

PRIMĂRIA ORAȘULUI VIDELE
145300-ORAȘ VIDELE, STR.REPUBLICII, NR.2, JUD.TELEORMAN
TEL : 0247/453 017; TEL/FAX : 0247/453015
E-mail: primariavidele@yahoo.com.

Nr 9279/22.5.2025

REFERAT DE APROBARE

privind: însușirea raportului de evaluare, aprobarea închirierii prin atribuire directă, pe o perioadă de 5 ani, a suprafeței disponibile de 1,44 ha de teren agricol, situată în extravilanul orașului, Tarlaua 120, Parcela 120/106, unui crescător de animale și aprobarea prețului închirierii.

În orașul Videle, Tarlaua 120, Parcela 120/6, există un teren agricol, în suprafață de 1,44ha, situat în extravilanul orașului, ce aparțin domeniului privat al orașului Videle.

Acest teren în prezent nu face obiectul niciunui contract de închiriere sau concesiune, fiind astfel disponibil.

Prin adresa nr.4823 din 19.03.2025, doamna Niță Mariana, domiciliată în orașul Videle, sat Coșoaia, jud. Teleorman, solicită închirierea suprafeței de 1.44 ha teren agricol extravilan, în Tarlaua 120, Parcela 120/106.

Față de considerentele de mai sus, în conformitate cu prevederile art.129, alin. (2), lit.c) din Ordonanța de Urgență nr.57/03.07.2019, **propun:** însușirea raportului de evaluare, aprobarea închirierii prin atribuire directă, pe o perioadă de 5 ani, a suprafeței disponibile de 1,44 ha de teren agricol, situată în extravilanul orașului, Tarlaua 120, Parcela 120/106, unui crescător de animale și aprobarea prețului închirierii.

PRIMAR,
GOGAN CORNEL



3

La

ROMANIA
JUDETUL TELEORMAN
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI VIDELE
PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind: însușirea raportului de evaluare, aprobarea închirierii prin atribuire directă, pe o perioadă de 5 ani, a suprafeței disponibile de 1,44 ha de teren agricol, situată în extravilanul orașului, Tarlaua 120, Parcela 120/106, unui crescător de animale și aprobarea prețului închirierii.

CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN
ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. _____ / _____ .2025 a Primarului orașului Videle;
- Raportul de specialitate nr. _____ / _____ .2025 al Serviciului Arhitectului-Șef. din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului orașului Videle;
- Prevederile art. 16, alin. (2) din Legea zootehniei nr. 32/2019;
- Adeverința nr.63 din 06.03.2025, emisă de S.C TOTAL VET SRL;
- Adeverința nr. 4793/19.03.2025, emisă de Primăria Orașului Videle;
- Solicitarea nr. 4823 din 19.03.2025 a doamnei Niță Mariana
- Dispoziția primarului 242 din 20.05.2025 privind „delegarea tuturor atribuțiilor de serviciu prevăzute de lege ale secretarului general al orașului Videle, în intervalul 21 mai 2025-23 mai 2025 inclusiv, domnului Tudorache Bogdan Ștefan, consilier juridic în cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului Orașului Videle”
- Prevederile art. 129, alin. (2), lit. c) din Ordonanța de Urgență nr.57/03.07.2019;
- În temeiul art. 137 alin. (1) și art.196, alin (1), lit b) din Ordonanța de Urgență nr.57/03.07.2019,

HOTĂRÂȘTE:

Art. 1. Se aprobă însușirea raportului de evaluare, întocmit de evaluator autorizat S.C. ABSOLUT QUALITY SRL pentru terenul agricol, situat în extravilanul orașului, tarlaua 120, Parcela 120/106, rezultând o valoare a chiriei de 98,01 lei/lună.

Art.2. Se aprobă închirierea prin atribuire directă, pe o perioadă de 5 ani a terenului agricol extravilan în suprafață de 1,44 ha, situat în tarlaua 120, Parcela 120/6, de către doamna Niță Mariana, cu prețul de 98,01 lei /lună.

Art.3. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Compartimentul A.D.P.P. din cadrul Serviciului Arhitectului-Șef din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului orașului Videle;

ART.4. Prin grija secretarului general orașului Videle, prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Teleorman pentru verificarea legalității, precum și oricărei persoane sau instituții interesate.

INITIATOR PROIECT,
PRIMAR
GOGAN CORNEL

AVIZAT PENTRU LEGALITATATE
p. SECRETAR GENERAL,
TUDORACHE BOGDAN ȘTEFAN

VIDELE
DATA: _____

4823
19

Jurnal Primar

Subsemnatul Artor Marianu cu
placatul sat Cosoia oraș Viclea
vă rog frumos să-mi aprobați
închirierea terenului în suprafață
de 1,44 ha, teren arabil, situat în
Târlău 120 pe 106.

Au fost la prezenta adeverințe de
la med veterinar, adeverințe de la
registru agricol și carte de posesie B1

Vă mulțumesc.

Data

19.03.2025

semn.

Artor

S.C. TOTAL VET SRL

VIDELE

TELEORMAN

NR:63/06.03.2025

ADEVERINTA

Adeverim prin prezenta ca d.na. NITA MARIANA, domiciliata in str.Principala, nr.74, com. Cosoia, judetul Teleorman, cu cod Siruta 151923, CNP 2701217344247, este inregistrata in RNE cu codul de exploatare zootehnica : RO1519230023, deschisa in 12.10.2005 si detine un numar de: 1 bovina

1 suina

Eliberam prezenta pentru a-i servi la concesionare teren arabil.

Medic veterinar de libera practica imputernicit,

PANTALE ADRIAN

Semnatura si stampila





PRIMĂRIA ORAȘULUI VIDELE
JUDEȚUL TELEORMAN

145300- Videle , Str. Republicii, nr. 2, Tel: 0247453017; Fax: 0247453015
www.primariavidele.ro , E-mail – office@primariavidele.ro
primariavidele@yahoo.cm

Nr. 4893 / 19.03. 2025

ADEVERINȚĂ

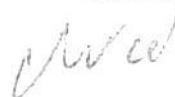
Se adeverește prin prezenta că NIȚĂ MARIANA, cu domiciliul în Orasul Videle sat Coșoaia, județul Teleorman, figurează în Registrul Agricol al orașului Videle 2025-2029, tip I, volumul 1, poziția 44, cu suprafața de 280 mp teren intravilan, una vacă, doi porci și 20 pasari.

