



RAPORT DE EVALUARE

TEREN $S = 3.366 \text{ mp}$

Situat in com Vaideeni, pct Lot , jud Valcea

Proprietar: SANDOI PAVEL
Beneficiar: COMUNA VAIDEENI

Datele, informatiile si continutul prezentului raport, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate, si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al beneficiarului raportului de evaluare.

[21.05.2026]

Ing COVRESCU DRAGOS BOGDAN-evaluator ANEVAR





SCRISOARE DE INAINTARE

Catre: COMUNA VAIDEENI
Adresa: com Vaideeni, jud Valcea
Ref. TERENURI FINETE (conform contract), in vederea cumpararii
Data: 21.05.2026

Stimate domule Primar

Asa cum am convenit prin Contractul de prestari servicii nr. 1599/18.05.2026 in urma analizei documentatiei puse la dispozitie de dvs., am inspectat si analizat proprietatea de tip proprietate imobiliara (TEREN), amplasata pe raza com Vaideeni jud Valcea . Raportul de Evaluare (Raportul) care insoteste aceasta scrisoare a fost realizat in contextul determinat de sfera misiunii de evaluare, definita conform Standardelor de Evaluare ANEVAR editia 2025. Sfera misiunii de evaluare este prezentata in cadrul Raportului si cuprinde informatii cu privire identificarea si competentele evaluatorului

- identificarea clientului si destinatarilor
- scopul evaluarii
- tipul valorii
- data evaluarii si data raportului
- natura si sursa informatiilor
- ipoteze si ipoteze speciale
- restrictii de utilizare, distribuire sau publicare
- confirmarea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare (SEV)
- descrierea Raportului

Raportul este structurat dupa cum urmeaza: (1) Parte introductiva; (2) Premise ale evaluarii – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atat proprietatea obiect cat si informatii de piata; (4) Analiza datelor – contine metodele de evaluare aplicate, rezultatele obtinute; (5) Reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (6) Anexe – cuprind elemente care sustin argumentele prezentate in Raport si anume: plan de amplasament si delimitare a proprietatii, harti pentru localizare, fotografii ale proprietatii la data evaluarii, extrase de carte funciara, documente fiscale, oferte ale producatorilor, etc.

Raportul contine 13 pagini, la care se adauga ANEXELE.

COVRESCU DRAGOS BOGDAN





SINTEZA EVALUARII pentru raport nr. 1599/21.05.2026

OBIECTUL EVALUARII il reprezinta TEREN FINETE S = 3.366mp , proprietatea lui Sandoi Pavel ;

SCOPUL EVALUARII: evaluare imobil in vederea cumpararii

TIPUL VALORII ESTIMATE: valoarea de piata

DESCRIEREA PROPRIETATII IMOBILIARE: Prezentul raport de evaluare are ca obiect proprietatea

TEREN FINETE in suprafata de 3.366 mp din care 1.145 mp in intavilan si 2.221 mp in extravilanul com Vaideeni,pct Lot, jud Valcea, avand nr cadastral 43969

PROPRIETAR SANDOI PAVEL,avand CNP 1681001382793 cu domiciliul in com Vaideeni,str Popesti nr 13,jud Valcea

BENEFICIAR: COMUNA Vaideeni ,avand CIF 2541401,cu sediul in loc Vaideeni,str Principala nr 164, ,jud Valcea,reprezentata prin Baluta Achim Daniel ,avand calitatea de primar

DATA RAPORTULUI DE EVALUARE: 21.05.2026

Curs de schimb valutar la data evaluarii (lei/EUR – curs BNR): 5.2088

OPINIA EVALUATORULUI

Valoarea de piata estimate pentru imobilele evaluate **TEREN** cu suprafata de 3.366 mp, in urma aplicarii abordarii prin piata prezentat in acest raport, este:

VALOARILE DE PIATA

86.700 RON (16.900 EURO)

- pretul unitar al terenului este de **26 lei/mp, echivalent a 5 EURO/mp,**

Această sinteză este parte integranta din raportul de evaluare si trebuie citită împreună cu acesta, care este structurat dupa cum urmeaza:

(1) Parte introductiva; (2) Premise ale evaluarii – sunt prezentate principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii; (3) Prezentarea datelor – sunt prezentate atat proprietatea obiect cat si informatii de piata; (4) Analiza datelor – contine metodele de evaluare aplicate, rezultatele obtinute; (4) Reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului asupra valorii recomandate; (6) Anexe – cuprind elemente care sustin argumentele prezentate in Raport si anume: plan de amplasament si delimitare a proprietatii, harti pentru localizare, fotografiile ale proprietatii la data evaluarii, extrase de CF Raportul contine 13 pagini, la care se adauga ANEXELE.

EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
COVRESCU DRAGOS BOGDAN

SC COVRESCU SRL
Leg . 11786 – valabilă 2026



h



RAPORT DE EVALUARE

nr. 1.599/21.05.2026

1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

1.1. Evaluatorul autorizat

Subsemnatul COVRESCU DRAGOS BOGDAN declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarile EPI (Evaluarea Proprietatilor Imobiliare); EBM (Evaluarea Bunurilor Mobile) conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 11786 valabila pentru 2026. Ca elaborator al Raportului de Evaluare (Raportul), pe care il semnez si parafez, declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de bunurile evaluate. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala. Pentru elaborarea prezentului Raport evaluatorul a colaborat cu personalul din compartimentele financiar – contabil si tehnic ale societatii;

Declarăm că nu avem nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului Raport nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. Declarăm ca ne asumam responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în Raport, opinia asupra valorii estimate fiind obiectiva si impartiala.

CONFORMITATEA EVALUARII CU STANDARDELE (SEV)

Prin prezenta, certificam ca analizele, opiniile si concluziile exprimate in prezentul Raport au fost realizate în concordanță cu reglementările din STANDARDELE ANEVAR 2025 compuse din: SEV100 – Cadrul general; SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii , SEV102 – Implementare; SEV103 – Raportare, SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

De asemenea, certificam faptul că in derularea misiunii de evaluare am respectat cerințele etice și profesionale, conținute în "Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat".

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), prezentul Raport poate fi verificat oricand de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Pentru alte solicitari, de verificare a raportului de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, este obligatoriu acordul scris si prealabil al evaluatorului.



3. PREMISELE EVALUARII

3.1. IPOTEZE

3.1 Ipoteze si conditii limitative generale

➤ La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celalalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

➤ Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca dreptul de proprietate este transferabil si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel. Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;

➤ Evaluatorul a preluat dimensiunile din descrierea legala a proprietatii respectiv planurile de amplasament puse la dispozitie de catre proprietar.

➤ Situatiia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;

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

➤ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu a avut cunostiinta la data evaluarii.

➤ Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata;

➤ Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.

➤ Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.

➤ Se presupune ca toate licentele, autorizatiile si acordurile de functionare precum si orice alte cerinte legale necesare functionarii au fost sau pot fi obtinute si reinnoite pentru orice utilizare considerata pentru evaluare in acest raport;



- Nu s-a realizat nicio investigatie suplimentara privind prezenta sau absenta unor substante toxice (poluante). Evaluarea s-a realizat in ipoteza in care proprietatea nu este afectata de nici un astfel de aspect, care ar face ca proprietatea sa valorizeze mai mult sau mai putin.

3.2 Conditii limitative:

- Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului si asumat prin contractul de prestari servicii intocmit intre evaluator si beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere, dar nu se asuma nicio responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunostiinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar/utilizator, fiind limitata exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea legala a proprietatii (documentatie topografica, alte acte); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii; schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nicio responsabilitate in aceasta privinta.
- nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorilor pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

3.3 Ipoteze si conditii speciale

- Evaluatorul a examinat documentatia cadastrala prezentata si a identificat proprietatea; locatia indicata si limitele proprietatii indicate se considera a fi corecte.
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport. In ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate, dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.



3.3.STANDARDE DE EVALUARE

Opiniile si concluziile exprimate in prezentul Raport au fost realizate în concordanță cu reglementările din STANDARDELE ANEVAR 2025 compuse din: SEV100 – Cadrul general; SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii , SEV102 – Implementare; SEV103 – Raportare, SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Pentru conformitatea cu Standardele de Evaluare (SEV), prezentul Raport poate fi verificat oricand de catre comisiile de specialitate ale ANEVAR. Pentru alte solicitari de verificare a raportului de catre oricare alta persoana care nu are calificarea necesara prevazuta de Lege, este obligatoriu acordul scris si prealabil al evaluatorului.

