conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor 2025.
- Activul a fost evaluat pe premiza dreptului integral de proprietate.
- Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele mentionate in cadrul raportului si a anexelor la raport. Evaluatorul nu are cunostinta de existenta altor documente care ar putea afecta material valorile estimate. In privinta actelor evaluatorul nu poate obtine mai multe decat i se ofera de catre partile interesate in cadrul procesului de evaluare practic nu poate forta partile sa i se ofere mai multe documente astfel ca, daca partile evita cu intentie predarea tuturor actelor si informatiilor relevante cu impact pe valoare exonereaza de drept evaluatorul, care trebuie sa arbitreze independent.
- Raportul de evaluare este confidential, posesia acestuia nu da dreptul utilizarii de catre terte parti in afara utilizatorului care are dreptul de utilizare in scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de catre terte parti fara acordul evaluatorului se pedepseste conform legislatiei romane in vigoare.
- Valoarea recomandata este conditionata de ofertele de vanzare ale unor proprietati similare preluate din spatiul public disponibil oricarui alt utilizator sau potential utilizator. Practic cererea este cea care influenteaza atat pretul cat si tranzactiile in sine. In prezent nu se poate spune ca exista o cerere activa.
- Analiza de fata estimeaza nivelul tranzactionabil la nivelul pietei.
- Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate ; au fost luate ca atare din documentele prezentate. In temeiul Standardelor de evaluare a bunurilor 2025 , GEV 520, ..'verificarea situatiei juridice nu este de competenta evaluatorului si nu ii va angaja raspunderea.'
- Negocierea poate fi mai mare functie de motivatia vanzarii. Pretul de oferta nu este egal cu cel de tranzactionare decat in cazuri distincte. Sunt excluse tranzactiile subiective bazate pe motivatii diferite ale vanzarii si cumpararii.
- In general proprietarii solicita preturi ce depasesc limita fezabilitatii astfel ca o negociere adecvata poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzactie a proprietatii. Motivatia cumparatorului se bazeaza pe fezabilitatea investitiei in cazul unui utilizator intermediar dar si a unui utilizator final, care ar putea plati o suma ce motiveaza dorintele si satisfactiile personale.
- Sursele de informatii au fost considerate credibile reprezentand intentiile de vanzare din zona studiata pentru a obtine o indicatie reala asupra nivelului pietei; acestea reprezinta cotația cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cotație ce se va supune negocierii.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.
- Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.
- Principal, raportul de evaluare respecta Standardele Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România precum și materialul bibliografic de specialitate.
- Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se considera a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna sau integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidentiate.
- **(l) Specialist**
- În procesul de evaluare nu a fost necesară consultarea altor specialiști tehnici sau de oricare altă natură.
- **(m) Factorii de mediu, sociali și de guvernanta**
- Integrarea factorilor ESG în evaluarea unui mobil poate influența atât valoarea actuală, cât și potențialul sau de creștere pe termen lung, luând în considerare preocupările tot mai mari ale investitorilor și a cumpărătorilor legate de sustenabilitate și responsabilitate socială. Piața mobilă locală nu apreciază în prezent influența factorilor ESG, neexistând studii și date de piață cu privire la factorii ESG (de mediu, sociali și de guvernanta)
- **(n) Tipul raportului sau al altor documentații elaborate**
- Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare 2025 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

2.16. Principiile evaluatorului

- **etică (10.01):** „Evaluatorul trebuie să urmeze principiile eticii: integritate, obiectivitate, imparțialitate, confidențialitate, competență și profesionalism, pentru a furniza o evaluare nepărtinitoare și pentru a promova și păstra încrederea publică.”
- **Competență (10.02):** „La momentul predării raportului de evaluare, evaluatorul trebuie să dețină abilitățile tehnice, cunoștințele și experiența necesare pentru a finaliza în mod adecvat o lucrare de evaluare.”
- **Conformitate (10.03):** „Evaluatorul trebuie să declare în raport că SEV (IVS) au fost standardele de evaluare utilizate pentru lucrare și că evaluarea a fost realizată în conformitate cu aceste standarde.”
- **Scepticism profesional (10.04):** „Evaluatorul trebuie să aplice un nivel adecvat de scepticism profesional în fiecare etapă a procesului de evaluare.”

Controlul calității procesului

- S-au implementat controale conforme cu paragrafele 20.01–20.05, pentru a asigura obiectivitate, transparență, absență de bias și conformitate cu SEV.
- Complexitatea controalelor a fost adaptată scopului, utilizatorului, tipului de activ și complexității evaluării.
- Controlul judecăților și documentarea acestora asigură urmărirea și posibilitatea unei reevaluări independente.
- **Scepticismul profesional**
- Evaluatorul a aplicat un nivel adecvat de **scepticism profesional** în fiecare etapă a evaluării, conform cerințelor SEV 100 – paragraful 10.04.
Aceasta presupune o atitudine prudentă, vigilentă, de evaluare critică a informațiilor și a raționamentelor aplicate, fără a presupune automat că acestea sunt corecte sau complete. Evaluatorul a urmărit în mod activ identificarea oricăror erori, omisiuni, estimări nerealiste sau date neverificabile.

Procedura de verificare a calității procesului de evaluare

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

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

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

Amplerea procedurii de verificare a fost stabilită ținând cont de:

- utilizarea desemnată a evaluării,
- utilizatorul desemnat,
- tipul activului evaluat,
- complexitatea specifică a evaluării.

Procedura a inclus:

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

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

Ipoteze speciale semnificative:

Nu sunt.

B. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Date de piata

4. Documentar foto color
5. Localizarea proprietatii.
6. Comparabile identificate in analiza de piata – vanzare
7. Comparabile identificate in analiza de piata – vanzare teren

C. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente

8. Extras CF

Anexa B.4. - Documentar foto

FOTOGRAFII EXTERIOARE



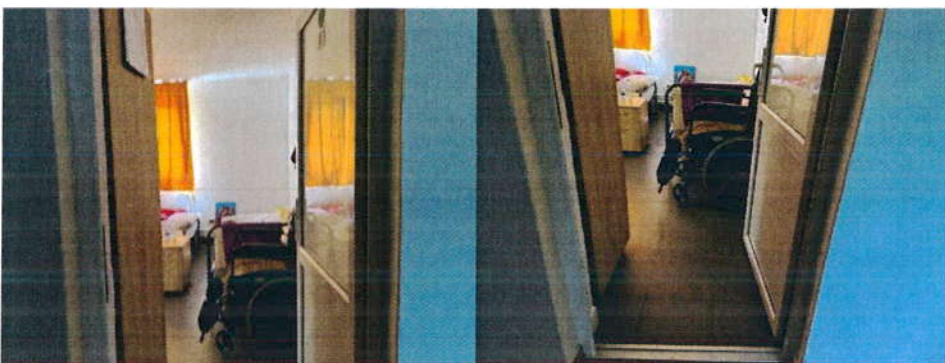




FOTOGRAFII INTERIOARE









CUPRINS

Capitolul I – Prezentare Generala	4
Obiectul evaluarii	4
Utilizarea desemnata a evaluarii	4
Data evaluarii	4
Moneda raportului	4
Beneficiarul si destinatarul raportului	4
Tipul valorii estimat - Definitia valorii	4
Baza de evaluare	5
Identificarea si descrierea proprietatii - Caracteristici tehnice.	5
Accesul la proprietate	5
Fisa tehnica teren	6
Fisa tehnica cladire C1 – LOCUINTA SOCIALA	6
Situatia juridica	7
Descrierea amplasamentului (zona si localizarea)	7
Piata spatiilor rezidentiale (locuinte sociale)	11
Definirea pietei	11
Analiza cererii solvabile	11
Oferta la vanzare	11
Echilibrul pietei	11
Piata terenurilor	12
Oferta la vanzare	12
Capitolul IV – Evaluarea proprietatii imobiliare	12
Procedura de evaluare	12
Cea mai buna utilizare	13
Abordarea prin piata	13
Evaluarea terenului	14
Metoda comparatiei directe	14
Abordarea prin venit	19
Abordarea prin cost	21
Abordarea prin cost – este relevantă pentru astfel de proprietăți si a fost aplicata.	21
Aplicabilitate	21
3.7.2 Elemente teoretice	21
Riscul evaluarii:	22
A. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Cadrul general de conformitate al raportului	23

A.1. Declararea conformitatii evaluarii	23
A.2. Prezentarea evaluatorului	24
A.3. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative	24
C. ANEXE LA RAPORTUL DE EVALUARE – Documente	28

ALTE ANEXE

(B5, B6, B7, B8, C9, C10, C11, C12)

Anexa B5 localizarea proprietatii

ANEXA B6 COMPARABILE TERENURI

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-intre-vecini-IDisuqK.html>



Postat 16 august 2025

Teren intravilan intre vecini

10 999 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata utila: 1964 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

PRIVAT

Costi
Pe OLX din iunie 2014
Activ pe 17 august 2025

Trimite mesaj

076 229 4774

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Poeni
Teleorman

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu se aplică în cazul în care vânzătorul nu este un profesionist.

Arată mai multe

Publicitate



Postat 16 august 2025



Teren intravilan între vecini

10 999 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Pu

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 864 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Proprietar, vând teren pentru casă în comuna Poeni, sat Poeni, str. Trandafirului, între vecini, la 60 km de București.

Suprafața 1864 mp. Deschidere la stradă 30 metri.

Are următoarele utilități: curent, canalizare și apa trase la poartă. Drumul urmează să fie reasfaltat, întrucât s-au executat lucrări pentru canalizare.

Laturile lungi ale terenului sunt împrejmuite cu gard de la vecini, potrivit fotografiilor, așadar 80% din gard este asigurat. Rămâne să-și facă viitorul proprietar gardul din fața și porțile așa cum își dorește.

Pu

ID: 272764210

Vizualizări: 2125



Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Costi

Pe OLX din iunie 2014

Activ pe 17 august 2025

Trimite mesaj



076 229 4774

Pu

Comparabila 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-trivalea-mosteni-IDiAc7A.html>



Cosmin

Pe OLX din august 2012

Activ pe 21 august 2025

Trimite mesaj

0768 848 557

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Depereti
Teleorman



Vezi locația pe hartă

Postat 21 august 2025



Teren de vanzare Trivalea Mosteni

27 500 € Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 5 600 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren de vanzare in comuna Trivalea Mosteni, jud Teleorman, cu suprafata de 5600mp. Terenul are deschidere cca. 50m la strada si dispune de utilitati la poarta. Terenul a fost gandit pentru depozit materiale, vulcanizare si spalatorie self service, deci are o intrare generoasa (podet de 12m deschidere), se vede in poze! Din motive personale s-a renuntat la proiect. Detalii suplimentare la tel: 07*****57

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu este aplicabilă în ceea ce privește acest anunț.