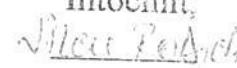
Eliberam prezenta pentru a-i servi la închiriere teren.

PRIMAR,
-Gogan Cornel


4

SECRETAR,
Ivan Corina Nicoleta



Întocmit,



ROMANIA



IDENTITY
CARD

W032V

Nome/Nom/Last name

NIȚĂ

Prenom/Prename/First name

MARIANA

Contente/Nationalite/Nationality
5. 2. 8. / 5011

Română / ROU

Loc naixere/Lieu de naissance/Place of birth

Jud.TR Orş.Videle

Domiciliu/Adresă/Address

Jud.TR Sat.Coșoaia (Orș.Videle)

Sex/Sexo/Sex
F

Valabilitate/Validite/Validity
07.01.22-03.08.2031

[illegible]

TR767905<8ROU7012174F310803323442474

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ:

TEREN EXTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 1,44 HA

Oras Videle, judetul Teleorman

Client:
UAT VIDELE

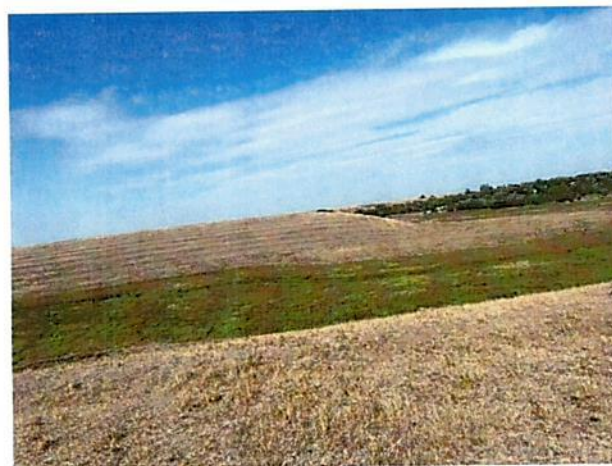
Proprietar:
UAT VIDELE

Solicitant:
UAT VIDELE

Destinatar:
UAT VIDELE

Evaluator:
SC ABSOLUT QUALITY S.R.L.
Membru corporativ ANEVAR

Data:
MAI 2025



Informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al SC ABSOLUT QUALITY S.R.L. și al solicitantului/destinatarului prezentului raport.

Către: PRIMARIA ORASULUI VIDELE/CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI VIDELE Destinatar/Utilizatori unici

Alăturat vă transmitem raportul întocmit de noi, ABSOLUT QUALITY SRL membru corporativ ANEVAR, ca opinie obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării (activ, proprietar, cumpărător, chirias) sau cu partea care a comandat evaluarea destinatar unic, deținând competența necesară efectuării evaluării, declarând totodată conformitatea evaluării cu SEV 2022¹.

1.1 Sinteza evaluării

1.1.1 Extras Termeni de referință:

Obiectul evaluării este reprezentat de 1 lot de teren extravilan categoria de folosinta arabil prezentate in tabelul urmator:

Nr. crt.	Proprietar	Tarla	Parcela	Suprafata (mp)	Suprafata (ha)
1	UAT VIDELE	120	1151	14.400,00	1,44000
TOTAL				14.400,00	1,440000

- Investiția potențială (considerat și CMBU a terenului liber):
 - ✗ Agricola, teren extravilan utilizare agricola/islaz comunal
 - ✓ Culturi cereale sau amenajament pentru cresterea animalelor
- Dezvoltarea intenționată:
 - ✗ Idem Investiția potențială
 - ✗ Dezvoltare la CMBU a terenului liber

Scopul evaluării este fundamentarea deciziei de inchiriere.

Evaluarea sau părți ale raportului nu vor fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât fundamentarea deciziei de inchiriere clar definit de standardele specifice.

Drept de proprietate evaluat: drept deplin asupra terenului (și asupra avizelor atașate lui) ce face obiectul evaluării.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip **terenuri de dezvoltare agricola** (cultura cereale), terenuri situate în extravilanul Orasului Videle.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

1.1.2 Ipoteze speciale semnificative și particulare

În cazul de față ipoteze speciale semnificative, care se alătură celorlalte descrise pe parcurs sunt:

- AUTORIZAȚII OPTENABILE (Dezvoltarea preconizată)
 - ✗ Nu este necesara obtinerea unor autorizatii
 - ✗ Exploatarea terenului este presupusa a fi avizata nerestrictiv (fără alte limitări decât cele normale impuse de urbanism și vecinătăți);
 - ✗ Nu s-a prezentat certificat de calitate a solului;

1.1.3 Concluzia valorică:

În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a terenului extravilan categoria de folosinta arabil, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

¹ Și tipizarea raportului conform celor convenite cu Dvs.

CENTRALIZATOR													
Nr. crt.	Proprietar	Tarla	Parcela	Suprafata (mp)	Suprafata (ha)	Valoare de piata (euro)	Valoare de piata (lei)	Valoare chirie pe an (euro)	Valoare chirie pe an (lei)	Valoare chirie pe luna (euro)	Valoare chirie pe luna (lei)	Valoare chirie pe an pentru 1 ha (euro)	Valoare chirie pe an pentru 1 ha (lei)
1	UAT VIDELE	120	1151	14.400,00	1,440000	9.168,00 €	46.750,00 lei	230,64 €	1.176,10 lei	19,22 €	98,01 lei	160,168 €	816,737 lei
TOTAL				14.400,00	1,440000	9.168,00 €	46.750,00 lei	230,64 €	1.176,10 lei	19,22 €	98,01 lei		

VALOAREA CHIRIEI	850 LEI/HA/AN
-------------------------	----------------------

Valoarea chiriei anuale pentru 1 ha teren extravilan = 850 LEI/HA/AN
Valoarea anuală a chiriei pentru terenul evaluat de 1,44 HA este: $850 \text{ lei} \times 1,44 \text{ HA} = 1.224 \text{ lei}$

- Valorile estimate nu sunt influențate de TVA
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor semnificative și speciale semnificative prezentate în raport și a celorlalte aspecte limitative și/sau legate de risc, prezentate pe parcurs;
- Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.
- Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt confidențiale și sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al „ABSOLUT QUALITY SRL” și al UAT VIDELE.



1.1.4 Certificare 181/14.05.2025

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizate însă, și prin limitările de documentare și ipotezele exprimate.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele semnificative și semnificative speciale (sau alte limitări asimilabile) prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile direct implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze pe cineva.