3.4.OBIECTUL EVALUARII il reprezinta imobilul **TEREN PASUNE** in suprafata de **3.366 mp** din care 1.145 mp in intavilan si 2.221 mp in extravilanul com Vaideeni,pct Lot, jud Valcea, avand nr cadastral 43969,proprietatea lui SANDOI PAVEL,avand CNP 1681001382793 cu domiciliul in com Vaideeni,str Popesti nr 13,jud Valcea

3.5.SCOPUL EVALUARII

Scopul evaluarii, asa cum a fost definit in solicitarea beneficiarului si consemnat in contractul de prestari servicii, este stabilirea unei valori adecvate pentru proprietatea evaluata, la data de 21.05.2026, **in vederea cumpararii de catre COMUNA VAIDEENI**

3.6.TIPUL VALORII

Asa cum s-a prevazut in solicitarea beneficiarului COMUNA VAIDEENI, prin contractul de prestari servicii nr. 1599/19.05.2026, incheiat de beneficiar si SC COVRESCU SRL- prestator, precum si in concordanta cu scopul evaluarii, tipul de valoare estimata in prezentul raport este **valoarea de piata**, asa cum este ea definita in SEV:

*„**Valoarea de piata** este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat (a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”*

3.7.DATA EVALUARII. DATA RAPORTULUI

Data evaluarii este data la care a fost estimata valoarea de piata a activelor, respectiv 21.05.2026.

Data raportului se refera la data emiterii raportului de evaluare si este 21.05.2026.



3.8.MONEDA RAPORTULUI

Opinia finala a evaluatorului a fost exprimata in LEI si in EURO. Pentru valoarea exprimata in LEI s-a utilizat cursul de schimb valutar valabil la data evaluarii, publicat de catre BNR, respectiv **1 EURO = 5.2088 LEI.**

3.9.MODALITATI DE PLATA

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita integral in numerar, in ipoteza unei tranzactii normale, fara a lua in calcul conditiile de plata deosebite (rate, leasing etc.).

3.10.INSPECTIA BUNURILOR. DATA INSPECTIEI

Bunul supus evaluarii a fost identificat si inspectat de catre COVRESCU DRAGOS BOGDAN, evaluator autorizat cu specializarea EPI si EBM (Evaluarea Proprietati Imobiliare), in **data de 20.05.2026**

Proprietatea imobiliara inspectata se afla pe raza com Vaideeni jud Valcea .

Evaluatorul a fost insotit pe toata durata inspectiei de catre reprezentantul Primariei Vaideeni , care a furnizat evaluatorului informatiile cu privire la datele imobilului.

3.11. Drepturi de proprietate evaluate

A fost supus evaluarii dreptul de proprietate al **lui Sandoi Pavel** , dreptul de proprietate dobandit prin Titlu de proprietate

3.12 Informatii utilizate si surse de informatii

Informatiile utilizate au fost:

- Situatia juridica a proprietatii imobiliare (actele de proprietate,), schitele si suprafeta terenului;
- Informatii privind piata imobiliara specifica
- Istoricul utilizarii proprietatii imobiliare;
- Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Sursele de informatii au fost:

- Acte de proprietate
- Proprietarul imobilului pentru informatiile legate de proprietatea imobiliara evaluata (situatie juridica,suprafete, istoric, samd.) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;



3.13 Clauza de nepublicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietarul imobilului corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

In conformitate cu uzantele din România valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general de la data la care are loc operatiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pietei specifice si scopul prezentului raport.

Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati la pct.-le anterioare.

Nu acceptam nicio responsabilitate daca raportul este transmis unei alte persoane (fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop) in nicio circumstanta.

PREZENTAREA DATELOR

4.1 Prezentarea generala a proprietatii

4.1.1 Identificarea proprietatii

Obiectul evaluării Prezentul raport de evaluare are ca obiect proprietatea imobilul **TEREN FINETE** in suprafata de **3.366 mp** situate in intravilanul si extravilanul com Vaideeni, pct Lot , jud Valcea,

4.1.2 Situatia juridica

Se considera dreptul de proprietate evaluat - integral, al lui **Sandoi Pavel**

Imobilele sunt dobindite de proprietari, in baza documentele de proprietate anexate si mentionate mai jos:

-TITLU DE PROPRIETATE nr 33288/6.05.2026

EXTRAS CF

4.1.3 Descrierea proprietatii

Prezenta evaluare cuprinde are ca obiect proprietatea imobilul **TEREN FINETE in suprafata de 3.366 mp** din care 1.145 mp in intravilan si 2.221 mp in extravilan ,



4.2 Analiza pietei imobiliare

Piata Imobiliara

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- ✓ Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.; in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

Piata imobiliara este una dintre cele mai dinamice pietele, cunoscand permanent fluctuatii, dar, cu toate acestea, trece printr-o perioada de stagnare. Interesul fata de aceasta piata este determinat de o noua legislatie in domeniu, de competitia bancilor in ceea ce priveste creditele ipotecare, de investitiile imobiliare ale intreprinzatorilor straini.