Arați mai multe ▾

Publicitate



Rezistența Mare la Rugina

Decorio

Deschideți >

Publicitate

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-2-433mp-intravilan-sat-sericu-blejesti-tr-ID11VrR.html>



PRIVAT



Biscoveanu

Pe OLX din iulie 2020
Activ pe 16 august 2025

Trimite mesaj

075 212 9055

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Sericu
Teleorman



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Postat 04 august 2025

Vând teren 2.433mp intravilan sat.Sericu/Blejști/TR

15 000 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 2 433 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

Postat 04 august 2025

Vând teren 2.433mp intravilan sat.Sericu/Blejști/TR

15 000 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 2 433 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren 2.433mp, intravilan, la șosea asfaltată, două deschideri (la șosea și drum comunal), deschidere la șosea 50m și la drum comunal 30m, sat. Sericu, com. Blejști, jud. Teleorman. Liber de construcții, teren drept, cel mai bun loc de casă din zonă și singurul rămas. Situat în jumătatea nordică a satului. Utilități: curent, apă. Locație GPS 44 17 27 N, 25 25 47 E

ID: 766417855

Vizualizări: 521

Raportază

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Biscoveanu

Pe OLX din iulie 2020

Activ pe 16 august 2025

Trimite mesaj



075 212 9055

OFERTE CHIRII

COMPARABILA 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-cladire-birouri-clinca-gradinita-etc-slatina-IDhWTZi.html>



Postat 04 august 2025

Inchiriez cladire (birouri/clinca/gradinita,etc), Slatina

6 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

PRIVAT ①



Andrei

Pe OLX din martie 2019
Activ pe 04 august 2025

Trimite mesaj

☎ 074 008 5861

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Slatina
OL



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Publicitate

Inchiriez cladire (birouri/clinca/gradinita,etc), Slatina

6 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 476 m²

DESCRIERE

Se oferă spre închiriere o clădire cu suprafața totală de 476 mp, dispusă pe două niveluri (P+1), potrivită pentru diverse activități comerciale, educaționale sau de birouri.

Descrierea spațiului:

Suprafață totală: 476 mp;

Compartimentare: 10 încăperi spațioase, ideale pentru multiple utilizări;

Grupuri sanitare: 2, amplasate strategic pentru a deservi întregul spațiu;

Locuri de parcare: curte de 800 mp, ideală pentru angajați, clienți, părinți (în cazul unei grădinițe), furnizori sau vehicule de serviciu. Parcare poate fi utilizată și pentru staționarea vehiculelor utilitare sau organizarea de zone de încărcare/descărcare pentru diverse activități.

Destinații posibile:

Clinică medicală sau centru de sănătate;

Grădiniță sau centru educațional;

Birouri pentru diverse activități administrative;

Alte domenii de activitate, în funcție de necesități.

Clădirea oferă un spațiu generos, compartimentat funcțional și versatil, cu acces facil și o parcare bine dimensionată pentru nevoile multiple ale utilizatorilor.

Pentru mai multe informații și vizionări, vă rugăm să ne contactați la 07*****61

COMPARABILA 2

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-5-km-mun-dragasani-IDfwk6Y.html>



Postat 17 august 2025

Spatiu comercial - 5 km mun. Dragasani

PRIVAT ①



Razvan

Pe OLX din martie 2014

Activ pe 17 august 2025

Trimite mesaj

076 197 3603

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Verguleasa
OT



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Postat 17 august 2025

Spatiu comercial - 5 km mun. Dragasani

450 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 170 m²

DESCRIERE

Se închiriază spațiu comercial în suprafața utilă de 170 mp., plus terasa, în com. Verguleasa, jud. Olt. Spațiul este pretabil pentru diverse activități comerciale.

Anterior spațiul a funcționat ca alimentară și bar.

Intrarea în spațiul comercial presupune două căi de acces.

Detalii suplimentare pot fi oferite telefonic.

ID: 229110520

Vizualizări: 2220



Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Razvan

Pe OLX din martie 2014

Activ pe 17 august 2025

Trimite mesaj



076 197 3603

COMPARABILA 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/casa-de-inchiriat-slatina-IDgkwny.html>



Postat 18 august 2025

Casa de inchiriat slatina

999 €

PRIVAT ⓘ



adrian

Pe OLX din septembrie 2020
Activ pe 15 august 2025

Trimite mesaj

☎ 076 255 0009

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Slatina
Oraș



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Postat 18 august 2025

Casa de inchiriat slatina

999 €

PUBLICITATE

Vrei finanțare? ⓘ

Calculază rata



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Camere: 4 sau mai multe

Suprafata utila: 195 m²

Locuinta mobilata / utilata: Complet

DESCRIERE

Casă de închiriat, locația se află într-o zonă liniștită a orașului având ca punct de reper liceul Ion Minulescu, casa este recent renovată și mobilată, având 4 dormitoare, 4 băi, living foarte spațios, o bucătărie, și 4 terase pentru detalii sunați la 0762550009

ID: 241308560

Vizualizări: 2842

🚩 Raportează

PUBLICITATE ⓘ

Suprafață utilă:	700 m²
Etaj:	1
Destinația proprietății:	servicii
Locația imobilului:	fără informații
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	☒ mobilier ☒ parcare
Caracteristici	▼

Descriere

Camin de batrani in judetul Hunedoara, capacitate 35 de locuri, cu acreditare pana in 2026

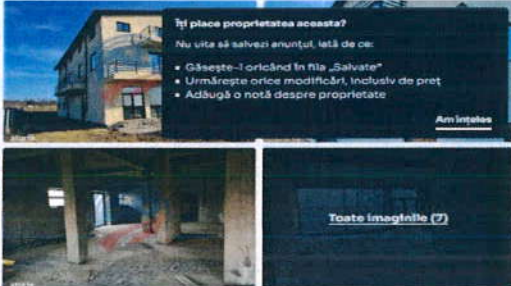
Caminul este situat in Judetul Hunedoara, la o distanta de aproximativ 35km de Deva, forma organizare ONG acreditat si cu licenta pana in anul 2026.