În fapt, tariful este unul unitar, conform contractului/achiziției realizate prin sistemul SEAP.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

Am considerat buna credință a persoanei care ne-a indicat și prezentat proprietatea, inclusiv cunoașterea de către aceasta și transmiterea către evaluator a aspectelor definitorii descriptive (istorice, prezente și viitoare) ce influențează valoarea și dreptul la care aceasta se atașează.

S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării și/sau a reprezentanților acestuia.

Evaluatorul a inspectat personal loturile de teren în prezenta și la indicațiile reprezentantului beneficiarului.

Inspekția s-a efectuat pe baza documentelor primite, fără a se face măsurători, expertize, investigații subterane, sau alte operațiuni similare.

Cu ocazia operațiunii s-a constatat că loturile de teren nu sunt delimitat de vecinătăți.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate și sunt conforme cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2022”.

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară întocmirii acestui raport, impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai „ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională.

ABSOLUT QUALITY SRL și angajații săi dețin polițe de asigurare pentru răspundere profesională.

ABSOLUT QUALITY SRL este membru corporativ cu autorizația nr. 0622.



Predanca



1.2

CUPRINS

1.1	SINTEZA EVALUĂRII	2
1.1.1	EXTRAS TERMENI DE REFERINȚĂ:	2
1.1.2	IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE ȘI PARTICULARE	2
1.1.3	CONCLUZIA VALORICĂ:	2
1.1.4	CERTIFICARE 181/14.05.2025	5
1.2	CUPRINS	6
2	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	8
2.1	IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	8
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	8
2.3	SCOPUL EVALUĂRII	8
2.4	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII	8
2.4.1	IDENTIFICARE SUMARĂ	8
2.4.2	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICARE JURIDICĂ	9
2.4.3	SARCINI	9
2.4.4	IDENTIFICARE ACTIV. IDENTIFICARE CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ	9
2.4.5	LUCRĂRI ÎN CURS	9
2.4.6	AMENAJĂRI NECESARE	9
2.4.6.1	AMENAJĂRI EXTERNE	9
2.4.6.2	AMENAJĂRI INTERNE	10
2.4.7	ALTE PRECIZĂRI	10
2.5	TIPUL VALORII ESTIMATE	10
2.5.1	MODALITĂȚI DE PLATĂ	10
2.5.2	MONEDA RAPORTULUI	10
2.6	DATA (DE REFERINȚĂ A) EVALUĂRII	10
2.7	DIFERENȚE SEMNIFICATIVE ÎNTRE DATA INSPECȚIEI ȘI DATA (DE REFERINȚĂ A) EVALUĂRII	10
2.8	DATA EMITERII RAPORTULUI	10
2.9	DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII	10
2.9.1	RESTRIȚII DOCUMENTARE	11
2.9.2	INSPECȚIA PROPRIETĂȚII	11
2.9.3	CONCLUZII ALE DOCUMENTĂRII	11
2.10	NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA	11
2.10.1	DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZIȚIE	11
2.10.2	DOCUMENTE/INFORMAȚII PRELuate DIN TERȚE SURSE	11
2.11	IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	12
2.11.1	IPOTEZE REIEȘITE DIN INSTRUCȚIUNI DE EVALUARE	12
2.11.2	IPOTEZE SEMNIFICATIVE	12
2.11.3	IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE ȘI PARTICULARE	13
2.11.4	EFFECTUL IPOTEZELOR ADOPTATE	13
2.12	VALABILITATEA RAPORTULUI	13
2.13	FRUCTIFICARE VALORI	14
2.14	STANDARDE UTILIZATE	14
2.14.1	DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	14
2.15	RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE	14
2.15.1	RESTRIȚII DE UTILIZARE	14
2.15.2	CLAUZA DE NEPUBLICARE	15
2.16	DESCRIEREA RAPORTULUI	15
3	PREZENTAREA DATELOR	15
3.1	PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	15
3.1.1	SITUAȚIA JURIDICĂ	15
3.1.2	ISTORICUL ȘI UTILIZARE	17
3.1.3	DESCRIEREA ZONEI	17
3.1.4	ACCES AUTO ȘI PIETONAL LA AMPLASAMENT	17
3.1.5	ACCES AUTO ȘI PIETONAL ÎN CADRUL AMPLASAMENTULUI	17
3.1.6	UTILITĂȚI	17
3.1.7	UTILITĂȚI. REGIM SPECIAL	17
3.1.8	POTENȚIAL ȘI ÎNȚEȚ DE DEZVOLTARE	17
3.1.8.1	INVESTIȚIA POTENȚIALĂ (CONSIDERAT ȘI CMBU A TERENURILOR LIBERE):	17
3.1.8.2	DEZVOLTAREA ÎNȚEȚIONATĂ:	17
3.1.8.3	STADIUL AVIZĂRII	17
3.1.8.4	STADIUL DEZVOLTĂRII	17
3.1.8.5	CONSTRUCȚII ÎN CURS	17
3.1.8.6	DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR ÎN STARE FINALIZATĂ	17
3.1.9	AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE	18
3.1.9.1	AUTORIZAȚII EXISTENTE	18
3.1.9.2	AUTORIZAȚII ÎN CURS DE OBTINERE	18
3.1.9.3	ALTE PRECIZĂRI	18
3.2	ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE	18
3.2.1	DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE	18
3.2.2	ANALIZA CERERII PROBABILE	21
3.2.3	ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE	21
3.2.4	ECHILIBRUL PIEȚEI	22
4	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	23
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	23
4.1.1	ELEMENTE TEORETICE	23
4.1.2	ÎNCADRARE CONFORM URBANISM	23
4.1.3	UTILIZĂRI ADMISE	23
4.1.4	LIMITĂRI CONFORM URBANISM	23
4.1.5	DEZVOLTARE ÎNȚEȚIONATĂ	23
4.1.6	ALTERNATIVE	23
4.1.7	CONCLUZII SUBIECT	23
4.1.8	CONCORDANȚA CMBU (INVESTIȚIA POTENȚIALĂ) CU DEZVOLTAREA ÎNȚEȚIONATĂ	23
4.1.9	EVALUAREA TERENURILOR	24
4.1.10	METODOLOGIE	24
4.1.11	PARTICULARITĂȚI DE DEFINIRE TEREN	24
4.1.11	PARTICULARITĂȚI METODOLOGIE APLICATĂ	24