5. ANALIZA DATELOR

5.1 Date privind modul de realizare a evaluarii

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei prezentate Standardele de Evaluare prevad posibilitatea utilizarii mai multor abordari de evaluare. Pentru evaluarea de fata, datorita cantitatii si calitatii informatiilor avute la dispozitie, s-a ales abordarea prin piata.



5.2. Abordari in evaluare

5.2.1. Determinarea valorii de piata a terenului

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin abordarea prin piata care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile.

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

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - oferta pe piata imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare (site-uri imobiliare) și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma ofertelor cu terenuri efectuate în zonă.

Aceasta metoda își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de ofertare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt prezentate în Anexa 2 iar ofertele luate în analiză

Ca elemente de comparative au fost luate în considerare numai acele caracteristici care au drept consecință variații importante ale prețurilor platite pe piata terenurilor din com. Vaideeni și localitățile similare din jud. Valcea .

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret oferta EURO		15,000	42,300	35,000
Suprafata- mp	3,366.00	2,500.00	4,700.00	5,000.00
Pret oferta EURO /mp		6	9	7
Ajustare pentru negociere		-10%	-10%	-10%
Valoarea ajustare		-1	-1	0
Pret ajustat		5	8	6
Drept de proprietate	deplin	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat		5.4	8.0	6.0



Conditii de finantare	la piata	similar	deplin	deplin
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		5.4	8.0	6.0
Conditii de vanzare	cash	similar	similar	similar
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		5	8	6
Conditii de piata	May-26	May-26	May-26	May-26
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat		5	8	6
Localizare	com Vaideeni, exterior	com Vaideeni, exterior	com Vaideeni, semicentral	com Slatioara exterior
Ajustare		0%	-25%	-10%
Valoarea ajustare		0	-3	-1
Acces	asfalt	asfalt	asfalt	pietruit
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
categorie	intravilan(35%)+ extravilan(65%)	intravilan(35%)+ extravilan(65%)	intravilan(75%)+ extravilan(25%)	intravilan(50%)+ extravilan(50%)
Ajustare		0.0%	-30.0%	-20.0%
Valoarea ajustare		0	-3	-1
Deschidere	110	20	20	20
procentul laturilor	0.00	0.16	0.09	0.08
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Utilitati				
Ajustare		0%	0%	0%
Valoarea ajustare		0	0	0
Retea de gaze	nu	nu	nu	nu
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea de apa	da	da	da	da
Corectie €/m ²		0	0	0
Retea electrica	da	da	da	da
Corectie €/m ²		0	0	0
Suprafata	3,366	2,500	4,700	5,000
Ajustare		-10%	5%	5%
Valoarea ajustare		-1	1	0



Alte ajustari	nu	nu	nu	nu
Ajustare		0.00%	0.00%	0.00%
Valoarea ajustare		0	0	0
		da	da	da
Ajustare neta		-2	-5	-2
		-37%	-63%	-25%
ajustare bruta		11.70	22.50	14.45
		216.67%	281.25%	282.00%
Pret ajustat		5	4	5
	Euro			
Valoare adoptata	5	26		
Valoare teren	16,830	87,516		
rotunjit la	16,900	87,600		
Curs Euro	5.2060			

5

4

5

Ajustarea pentru **negociere** este negativa de 10% deoarece toate comparabilele

Ajustarea pentru **dreptul de proprietate** este 0 deoarece toate comparabilele sunt libere la vanzare, similar subiectului

Ajustarea pentru **conditii de finantare** este 0 deoarece tranzactiile se bazeaza pe capital propriu.

Ajustarea pentru **conditii de vanzare** este 0 deoarece nu am identificat motivatii speciale pentru vanzare pentru niciuna dintre comparabile.

Ajustarea pentru **conditii de piata** este 0, deoarece proprietatile comparabile erau disponibile pentru vanzare la data evaluarii sau intr-o perioada apropiata de cea a datei evaluarii.