Mai mult ▼

COMPARABILA 4

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-pretabil-camin-pentru-batrani-spital-privat-clinica-etc-IDEdXg?_gl=1*1tuxw3m*_gcl_au*MjYxMTExMjYyLjE3NTUwNjY5MTY.*_ga*NTUxMzEyNTQ4LjE3NTUwNjY5MTY.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTYxOTM1OTQkbzlwJGcxJHQxNzU2MTk3MDU2JGo2MCRsMCRoMA..

[< Inapoi](#)[Distribuie](#)[Salvează](#)



Spatiu pretabil Camin pentru batrani, spital privat, clinica, etc...

3 500 € /lună

 Cosoveni, Cosoveni, Dolj

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	1037 m²
Etaj:	fără informații
Destinația proprietății:	fără informații
Locația imobilului:	case particulare
Liber de la:	fără informații

Locația imobilului:

Liber de la:

Tip vânzător:

Stare:

Informații suplimentare:

Caracteristici

case particulare

[fără informații](#)

agenție

[fără informații](#)

[fără informații](#)

**MARIA TUTUNARIU**
PRIME IMOBILIARE ADS
[0775 122 641](#)

+40

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Descriere

Prime Imobiliare ADS Craiova va ofera spre inchiriere o proprietate deosebită, situată la intrarea în comuna Cârcea, județul Dolj, pe strada principală, ideală pentru diverse activități medicale sau sociale, precum azil de bătrâni.

Caracteristici:

Suprafață utilă: 1037 mp
Suprafață construită: 1160 mp
Teren: 1200 mp
Amprentă la sol: 300 mp
Imobilul este structurat pe Subsol, Parter, Etaj și Mansardă, oferind spații generoase și bine compartimentate, potrivite pentru amenajarea unor centre de îngrijire, clinici medicale sau alte activități conexe.

Acces direct din strada principală, având vizibilitate excelentă și posibilitate de parcare.

Utilități și facilități disponibile:

Toate utilitățile
Structură solidă
Amplasare într-o zonă liniștită și accesibilă
Pentru mai multe detalii sau vizionare, vă rugăm să ne contactați la nr de [Contactează](#)

COMPARABILA 5

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-osica-de-sus-IDjJa2K.html>



PRIVAT ①



Elena

Pu OLX din Iulie 2019

Activ pe 20 august 2025

Trimite mesaj

076 070 2222

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Osica de Sus
Cluj



Vezi locația pe hartă

Postat 20 august 2025

Spatiu Comercial Osica de Sus

1 500 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Vanzare

Suprafata utila: 500 m²

DESCRIERE

Oferta Specială: Spațiu Comercial Exceptional (IMPORTANT- detine scenariu la incendiu)
Teren de Peste 7000 mp

Descoperiți oportunitatea perfectă pentru afacerea dumneavoastră în acest spațiu comercial generos, situat pe un teren de peste 7000 mp, care include două clădiri versatile.

Primul imobil este un restaurant bine echipat, care dispune de:

5 dormitoare cu băi proprii

Sală de mese

Bucătărie complet utilată

Magazie și cămară

Două terase confortabile, ideale pentru relaxare

Al doilea imobil reprezintă o sală de evenimente cu o suprafață de 350 mp, perfectă pentru organizarea de evenimente memorabile.

În plus, locația beneficiază de panouri fotovoltaice, ceea ce asigură eficiență energetică și costuri reduse.

Această proprietate este ideală pentru o gamă variată de afaceri, inclusiv:

Restaurant

Sală de evenimente

Depozit de materiale de construcții

Cămin de bătrâni

Supermarket

Discotecă Club

Și multe altele

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-camin-de-batrani-IDDJn?_gl=1*16v2wwp*_gcl_au*MjYxMTEzMjAvLjE3NTUwNjY5MTY.*_ga*NTUxMzEyNTQ04LjE3NTUwNjY5MTY.*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NTYxOTMlOTQkbzlwJGcxJHOxNzU2MTk2ODQxJG00JGwwJGgw



Deva-Hundirova

Suprafață utilă:	700 m ²
Etaj:	1
Destinația proprietății:	servicii
Locația imobilului:	fără informații

SC CORAL TCM SRL

SC CORAL TOM SAL

☎ 0723 698 241

Name:

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest magazin de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Multumesc!

Cămin de bătrâni în județul Hunedoara, capacitate 35 de locuri, cu acreditare până în 2026

Caminul este situat in Judetul Hunedoara, la o distanta de aproximativ 35km de Deva, forma organizare ONG acreditat si cu licenta pana in anul 2026.

Clădire cu demisol, parter și mansardă din 2008, în suprafața utilă de 700mp.

Caminul dispune de 12 camere si bucatarie, cu o capacitate de 35 locuri.

Incalzirea se face cu centrala termica pe lemne.

Personal deservire 13 persoane cu c.l.m. si 10 voluntari activi.

Căminul are contract de colaborare cu medic de familie, medic psihiatru, medic de urgență.

Pret: 210.000 euro

Coral Imobiliare Sediul agentiei: Deva, B-dul Decebal, bl. 15, parter Telefon:
Contacteaza. Contacteaza.casedeva.ro

Mai puțin

ID: 9409081

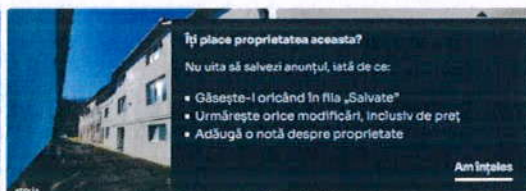
 **Raportează**

https://www.storia.ro/ro/oferta/comision-0-imobil-pretabil-camin-de-batrani-3-125mp-teren-in-slimnic-IDAQBm?_gl=1*1rk9w7p*_gcl_au*MjYxMTEzMjAyLjE3NTUwNjY5MTY.*_ga*NTUxMzEyNTQ4LjE3NTUwNjY5MTY.*_ga_1XTP46N9VR*cZFE3NTYxOTMlOTQkbzlwJGcxJHQxNzU12MTk3ODk4JG01NSRsMCRoMA..