4.1.12	COMPARAȚIA DIRECTĂ.....	24
4.1.12.1	ASPECTE TEORETICE.....	24
4.1.12.2	UNITATE DE COMPARATIE.....	24
4.1.12.3	PARTICULARITĂȚI SELECTARE DATE PIAȚĂ.....	24
4.1.12.4	GRILĂ DE CALCUL -COMPARAȚIE DIRECTĂ.....	31
4.1.13	EXPUNERI ANTERIOARE PE PIAȚĂ ȘI ISTORIC TRANZACȚII.....	32
4.1.14	DETERMINAREA VALORII CHIRIEI.....	33
5	ANEXE	34
5.1	FOTOGRAFI RELEVANTE.....	34
5.2	DOCUMENTE JUSTIFICATIVE.....	34
5.2.1	DOCUMENTE JUSTIFICATIVE PRIMITE DE LA DESTINATAR.....	EROARE! MARCAJ ÎN DOCUMENT NEDEFINIT.
5.2.2	DOCUMENTE JUSTIFICATIVE PRIMITE SUPLIMENTAR DE LA CLIENT.....	EROARE! MARCAJ ÎN DOCUMENT NEDEFINIT.
5.3	EXTRAS ANALIZĂ PIAȚĂ.....	34

2 Termenii de referință ai evaluării

2.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: ABSOLUT QUALITY SRL membru corporativ ANEVAR, autorizația 0622

Colectivul de evaluatori: evaluatori autorizați, conform certificare

- au competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI)
- speța subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialiști

Independență: Evaluatorii desemnați și membrul corporativ nu au nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării și nici cu utilizatorii desemnați ai evaluării.

Cele de mai sus sunt declarații ale evaluatorului susținute prin elaborarea prezentului raport.

2.2 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos) față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Destinatar unici:

PRIMARIA ORASULUI VIDELE/CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI VIDELE

Prezentul raport nu este destinat pentru alte persoane și/sau pentru alt scop², iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât strict pentru utilizatorii desemnați mai sus și scopul precizat.

Intrarea în posesie a unei copii de către persoane implicate în activitate, altele decât personalul desemnat al destinatarilor unici nu implică/atrage responsabilitatea evaluatorului pentru alt scop sau pentru alt destinatar situații în care trebuie revizuiți termenii de referință și doar apoi analizat valabilitatea opiniilor prezente.

2.3 Scopul evaluării

Scopul evaluării este fundamentarea deciziei de inchiriere.

Utilizarea evaluării:

Utilizarea evaluării este în scopul fundamentarii deciziei de inchiriere.

Evaluarea sau părți ale raportului nu vor fi utilizate în afara contextului sau pentru alte scopuri decât fundamentarea deciziei de inchiriere, clar definit de standardele specifice.

2.4 Identificarea activului supus evaluării

2.4.1 Identificare sumară

Obiectul evaluării este reprezentat de un lotu de teren extravilan categoria de folosinta arabil prezentat in tabelul urmator:

Nr. crt.	Proprietar	Tarla	Parcela	Suprafata (mp)	Suprafata (ha)
1	UAT VIDELE	120	1151	14.400,00	1,44000
TOTAL				14.400,00	1,440000

- Investiția potențială (considerat și CMBU a terenului liber):
 - ✗ Agricolă, teren extravilan utilizare agricolă/islaz comunal
 - ✓ Culturi cereale sau amenajament pentru creșterea animalelor.
- Dezvoltarea intenționată:
 - ✗ Idem Investiția potențială
 - ✗ Dezvoltare la CMBU a terenului liber

² Altul decât cel definit pe parcurs

2.4.2 Drepturi de proprietate evaluate. Identificare juridică.

Drept de proprietate evaluat:- drept deplin asupra terenurilor (și asupra avizelor atașate lor) ce fac obiectul evaluării.



DREPT-IMOBIL

Nu am avut la dispoziție (și nu am fost informați despre³) documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate și/sau anexate în raport, dacă este cazul).

Nu se cunosc și nu s-au luat în calcul:

- Servituți de trecere peste proprietate;
- Închirieri care să greveze dreptul de proprietate.
- Investiții ale terților în proprietatea evaluată.

Deținerea în coproprietate a terenurilor nu este considerată a fi o limitare prin prisma valorii de piață.

2.4.3 Sarcini

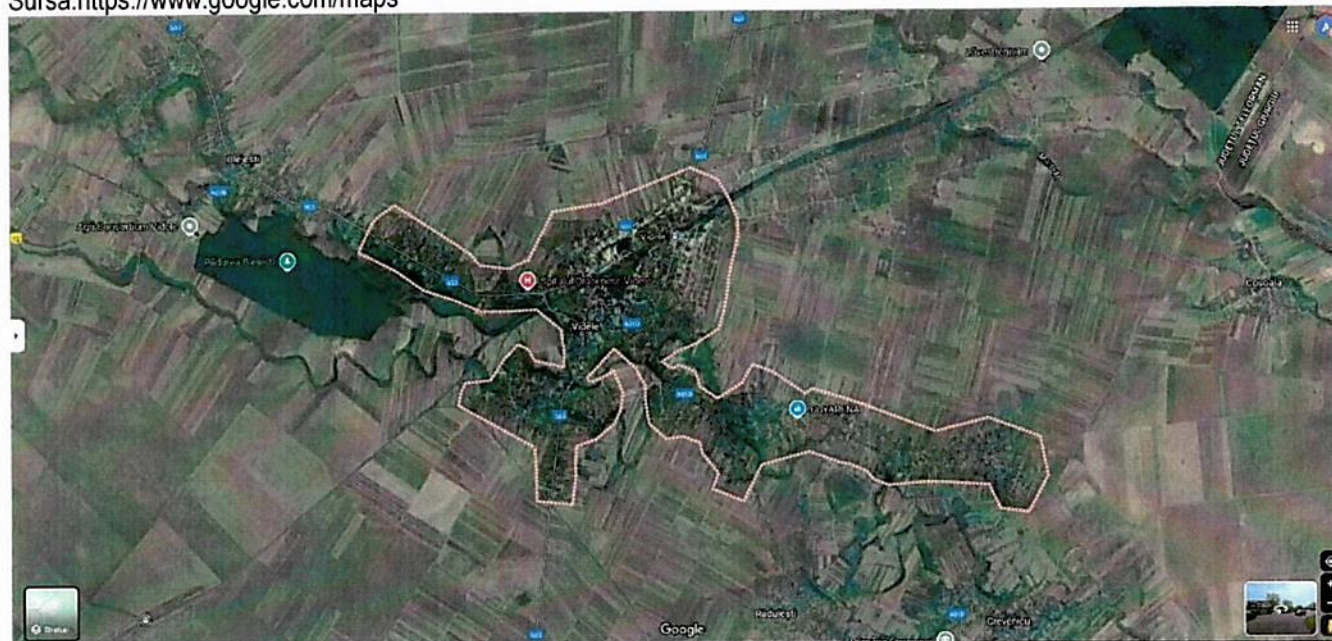
Mențiuni referitoare la sarcini:

- Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului extrasul de carte funciara.