Ajustarea pentru **localizare** este) au fost aplicate ajustari negative cu 25 % la comparabilele 2 si 10% la comparabila 3 fiind amplasate in zona mai favorabila

Pentru acces si vizibilitate nu au fost ajustate deoarece accesul se realizeaza pe drumuri similare la toate comparabilele .

Ajustarea pentru **categorie**, au fost ajustata negative de 30% la comparabila 2 si 20% la comparabila 3 deoarece acestea cuprind si terenuri in intravilan cu suprafete diferite

Am ajustat, de asemenea, terenurile pentru **deschidere**, raportul dintre laturi fiind determinant in ceea ce priveste potentialul de dezvoltare. Astfel, nu am aplicat corectii considerind ca toate celelalte comparabile au deschideti similare fata de comparabila subiect

Nu am aplicat corectii pentru **utilitati** deoarece toate proprietatile au acces la utilitati, fiind amplasate intr-un mediu urban dezvoltat.

Ajustarea pentru **suprafata**, am aplicat ajustari negative de 10% la comparabila 1 aceasta avand suprafata mai mica si pozitive de 5% la toate comparabilele 2 si 3 ,aceasta avand suprafata mai mare

La final, nu au fost considerate necesare **alte ajustari**.

Astfel, dupa aplicarea corectiilor de mai sus, comparabila 1 a fost considerata ca fiind cea mai apropiata de proprietatea subiect, suma corectiilor brute fiind cea mai mica.

Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditii de vanzare – plata cash.

Pentru cuantificarea corectiilor s-a procedat astfel:



- S-a facut analogia intre cele mai multe comparabile si imobilul subiect. Pretul imobilului subiect se apropie de comparabila 1

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA = 86.700 RON (16.900 EURO)

Adica un pretmediude 5 EURO/mp (26 Lei/mp)

6. RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, logica, raționamentele si metodele aplicate, au condus la rezultate concludente. Valoarea totala obtinuta prin aplicarea abordarii prin piata este :

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA = 86.700 RON (16.900 EURO)

Considerente asupra valorii - opinia evaluatorului

In opinia evaluatorului valoarea care reflecta cel mai bine conditiile pietii pentru TEREN este cea exprimata prin metoda prin comparatie prin piata, fiind metoda cea mai adecvata in estimarea valorii.

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

- valoarea a fost exprimata tinând seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente lunii mai 2026;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- o valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul mediu valutar luat in considerare pentru calcule a fost de 5.2088 RON= 1 EURO;

VALOAREA ESTIMATA DE PIATA = 86.700 RON (16.900 EURO)

Adica un pretmediude 5 EURO/mp (26 Lei/mp)

EVALUATOR AUTORIZAT EPI,EBM
COVRESCU DRAGOS BOGDAN
LEGITIMATIE 11786 /2026

SC COVRESCU SRL

Anexe:

- plan cadastral
- oferte
- Fotografii



ROMÂNIA

COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI
DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Județul..... VALCEA.....

Codul..174021.....

Nr. 33288

TITLU DE PROPRIETATE

Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor,
pe baza propunerii comisiei comunale, orașenești sau municipale și a prevederilor
Legii fondului funciar nr. 18/1991, ale Legii nr. 1/2000 și ale Legii nr. 247/2005,
cu modificările ulterioare,

DECLARĂ

Cetățeanul/Cetățeană SĂNDOIU PAVEL (1681001382793)

(moștenitorii defunctului/defunctei)

din satul comuna/orașul VAIDEENI

municipiul județul VÂLCEA

primește în proprietate o suprafață totală de 0 ha 3366 mp, din care:

- prin reconstituirea dreptului de proprietate 0 ha 3366 mp;

- prin constituirea dreptului de proprietate 0 ha 0000 mp,

situată pe teritoriul comunei VAIDEENI, structurată și amplasată conform
celor menționate pe verso.

Proprietarul va exercita asupra celor de mai sus toate drepturile și obligațiile ce
decurg din lege.