< Înapoi

Distribuie

Salvează



COMISION 0% Imobil pretabil camin de batrani+3.125mp teren in Slimnic

249 000 € 453 €/m²

Predicteaza

Calculați rata lunară

Slimnic, Slimnic, Sibiu

Casa de vânzare

Suprafață utilă: 550 m²
Numărul de camere: 10 sau mai multe
Tip clădire: singur in curte

PRO

Birou de consiliere și consultanță imobiliară

PRO Birou de consiliere imobiliară

0773 320 661

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Doresc cu nerăbdare să aflu mai multe informații despre oferta de vânzare a casei.

Case de vânzare

Suprafață utilă:	550 m²
Numărul de camere:	☒ 10 ☒ sau mai multe
Tip clădire:	singur in curte
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	locuință nouă
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Chirie:	fără informații
Tip încălzire:	☒ centrală pe gaz ☒ sistem centralizat
Informații suplimentare:	fără informații

Detaliile clădirii



Parcelă și împrejurimi



Descriere

Proprietate specială compusă din imobil cu 20 camere, curte cu acces auto din drum asfaltat și 3.125mp teren intravilan construcții în Slimnic, la 20km de Sibiu.

Imobilul este înscris în Cartea funciară și poate fi amenajat ca centru social, azil de bătrâni, spații de cazare sau locuință pentru 1-3 familii.

Proprietatea este racordată la rețelele de gaz, apă, canalizare și curent mono și trifazic.

Imobilul a fost construit în 2000 și are suprafața construită la sol de 266 mp.

https://www.storia.ro/ro/oferta/vila-pretabila-afacere-camin-de-batrani-pensiuni-stefanesti-IDw3tx?_gl=1*908a*_gcl_au*MjYxMTEzMjAyLjE3NTUwNjY5MTY.*_ga*NTUxMzEyNTQ4LjE3NTUwNjY5MTY.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTYxOTM1OTQkbzlwJGcxJHQxNzU2MTk4MzZxJGoyOSR5MCRoMA..



Vila pretabila afacere (camin de batrani, pensiuni) Stefanesti

175 000 € 515 €/m²

Publicitate
Calculați rata lunară

Trvorani, Stefanesti, Arges

Case de vânzare

Suprafață utilă:	340 m²
Numărul de camere:	6
Tip clădire:	singur în curte
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	locuință nouă
Liber de la:	fără informații



Ramona Perja
PROJECT CENTER
0759 133 133

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Aș dori să primesc mai multe informații
despre această proprietate de vânzare.

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online
Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Tip clădire:	singur in curte
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	locuință nouă
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Chirie:	fără informații
Tip încălzire:	☒ centrală pe gaz ☒ sistem centralizat
Informații suplimentare:	fără informații
Detaliile clădirii 	
Parcelă și împrejurimi 	
	
Descriere Agentia imobiliara Project Center va prezinta spre vanzare o casa spatioasa, cu 8 camere, 2 bai, si terasa, situata in Stefanesti, la aproximativ 6 km de Pitesti. Construita in anul 2019 pe structura din beton si caramida de tip porotherm, izolata exterior cu termosistem de 10 cm, acoperis de tip lindab, proprietatea este racordadata la toate utilitatile, apa, gaz, canalizare, curent electric si se vinde complet nemobilata si neutilata. Casa are o amprenta la sol de 122 de mp, o suprafata utila, pe cele trei nivele de peste 300 mp. Ca si finisaje dispune de termopan, gresie, faianta, parchet. Incalzirea se face prin doua centrale proprii, pe gaz, aflate la parter si la etajul 1. Compartimentarea este urmatoarea: - parter - living, baie, bucatarie, doua dormitoare si un hol. - etajul 1 - living, baie, bucatarie, doua dormitoare si un hol. - mansarda este amenajata si impartita in 2 camere plus o camera de sauna. Proprietatea dispune si de aproximativ 650 mp de teren. Curtea este in intregime betonata si acoperita cu pavele, iar gardul curții este din beton acoperit cu tigla. Este situata la aproximativ 5-6 km fata de Pitesti. Pentru informatii suplimentare sau pentru a stabili o vizionare ma puteti contacta la numarul de telefon Contactează.	

<https://www.olx.ro/d/oferta/proprietar-casa-de-vanzare-afacere-zona-centrala-IDjqdcf.html>



Proprietar
Pe OLX din mai 2021
Activ pe 30 aprilie 2025

Trimite mesaj

077 052 5053

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Copeciu
Giurgiu



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Postat 14 august 2025

Proprietar-Casă de vânzare/Afacere, zonă centrală!!

250 000 € Prețul e negociabil

PUBLICITATE
Vrei finanțare?

Calculează rata

Proprietar-Casă de vânzare/Afacere, zonă centrală!!

250 000 € Prețul e negociabil

PUBLICITATE

Vrei finanțare?