2.4.4 Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică.

Identificarea în teren s-a realizat pe baza celor prezentate de către reprezentantul clientului.

Sursa:<https://www.google.com/maps>



2.4.5 Lucrări în curs

Nu este cazul.

2.4.6 Amenajări necesare

2.4.6.1 Amenajări externe

Specific terenurilor:

- ✗ Dotare utilitară rurala nesistematizată
- ✗ Nu există amenajări externe

³Am cerut clientului să ne pună la dispoziție astfel de acte sau informații relevante, dacă acestea există.

2.4.6.2 Amenajări interne

Amplasamentul este pregătit de dezvoltare.
Nu există necesare amenajări speciale (nici interne).

2.4.7 Alte precizări

A se vedea și capitolele:

- Situația juridică,
- Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative.

2.5 Tipul valorii estimate

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

 *Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

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

De menționat că:

- Astfel de terenuri libere se tranzacționează în ultima perioada tot mai des;

Deși pe piața specifică a subiectului există foarte multe informații/tranzacții⁴, am apelat la informații despre cotații de terenuri cu potențial similar situate în zone învecinate sau care pot fi asimilate/raportate pentru ajustare.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”, sau alte bariere în fructificarea normală a proprietății.

2.5.1 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing, compensări, etc.).

2.5.2 Moneda raportului

Piața specifică se raportează (uzual, ca tranzacții și/sau oferte, inclus ca preț criteriu unitar, date de intrare în calcule, limbaj curent participanți pe piață) în monedă EURO, aceasta fiind urmărită și în metodologiile aplicate de noi;

Chiar dacă opinia nu este prezentată și în LEI (moneda națională), ea poate fi calculată prin conversie/echivalare valutară.

2.6 Data (de referință a) evaluării

Data la care se consideră valabile ipotezele de lucru și valorile estimate de către evaluator (data evaluării), este:

- **14.05.2025;**

2.7 Diferențe semnificative între Data inspecției și Data (de referință a) evaluării

Nu este cazul.

2.8 Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în **14.05.2025** care este și data raportului.

2.9 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize

- Analiza documentelor primite de la solicitant:
 - documente juridice, documente cadastrale și urbanistice, planuri și schițe, altele etc.
- Analiza datelor preluate cu ocazia inspecției:
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.
 - nu am primit documente suplimentare de la client;
- Analiza pieței specifice
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări proprietăți imobiliare etc)
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție

⁴ Necesare pentru a defini o "valoare de piață", în înțelesul mai sus definit

piață specifică, perspective etc.

Pentru edificarea sa primară, evaluatorul a considerat că destinatarii unici, cu bună credință și transparent, a pus la dispoziția sa toate documentele necesare/solicitate precum și informații necerute de acesta, dar deținute de bancă, informații cu influență asupra riscurilor, a dependenței și a altor aspecte de influență asupra vandabilității bunurilor supuse evaluării.

2.9.1 Restricții documentare

- Nu este cazul;

2.9.2 Inspekția proprietății

Inspekția a fost efectuată de către MITROI AURELIAN DUMITRU evaluator autorizat, reprezentant al S.C. "ABSOLUT QUALITY" S.R.L.- membru corporativ ANEVAR.

Inspekția s-a efectuat pe baza documentelor primite care cuprindea și schița cadastrală, fără a se face măsurători, expertize, investigații subterane, sau alte operațiuni similare.

Au fost preluate informații referitoare la proprietate (la istoricul ei, la situație juridică și corelarea datelor juridice și scriptice cu cele factice, la vecinătăți, acces, utilități), au fost analizate planurile existente și celelalte documente avute la dispoziție, primite odată cu comanda de la destinatar.

Fotografiile atașate reprezintă situația de la data inspekției.

2.9.3 Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție (luând în calcul și ipotezele rezonabile atașate) și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență corespunzător pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitoului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

2.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.10.1 Documente avute la dispoziție

- Documente juridice:
- Titlu de proprietate nr. 9003167 din data de 02.02.2007;
- Documentații urbanistice și topo-cadastrale
 - Nu este cazul.
- Alte documente
- Nu este cazul.

2.10.2 Documente/Informații preluate din terțe surse

- Informații privind identificare și localizare
 - Evaluatorul nu a identificat suplimentar proprietatea și pe portalul electronic ANCPI.
 - Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
 - Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la reprezentantul clientului;
- Informații privind piața specifică⁵:
 - Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - ✍ olx.ro
 - ✍ lajumate.ro

⁵ informații privind oferte vânzări închirieri și altele

- **Portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale:**
 - ✗ <http://directiaagricolaTeleorman.ro/section/anunturi-de-vanzare->
 - ✗ altele (a se vedea Anexa –Extras din analiza de piață)
- **Arhiva de lucrări a evaluatorului**
 - ✗ Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - ✗ Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
- **Publicații și studii de specialitate**
 - ✗ Revista „VALOAREA (..)” –publicație periodică ANEVAR
 - ✗ Studii ale companiilor specializate în analiza piețelor imobiliare naționale (publicații tip „market research”)
 - ✗ După caz: Tranzacții (contracte de vânzare-cumpărare cunoscute) care, pentru confidențialitate, sunt păstrate în arhiva evaluatorului, dar dacă au fost invocate, la solicitarea destinatarului vor fi prezentate și acestuia, care își va asuma și el confidențialitatea necesară;

2.11 Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

2.11.1 Ipoteze reieșite din instrucțiuni de evaluare

- Nu este cazul;

În cazul terenurilor:

- Compararea directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenurilor și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile;
- Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative;

În speța de față este aplicată:

- Compararea directă;