06.05.2026

DATA

SECRETAR,

DIRECTOR
AL OFICIULUI DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ,



Valabil însoțit de anexă

ROMÂNIA

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 43969 Vaideeni

Nr. cerere	51834
Ziua	07
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100208554893



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Jud. Valcea, UAT Vaideeni, Loc. Vaideeni, si extravilan pct. 'Lot'

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	43969	3.366	Teren imprejmuit; TEREN INTRAVILAN EXTRAVILAN

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
42182 / 23/04/2025		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Vaideeni); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 43969 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 5331.	A1
51834 / 07/05/2026		
Act Administrativ nr. 33288, din 06/05/2026 emis de COMISIA JUDETEANA VALCEA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) SÂNDIOIU PAVEL		

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	415.253,461 405.599,466	6	415.260,289 405.590,596	11.194
6	415.260,289 405.590,596	7	415.271,845 405.599,445	14.555
7	415.271,845 405.599,445	8	415.286,77 405.609,674	18.094
8	415.286,77 405.609,674	9	415.317,509 405.622,168	33.181
9	415.317,509 405.622,168	10	415.312,582 405.625,108	5.738
10	415.312,582 405.625,108	11	415.289,247 405.634,908	25.309
11	415.289,247 405.634,908	12	415.281,775 405.638,046	8.104
12	415.281,775 405.638,046	13	415.250,865 405.650,572	33.352
13	415.250,865 405.650,572	14	415.217,672 405.662,061	35.125
14	415.217,672 405.662,061	1	415.192,248 405.670,557	26.806

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

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,
07-05-2026

Data eliberării,
__/__/__

Asistent Registrator,
LUIZA-ALEXANDRA DINCA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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

Terenuri de vânzare în Izvoru Rece (Vaideeni), Județul Vâlcea

Implicit

Salvează căutare

Teren intravilan+ extravilan vaideeni

Vaideeni, Județul Vâlcea

Ivan

Anunt adaugat de pe OLX.ro

5.05.2026

0749 710 582

Teren intravilan+ extravilan vaideeni

15 000 €

6 €/m²

Vaideeni, Vaideeni, Valcea

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

2500 m²

Descriere

Teren 2500 mp (intravilan + extravilan) situat in loc Vaideeni, Jud Vâlcea

Prețul este de 15000€ negociabil

ID: 10187981

Teren intravilan vaideeni

Vaideeni, Județul Vâlcea

Teodorescu iuliana

9 € / mp

42.300 €

Suprafață teren:

4.700 mp

Descriere teren

Raportează anunț

Vand teren 4700 mp in Vaideeni (Valcea), Str Linia Slatioarei nr 82, intravilan/extravilan (1900 mp/2800 mp), acces direct din drum asfaltat, deschidere 20m. Utilitati in apropiere, aprox 100m. In prezent livada de meri si pruni. Carte funciara, acte in regula, direct de la proprietar. Ideal pt casa, pensiune. Pret 9 euro/mp negociabil.

Actualizat în: 15 Martie 2026

ID anunț: 1362121

S

Proprietate deosebită 5000 mp în Slătioara (Vâlcea) – Intabulat cu Pădure

Slătioara, Județul Vâlcea- [Vezi Hartă](#)

35.000 €

7 € / mp

Rate de

Ionut Chivaran

Proprietar

0731509314

Apelează acum

Descriere teren

Vând proprietate generoasă în suprafață totală de 5000 mp, situată în comuna Slătioara, județul Vâlcea, o zonă renumită pentru peisajele superbe și liniștea deplină. Este locația ideală pentru o casă de vacanță, o pensiune agroturistică sau o gospodărie sustenabilă. Positie pe drum National. ✓ Structura terenului (5000 mp total): 2500 mp Intravilan Construibil + livada Suprafață gata pentru ridicarea unei construcții (casă, cabană, foișor). 2.500 mp Pădure Privată: O oază de răcoare și aer curat chiar pe proprietatea dumneavoastră, care oferă intimitate maximă. ✦ Avantaje principale: Actul de Intabulare: Terenul este intabulat în Cartea Funciară, cu toate actele la zi, pregătit pentru vânzare imediată (fără bătăi de cap juridice). Diversitate: Rareori se găsește o proprietate care să combine zona construibilă cu o suprafață agricolă mare și pădure proprie pe același titlu. Potențial: Ideal pentru proiecte de tip "glamping", casă pasivă sau retragere din aglomerația urbană. Localizare: Slătioara oferă acces facil către Horezu și traseele montane din Munții Căpățânii. Preț: 35.000 € (Negociabil) Locație: Slătioara, Jud. Vâlcea Contact direct proprietar: ☎ Elena –

0731509314 Apelează acum \+393208882866 (italia)

Citește mai mult

Zonă de deal / munte Zonă rurală

Detalii teren

ID anunț: **XV10033UK275445007**