Calculează rata



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Camere: 4 sau mai multe

Suprafata utila: 450 m²

Locuinta mobilata / utilata: Complet

DESCRIERE

Vând casă P+E+M, an construcție 2011, amplasată la șoseaua principală, în Ghimpat, în centrul comunei. Casa are amenajat la parter un spațiu pentru evenimente de 300 locuri, dotat cu bucătărie profesională, grupuri sanitare, spațiu depozitare, putându-se vinde ca afacere (restaurant, supermarket, cămin bătrâni, grădiniță, etc) sau locuință. La etaj regăsim trei dormitoare-dintre care două dispun de balcon, bucătărie, living, baie, iar la mansardă avem două dormitoare, baie, patru spații de depozitare, precum și un spațiu de relaxare/hobby. Casa are o suprafață de aproximativ 450 mp, izolată, racordată la apă curentă, electricitate, etc, dotată cu aere condiționate, suprafață terenului fiind de 750 mp. Încălzirea se face cu ajutorul unei centrale pe peleti.

ID: 286997643

Vizualizări: 529

Reportează

https://www.storia.ro/ro/oferta/vila-cu-700mp-teren-zona-rompetrol-IDE4Tu?_gl=1*1hfh2hi*_gcl_au*MjYxMTExMjAyLjE3NTUwNjY5MTY.*_ga*NTUxMzEyNTQ4LjE3NTUwNjY5MTY.*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTYxOTMlOTQkbzlwJGcxJHQxNzU2MTk2OTQ4JGo2MCRsMCRoM
Δ..



Vila cu 700mp teren zona Rompetrol

295 000 € 843 €/m²

Pubblicată

[Calculează rata lunară](#)

Curtești, Curtești, Botosani

Case de vânzare

Suprafață utilă:	350 m ²
Numărul de camere:	5
Tip clădire:	fără informații
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	locuință utilizată
Libre de la:	fără informații



George

Agentia Imobiliara Venus Botosani

0748 115 912

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

Doresc să cunosc mai multe despre
detaliile acestei case de vânzare.

Administratorul acestor date este S.C. O.K. Online
Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Tip proprietate: locuință utilizată

Liber de la: fără informații

Tip vânzător: agenție

Chirie: fără informații

Tip încălzire: fără informații

Informații suplimentare: fără informații

Parcelă și împrejurimi



Descriere

Vila cu suprafata de 350 m2 compusă din P+E+M + garaj si teren de 700 m2, zona centrala, toate utilitatile.

-baie si bucatarie pe fiecare nivel

-bucatarie cu iesire pe terasa

-dormitoare la parter

-living la etaj cu semineu

-toate utilitatile, Ct gaz, garaj

-intrare fata/spate

-intrare separata la etaj

-constructie pe cadre cu posibilitate de a se reconfigura compartimentarea.Pretabila si pentru cabinet, camin de batrani, birouri.

ID 171

Pentru informatii suplimentare, pentru programarea unei vizionari sau pentru a afla oferta noastra completa nu ezitati sa ne contactati telefonic la 0748/115.912 sau 0749/09.38.38, sau la sediul agentiei imobiliare Venus, pe str.Marchian nr. 1(langa Banca Transilvania)

Precizati ca ati vazut oferta cu ID-ul:171

Liber de la: fără informații

Tip vânzător: agenție

Stare: fără informații

Informații suplimentare: fără informații

Caracteristici



Descriere

Prime Imobiliare ADS Craiova va ofera spre inchiriere o proprietate deosebită, situată la intrarea în comuna Cârcea, județul Dolj, pe strada principală, ideală pentru diverse activități medicale sau sociale, precum azil de bătrâni.

Caracteristici:

Suprafață utilă: 1037 mp

Suprafață construită: 1160 mp

Teren: 1200 mp

Amprentă la sol: 300 mp

Imobilul este structurat pe Subsol, Parter, Etaj și Mansardă, oferind spații generoase și bine compartimentate, potrivite pentru amenajarea unor centre de îngrijire, clinici medicale sau alte activități conexe.

Acces direct din strada principală, având vizibilitate excelentă și posibilitate de parcare.

Utilități și facilități disponibile:

Toate utilitățile

Structură solidă

Amplasare într-o zonă liniștită și accesibilă

Pentru mai multe detalii sau vizionare, vă rugăm să ne contactați la nr de

Contactează

Mai puțin ^

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-loc-de-casa-calomfiresti-IDiZ62c.html>



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-rosiorii-de-vede->

[IDuHDp?_gl=1*1b3tdb6*_gcl_au*MjYxMTEwMjY5MTY.*_ga*NTUxMzEyNTQ4LjE3NTUwNjY5MTY.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTYxODgzMTEkbzE5JGcxJHQxNzU2MTkwMDEwJGoi1NyRsMCRoMA..](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-rosiorii-de-vede-IDuHDp?_gl=1*1b3tdb6*_gcl_au*MjYxMTEwMjY5MTY.*_ga*NTUxMzEyNTQ4LjE3NTUwNjY5MTY.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTYxODgzMTEkbzE5JGcxJHQxNzU2MTkwMDEwJGoi1NyRsMCRoMA..)

[Inapoi](#)

[Distribuie](#)

[Salvează](#)



Teren Rosiori de Vede

17 700 € 6 €/m²

[Rosiori De Vede, Teleorman](#)

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 3000 m²

Tip teren: intravilan

Localizare: fără informații

Dimensiuni: fără informații

Gard: fără informații

Tip acces: asfaltat

Împrejurimi: fără informații

Media: fără informații

Tip vânzător: agenție



Andrei Grecu

CERVED PROPERTY SERVICES

0731 038 646

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat/ă de acest teren de

Descriere

Teren intravilan situat în Rosiori de Vede. Suprafața terenului este de 3000 mp. Locația terenului se află în partea de Vest a orașului în apropiere de DN65A și Strada Sfântul Teodor. În apropiere se află Stația Meteorologică Rosiori de Vede și Cimitirul Stelian Popescu.
NOTA : La pretul de vânzare se adaugă TVA

ID: 7317575

ID intern: CP1646773

[Raportează](#)