2.11.2 Ipoteze semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze, limite și rezerve, de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele tehnice, economice și juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ✓ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele⁶ avute la dispoziție acestea fiind considerate conforme cu realitatea (în caz contrar fiind prezentat prezentate comentariile necesare). Nu am efectuat măsurători suplimentare, în fapt, în calitate de evaluator autorizat neavând competențe în acest sens. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale construcțiilor sau terenurilor (dacă a fost cazul) sau rezerve de identificare dimensională – a se vedea mențiuni în cadrul „Ipotezelor speciale”, precum și capitolul „Dimensiuni de calcul”;
 - ✓ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către destinatar și utilizate cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Atât timp cât nu ne-au fost furnizate (sau nu am regăsit în documente) informații contrare dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică „luată în calcul” (avută în vedere) și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport;
Nu am analizat istoricul dobândirii terenului și nu am luat în calcul nici un fel de aspecte care ar putea anula, diminua și/sau penaliza dreptul de proprietate definit și evaluat în cadrul prezentului raport.
Nu am fost informați despre eventuale litigii pe rol în cadrul, sau alte sarcini care ar afecta direct sau indirect dreptul de proprietate evaluat și nu am primit nici un fel de instrucțiuni în acest sens;
 - ✓ **TRANSFERUL IPOTETIC** Evaluatorul a considerat că, ipotetic, proprietatea se tranzacționează ca fiind neocupată și că, se atașează și documentația & avizele prealabile de dezvoltare;
- **URBANISM** Se presupune că terenul de dezvoltare se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de

⁶Echivalate a fi emise de către o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii.

zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

- **STUDII GEO** Nu este cazul;
Nu am avut la dispoziție expertize legate de calitatea solului
- **UTILITĂȚI** Nu este cazul;
- **Clasa ENERGETICĂ** Nu este cazul;
- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nici în documentele primite, nici cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența (sau suspiciune de a exista) pe amplasament și/sau vecinătatea imediată a unor contaminanți; Cu ocazia avizelor obținute sau a celor în curs de elaborare sunt considerate că au fost verificate aceste date și nu există astfel de probleme penalizatoare valoric; Noi nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **DEZVOLTARE** Nu am avut la dispoziție detaliile de intenția efectivă de dezvoltare, dar am primit (de la persoana delegată la inspecție) certificarea legată de:
 - ✓ Intenția generală, de continuare a exploatării terenurilor pe segmentul de islaz comunal sau teren agricol.
 - ✓ A se vedea și ipotezele speciale desprinse/elaborate pe această temă
- **VECINĂȚĂȚI IMEDIATE** Nu am considerat o redezvoltare viitoare a vecinătăților imediate, care preponderent sunt libere și considerăm o respectare unanimă a urbanismului local și legislației, astfel încât să nu existe dezvoltări/construiri externe penalizatoare ale amplasamentului subiect;
- **SUBTRAVERSĂRI** Nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, iar din informațiile culese nu rezultă că există subtraversări ce să influențeze negativ (să limiteze) dezvoltarea amplasamentului, sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
În acest sens, orice informație contrară va trebui adusă la cunoștința evaluatorului anterior fructificării raportului;
- **SUPRATRAVERSĂRI** Nu am regăsit supratraversări ale amplasamentului care să limiteze dezvoltarea normală a amplasamentului sau să crească costul de dezvoltare prin eventuala modificare a traseelor.
- **METODOLOGIE** Situația actuală a terenului agricol, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor/tehnichilor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate, de fructificat pentru scopul declarat: închiriere.
Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării; S-au avut în vedere și instrucțiunile finanțatorului.
- **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței/apariției și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință a căror influență poate să fie importantă;
- **CONSULTANȚĂ VIITOARE** evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

2.11.3 Ipoteze speciale semnificative și particulare

În cazul de față ipoteze speciale semnificative⁷, care se alătură celorlalte descrise pe parcurs sunt:

- Vezi sinteză

2.11.4 Efectul ipotezelor adoptate

Destinatarul este conștient cu privire la efectul ipotezelor semnificative și ipotezelor speciale semnificative⁸, însușindu-și-le integral și în cunoștință de cauză, considerându-le rezonabile și să fie relevante.

2.12 Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de

⁷ Subliniază utilizatorului evaluării faptul că (se presupun situații care diferă de cele existente la data evaluării cum ar fi):

- ✗ o concluzie asupra valorii este condiționată de o schimbare în situațiile curente, sau că
- ✗ aceasta reflectă un punct de vedere care ar putea să nu fie luat în considerare, în general, de către participanții de pe piață, la data evaluării.

⁸ utilizate adesea pentru a descrie efectul unor modificări posibile ale valorii unui activ

evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și numai pentru scopul prezentului raport.

Totodată, valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale și celelalte limitări prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul /destinatarul își asumă și confirmă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite, asumându-și responsabilitatea integrală și conștientă pentru o eventuală inducere în eroare sau viciere a rezultatelor;

Prezentul raport (și/sau părți ale lui) poate fi utilizat/fructificat numai după îndeplinirea tuturor obligațiilor contractuale de către solicitant/destinatar unic și confirmarea/însușirea (certificarea și agreerea) de către cei care au furnizat informații a datelor/documentelor la care noi am făcut referire a fi primite de evaluator.

2.13 Fructificare valori

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și numai în ipotezele menționate, fiind eronat utilizată dacă se aplică altor drepturi/ipoteze/premise, scopuri, șamd.;

Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare⁹ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuie valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

Chiar și eventuale alocările nu trebuie privite ca și cum reprezintă valori de piață a componentelor sau fracțiunilor/diviziunilor.

2.14 Standarde utilizate

2.14.1 Declaraarea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, 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, client), 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 2022

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii

SEV 105 Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

Glosar

2.15 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.15.1 Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent ("*Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați*").

⁹ Orice eventuală alocare/fragmentare scriptică de cotații pe componente (fizice, juridice, sau de altă natură) este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt confidențiale și sunt proprietatea intelectuală a evaluatorului. Ele nu vor putea fi copiate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al „ASBOLUT QUALITY SRL” și al UAT VIDELE.

2.15.2 Clauză de nepublicare

Conținutul prezentului raport, inclusiv anexele, datele, informațiile, fotografiile, precum și corespondența aferentă sunt strict confidențiale.

Prezentul raport este strict confidențial și nu poate fi transmis terților fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii și/sau a variantei electronice a acestui raport, sau a unor părți din acesta nu implică dreptul de publicare/transmitere a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane nici pentru scopul declarat și nici pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Transmiterea către terții neautorizați a raportului (sau a unor părți a lui) este pasibilă de sancțiuni, conform legii.

2.16 Descrierea raportului

Prin tema comenzii nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul FUNDAMENTARII DECIZIEI DE INCHIRIERE.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103- Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103- Raportare convenite în prealabil cu solicitantul¹⁰.

Se consideră că utilizatorul care citește prezentul raport are acces și la anexele sale (distincte¹¹) menționate la capitolul final, la trimerile de documentare făcute și/sau corespondența purtată cu solicitantul-destinatar unic, de la primirea comenzii până la predarea raportului.

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 Prezentare generală a proprietății imobiliare

3.1.1 Situația juridică

Terenu identificat prin:

Nr. crt.	Proprietar	Tarla	Parcela	Suprafata (mp)	Suprafata (ha)
1	UAT VIDELE	120	1151	14.400,00	1,44000
TOTAL				14.400,00	1,440000

¹⁰Altele decât tipizarea raportului conform celor convenite

¹¹Defalcate pe două canale de informare:

- o primară de la finanțator, și, după caz
- o secundară primite după efectuarea inspecției

(SOLA)	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	OBSI
23	254/1, 256	5,	4800	PR. GLAVACIOC	PR. GLAVACIOC	PROPR. PARTIC.	TEREN NEPRODUCTIV
3	19	0,	4300	PROPR. PARTIC.	PR. GLAVACIOC	PR. SERIC	PROPR. PARTIC.
3	16	2,	8900	NEPRODUCTIV	PR. GLAVACIOC	PROPR. PARTIC.	ARABIL P 36
1	2/1	7,	2000	TEREN C.F.R., PR. GLAVACIOC	PROPR. PARTIC.	PROPR. PARTIC.	PADURE BLEJESTI
5	96/115	0,	6300	BARBU IULIAN	BARBU IULIAN, DRAGAN MARIAN, DE	DE, IORDACHE VASILICA	V. SERICULUI
50	538/1	2,	5300	PR. GLAVACIOC	Np.	ARABIL 538	TAROIU PETRE
100	957/1	4,	6200	DE 941	PR. MILCOVAT	DE 920	PROPR. PARTIC.
101	978/1	3,	8300	DE 941	PROPR. PARTIC.	DE 919	PR. MILCOVAT
99	946/1	2,	4400	PADURE, PR. MILCOVAT	PR. MILCOVAT	DE 941	PROPR. PARTIC.
67+68	651/2	6,	6300	ARABIL P 651/1, DE	PR. GLAVACIOC	PR. GLAVACIOC	PROPR. PARTIC., PR. GLAVACIOC
78	721	15	4700	DE	PROPR. PARTIC.	PROPR. PARTIC.	DE
117	1111	2,	7200	DE	DE	PR. MILCOVAT	PROPR. PARTIC.
120	1151	3,	9100	DE	DC COSOAIA-MERENI	LIM. INTRAV.COSOAIA	BOLINTIRU ILIE
123	1118/4	6,	6700	PR. MILCOVAT	T.C. MERENI	PROPR. PARTIC.	DC 1141
55	580	1,	5500	NP.	PROPR. PARTIC.	NP.	TOGAN EMIL
NETE							
DURI							
TE							
RENURI			67	0000			
OTAL							

B. SUPRAFATA PRIMITA IN INTRAVILAN

3.1.2 Istoricul și utilizare

Nu se cunosc utilizări anterioare ale terenurilor.

Dotare utilitară rurală nu este total sistematizată.

Intenția de dezvoltare este concretizată la acest moment doar prin:

- Edificarea urbanistică generală, respectiv
- Vecinatati similare – terenuri agricole.

3.1.3 Descrierea zonei

Terenurile evaluate:

- Situate în Oras Videle, județul Teleorman
- În extravilan
- Utilizate în scop agricol
- Cu deschidere la drumuri de exploatare

Amplasamentul este situat într-o zonă agricolă de interes pe piața de specialitate cu terenuri fertile.

3.1.4 Acces auto și pietonal la amplasament

Accesul la fiecare teren se realizează:

- ☒ Din drum de exploatare

3.1.5 Acces auto și pietonal în cadrul amplasamentului

Forma amplasamentului și deschiderea generoasă asigură accesibilitatea.

3.1.6 Utilități

Terenuri extravilane arabile, utilități la distanță.

3.1.7 Utilități. Regim special

Nu este cazul.

3.1.8 Potențial și Intenție de dezvoltare

3.1.8.1 Investiția potențială (considerat și CMBU a terenurilor libere):

- ☒ AGRICOLA

3.1.8.2 Dezvoltarea intenționată:

- ☒ Idem Investiția potențială
- ☒ Dezvoltare la CMBU a terenurilor libere

3.1.8.3 Stadiul avizării

- ☒ Nu este cazul

3.1.8.4 Stadiul dezvoltării

- ☒ Dotare utilitară rurală nesistematizată
- ☒ Terenuri agricole

3.1.8.5 Construcții în curs

Nu este cazul.

3.1.8.6 Descrierea construcțiilor în stare finalizată

Nu este cazul.

3.1.9 Autorizația de construire

3.1.9.1 Autorizații existente

✗ Nu este cazul.

3.1.9.2 Autorizații în curs de obținere

✗ Nu este cazul.

3.1.9.3 Alte precizări

✗ Vezi dezvoltarea de la "CMBU"

3.2 Analiza pieței imobiliare¹²

3.2.1 Definirea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip **terenuri agricole** situate în Orasul Videle, județul Teleorman și comunele învecinate, zone agricole de rang principal, nesistematizată total la cerințele specifice rurale.

Considerente generale privind piața imobiliară și caracteristicile sale:

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

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

- a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix;
- b) piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzatori și cumparatori care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, etc.;
- c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- d) Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru;
- e) Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre preturi de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare

Principalele zone agricole ale României sunt: Câmpia Română, Câmpia de Vest, Podișul Moldovei, Podișul Dobrogei, Depresiunea Transilvaniei și Podișul Getic.

Oferta de terenuri agricole pentru vânzare este segmentată pe două tipuri, în funcție de dimensiunile

¹² Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere.

Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin.

Piețele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

amplasamentelor:

- terenuri cu suprafețe medii și mici (până la 100 ha);
- terenuri mari (peste 100 ha).