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-pentru-casa-in-centru-satului-IDjfoGw.html>



PRIVAT



Cristian

Pe OLX din aprilie 2017
Activ pe 25 iunie 2025

Trimite mesaj

076 115 7311

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Saelele
Teleorman



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Publicitate

Postat 14 august 2025

Teren pentru casa in centru satului

8 400 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Postat 14 august 2025

Teren pentru casa in centru satului

8 400 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 270 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Comuna Saelele judet Teleorman suprafata curte 1270 Mp am actele in regula , certificat de moștenire carte funciara tot ce trebuie , specific anexa din curte este de dărmat este foarte avariata însă beneficiul îl reprezintă terenul de casa destul de generos și fântâna din curte , la poarta este gura de racord la canalizare cât și apometru tras in caz că vreți apa curenta, consola de curent în anexa zona centrala aproape de Biserica și Școala, magazin aproape tot ce trebuie , și curtea are ieșire la 2 străzi asfaltate , in sat exista inclusiv azil de bătrâni cât și depozit materiale de construcții , firma de pompe funebre etc tot ce trebuie

ID: 284420195

Vizualizări: 1047

Reportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Cristian

Pe OLX din aprilie 2017
Activ pe 25 iunie 2025

Trimite mesaj



076 115 7311

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-loc-de-casa-superb-IDjmg5q.html>



PRIVAT ⓘ



Adrian H

Pe OLX din decembrie 2014

Activ pe 18 august 2025

Trimite mesaj

☎ 072 226 7288

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Rasmiresti
Teleorman



Vezi locația pe hartă

Postat 31 iulie 2025



Teren intravilan, Loc de casa superb!

9 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ✓

Publicitate

Teren intravilan, Loc de casa superb!

9 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 800 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vanzare teren intravilan. Ideal pentru construcție casa de locuit sau de vacanta, amenajare camping, ferma sau gradina. Locația este în județul Teleorman la 20 de km de Alexandria si 80 de km de București. 1800 mp. Deschidere 20m. Lungime 90m. Situat în centrul comunei Rasmiresti. La strada asfaltata. Santuri betonate si pod de acces în curte. Utilitati: Curent electric tras pe teren cu contract. Fântână la poarta plus racordare la rețeaua de apa curenta în curte. Iluminat stradal, fibra optica. Zona foarte liniștită și naturala. Terenul este curat și îngrijit. Are pomi fructiferi și este îngrădit. Gard și porți noi ! Este între case cu vecini cumsecade. La 5 minute de mers pe jos pana la lacul de pescuit. Proprietate personală. Toate actele în regula. Cadastru, Intabulare, extras CF. Vânzare directa. Preț pe metru pătrat. Mai multe detalii telefonic sau pe whatsapp.

ID: 266055440

Vizualizări: 1061



Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Adrian H

Pe OLX din decembrie 2014

Activ pe 18 august 2025

Trimite mesaj



072 226 7288

ALTE OFERTE CHIRII

https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-de-inchiriat-3000-euro-luna-IDDMbs?_gl=1*_ju2z40*_gcl_au*MjYxMTEzMjAyLjE3NTUwNjY5MTY.*_ga*NTUxMzEyNTQ4LjE3NTUwNjY5MTY.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTYxOTM1OTQkbzlwJGcxJHxNzU2MTk0NDA4JGoyOCRsMCRoMA..

[Inapoi](#)[Distribuie](#)[Salvează](#)



Iti place proprietatea aceasta?

Nu uita să salvezi anunțul, totă de ce:

- Găsește-l oricând în fila „Salvate”
- Urmărește orice modificări, inclusiv de preț
- Adaugă o notă despre proprietate

[Am înțeles](#)

Totă imaginile (20)

Casa de inchiriat, 3000 euro/lună

3 000 € /lună + Chirie 3 000 €

Publicitate

[Calculați rata lunară](#)

[Strada 1 Mai, Alexandria, Teleorman](#)

Logic Imobiliare Alexandria

Logic Imobiliare Alexandria

[0769 698 981](#)

Nume*

Email*

Casă de închiriat

Suprafață utilă:	300 m ²
Numărul de camere:	10
Tip clădire:	singur în curte
Stare:	
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Chirie:	3 000 €/luna
Tip încălzire:	centrală pe gaz
Informații suplimentare:	☒ garaj ☒ beci ☒ aer condiționat

Detaliile clădirii



Parcelă și împrejurimi



Descriere

De închiriat casa strada 1 Mai, suprafa 300mp, are 10 camere, 5 grupuri sanitare, centrala, gaze, gresie, faianta, parchet, panou solar, garaj

+40

Sunt în
închiriere
detalii
Mulțumesc

Administra
Services S

Publicitate



Re
De

Publicitate



<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu-comercial/8372d503fgee71432f32e09g4g0f3391.html>

Închiriez spațiu comercial

7 EUR

Teleorman, Teleorman [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 8/11/2025 12:52:01 PM



Specificații

Suprafata utila 120 m²

Descriere

Se închiriază 120m

ID anunț: 1752872358

[▶ Vezi detalii pe romimo.ro](#)

[👁 Vizualizări: 56](#)

[🚩 Raportează](#)

[Fă ofertă](#)

0761978072

☑ Telefon validat



Iulian Mitroi

[Vezi toate anunțurile](#)

0761978072

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[📎 Adaugă fișier ?](#)

[Mesaj](#)

Distribuie anunțul pe



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-centru-videle-pietonal-lipscani-80mp/4h3eih5f99dh74171ed77d4044ghg1if.html>

Spatiu comercial centru Videle pietonal
Lipscani 80mp

700 EUR negociabil

Teleorman, Videle Central
Vezi pe hartă

Valabil din 8/17/2025 2:23:36 PM



Costel Ionel

Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata utila 80 m²

Descriere

Spatiu este situat la distanta de 70km de Bucuresti si la 50km de Alexandria, pe centrul Comercial Videle Lipscani. Pretabil magazin are o cladire 40mp, posibilitate extindere cladire pana la 80mp, spatiu depozitare, parcare si aprovizionare. Are grup sanitar, posibilitate de bar-bucatarie, racordat la reseaua electrica, la apa si canal, gresie, faienta, mocheta sunt dispus sa amenajez tot ce ar trebui pentru o buna functionalitate a cladirii. Pret de inchiriere 700euro cu anticipatie de o luna garantia plus o luna avans. Exista posibilitate si de Vanzare. Telefon zero735386531

Informatii eficienta energetica

Clasa energetica:

Consumul de energie primara:

Indicele de emisii echivalent CO2:

Consum de energie din surse regenerabile:

Dotari

Acces internet:

Wireless, Cablu, Fibra optica

<https://www.olx.ro/d/oferta/casa-spre-inchiriat-vanzare-IDjHE2n.html>



Postat 15 august 2025

Casă spre închiriat / vânzare

800 €

PUBLICATIE
Vrei finanțare?

[Calculează rata](#)



erik.micu.02

Pe OLX din iulie 2023

Activ pe 18 august 2025

[Trimite mesaj](#)

076 782 2321

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

LOCALITATE

Strada Unirii 169 169
Slătioara

[Vezi locația pe hartă](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

[Arată mai multe](#)

Publicitate

Persoana fizica

Camere: 4 sau mai multe

Suprafata utila: 160 m²

Locuinta mobilata / utilata: Complet

Informatii suplimentare: piscina

Suprafata teren: 1 000 m²

Tip incalzire: centrala pe gaz

DESCRIERE

Se oferă spre vânzare / închiriere o proprietate deosebită situată în localitatea Slătioara, jud. Olt, ideală pentru locuință permanentă sau casă de vacanță.

Suprafață teren: 1.000 mp, intravilan

Suprafață casă: 160 mp, construcție solidă și bine întreținută

Compartimentare:

Bucătărie complet mobilată și utilată

Sufragerie foarte spațioasă, perfectă pentru reuniuni de familie

3 dormitoare luminoase și confortabile

1 baie amenajată modern

Dotări și beneficii:

Piscină pentru momente de relaxare în sezonul cald

Foișor amenajat pentru grătare și petreceri în aer liber

Curte spațioasă, ideală pentru familie și prieteni

Locație liniștită, dar cu acces facil către punctele de interes din zonă

Preț: 800 euro

Pentru mai multe detalii, așteptăm cu drag un telefon!

5 euro/mp

https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-s-p-m-ideal-pentru-cmin-de-btrni-pensiune-sau-afterschool-IDDyqq?_gl=1*fjlvrk*_gcl_au*MjYxMTEzMjAyLjE3NTUwNjY5MTY.*_ga*NTUxMzEyNTQ4LjE3NTUwNjY5MTY.*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTYxOTMIOTQkbzlwJGcxJHQxNzU2MTk2ODY0JGo2MCRsMCRoMA

[Înapoi](#)[Distribuie](#)[Salvează](#)



Îți place proprietatea aceasta?
Nu uita să salvezi anunțul, iară de ce:

- Găsește-l oricând în fila „Salvate”
- Urmărește orice modificări, inclusiv de preț
- Adăugă o notă despre proprietate

[Am înțeles](#)

3 600 € /lună

Publicitate

 [Calculează rata lunară](#)

 Pacifsa, Alba Iulia, Alba

Casă de închiriat

Suprafață utilă: 450 m²

Suprafață utilă:	450 m²
Numărul de camere:	5
Tip clădire:	singur în curte
Stare:	fără informații
Libër de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Chirie:	fără informații
Tip încălzire:	centrală pe gaz
Informații suplimentare:	☒ garaj ☒ beci ☒ aer condiționat ☒ mobilier

Detaliile clădirii

Anul construcției:	1998
Material de construcție:	cărămidă
Acoperis:	tigla

Parcelă și împrejurimi



Adrian Curta
ACN Imobiliare
[0725 893 459](#)

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

☐ Sunt interesat(ă) de această casă de

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-casa-slatina-IDiZDNg.html>



Tibi
Pe OLX din noiembrie 2012
Activ pe 24 august 2025

Trimite mesaj

077 377 6186

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Slatina
Olt



[Vezi locația pe hartă](#)

Postat 09 august 2025

Inchiriez casa Slatina

850 €

PUBLICITATE
Vrei finanțare? ⓘ

Calculează rata

PUBLICITATE
Vrei finanțare? ⓘ

Calculează rata



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Camere: 4 sau mai multe

Suprafata utila: 140 m²

Locuinta mobilata / utilata: Complet

Informatii suplimentare: mansarda

Suprafata teren: 1 400 m²

Tip incalzire: centrala pe gaz

DESCRIERE

Casa este in Slatina , Strada Plevnei situata langa blocurile din cartierul Steaua aer conditionat in fiecare camera garaj , pod , beci spatioase gradina cu pomi fructiferi , vita de vie , automatizari porti , camera de supraveghere. Casa este izolata, eficienta termic . Se inchiriaza pe termen lung. Nu se inchiriaza la firme. Pretul nu este negociabil, nu se inchiriaza pentru activități comerciale(gradinita,clinici etc.) . Cine o doreste pentru activitati comerciale, casa este de vanzare la pretul este de 340 000 .

ID: 280665026

Vizualizări: 10

[Reportează](#)

PUBLICITATE ⓘ