Piața terenurilor agricole este structurată, în general, în două segmente mari:

- **piața primară:** segmentul de piață compus din parcele mici de teren (1 - 10 ha), în general, doar cu titlu de proprietate;
- **piața secundară:** segmentul de piață compus din parcele de teren comasate (50 -2.000 ha), în general, înregistrate în cartea funciară.

Proprietarii se împart în trei categorii :

- persoane fizice;
- societăți comerciale private;
- investitori pe piața imobiliară.

Persoanele fizice proprietari de teren dețin, în general, suprafețe de teren destul de mici, unii dintre ei intrând în posesia terenurilor în urma retrocedărilor efectuate.

Aceștia operează pe piața privată de terenuri agricole, în special în calitate de vânzători, întrucât fie nu au capacitatea financiară și utilajele necesare pentru a exploata aceste terenuri, fie le dețin în exces față de nevoile proprii.

Ofertele din partea societăților comerciale private sunt, în general, proprietăți pe care acestea le dețin în exces față de necesitățile lor curente, sau care nu se află în zonele de interes ale societății, ele fiind achiziționate în vederea realizării unor schimburi imobiliare cu alte terenuri din zona lor de interes.

Investitorii pe piața imobiliară oferă la vânzare suprafețe mai mari de teren. Aceștia achiziționează terenuri direct de la țărani sau de la intermediari, le comasează și le vând ulterior investitorilor străini care vin să investească în România.

Cumpărătorii potențiali de terenuri agricole se împart, de regulă, în două categorii:

- **companii locale/asociații agricole** - care exploatează de obicei terenurile. Ei au cumparat deja suprafețe mijlocii și mari de terenuri și doresc să crească gradul de comasare prin cumpărarea parcelelor alăturate, de diferite suprafețe. Pe lângă terenurile deținute, această categorie de cumpărători are în arendă altesuprafețe mari de teren, de la proprietarii care nu lucrează pământul. Această categorie este interesată în cumpărarea sau arendarea de terenuri învecinate.

- **investitorii (majoritatea străini)** - această categorie cumpără mai ales suprafețele mari și foarte mari de teren, dar nu lucrează întotdeauna pământul cumpărat, scopul final fiind acela de a acumula și comasa suprafețe mari de teren care mai târziu să fie revândute.

Aspecte privitoare la proprietățile tranzacționate pe piața analizată:

- **situația juridică a terenurilor arabile:** în marea majoritate a cazurilor, tranzacțiile cu terenuri arabile se efectuează la nivelul tuturor parcelelor "la CF" (intabulate și cu situație cadastrală) și în mai mică măsură parcele "la titlu" (la titlu de proprietate, neintabulate). În ultimii ani, ofertanții de terenuri arabile au scos pe piață la vânzare "proiecte de achiziție" de terenuri care constau în suprafețe de până la 1.000 ha de teren arabil (în unele cazuri și peste acest prag de suprafață) denumite "nuclee" – la CF, caracterizate prin comasare foarte bună și "terenuri viitoare" – la titlu, reprezentate de suprafețe de aproximativ 2.000 ha (sau mai mari, în unele cazuri) aflate în proximitatea nucleelor, ce vor putea fi achiziționate în viitor (în decursul a doi-patru ani) cu scopul de a forma o zonă de acțiune de dimensiune mare (care prezintă un interes ridicat pentru companiile care lucrează terenul – arendași). Achizițiile viitoare de terenuri se fac de către ofertanții proiectelor de achiziții (aceștia cunosc bine zona de amplasare, negociază mai ușor cu vânzătorii de parcele mici "la titlu" pe care apoi le întabulează și formează zone cu grade bune de comasare), pentru ca, mai apoi, să fie vândute cumpărătorilor de nuclee (aceștia sunt interesați să achiziționeze mai degrabă suprafețe mari intabulate într-un timp mai scurt decât să se implice direct în achiziții de suprafețe mici, neintabulate);

- **cheltuieli ulterioare achiziției:** se aplică în cazul achizițiilor de terenuri "la titlu" și implică costuri cu intabularea și cadastrarea parcelelor. Aceste cheltuieli cad în incidența cumpărătorului și se regăsesc în prețul final de tranzacționare în cazul "achizițiilor de proiecte";

- **gradul de comasare a parcelelor:** este redat printr-un procent estimat, care reprezintă un nivel de

apropiere/proximitate între parcelele de teren care formează proprietatea tranzacționată. Gradul de comasare este, de fapt, o percepție de piață. Cu cât parcelele de teren sunt mai apropiate, cu atât este mai ușor de a lucra pământul și, astfel, terenul are o valoare mai mare. Există aproximativ patru grade de comasare, după cum urmează: sub 40%, între 40% și 60%, între 60% și 80%. Gradul cu cea mai bună și mai mare comasare este de 80%-100%. Din analiza de piață a rezultat un procent mediu de 10% ca și diferență de preț între fiecare din cele patru intervale.

- topografia: este redată de relieful zonei de amplasare a parcelelor care formează proprietatea tranzacționată. Astfel, se cunosc trei tipuri de topografii care caracterizează terenurile arabile: plan (prezența în zonele de câmpie – Câmpia Română, Câmpia de Vest și mai puțin în zonele de podiș), semicolar (prezența preponderent în zonele de podiș – Podișul Moldovei, Podișul Dobrogei și Depresiunea Transilvaniei) și colinar (prezența în zonele înalte ale podișurilor și mai frecvent în zona Podișului Getic).

- clasa de fertilitate a solului: împarte terenurile arabile în cinci clase de calitate în funcție de grosimea profilului de sol, grosimea orizontului de humus, textura și conținutul de schelet, valoarea reacției pH, gradele de podzolire, saraturare, eroziune, alunecare și inundare, formele de relief, natura și însușirile rocilor mamă, adâncimea apelor freatice și compoziția chimică a acestora, precum și de intervenția omului cu lucrări de îmbunătățiri funciare. Conform acestor criterii rezultă următoarele categorii de calitate:

1. terenurile din clasa I de fertilitate – sunt terenuri care se pretează la orice categorie de folosință agricolă, nu necesită lucrări de îmbunătățiri funciare, sunt soluri profunde care au un orizont de humus bine dezvoltat (peste 50 cm grosime), cu o textură luto-nisipoasă sau lutoasă, fără conținut de schelet, reacție neutră slab alcalină și slab acidă, nu se manifestă niciun proces de degradare ca podzolire, saraturare, eroziune sau mlăștinire, iar inundațiile se petrec o dată la 8-10 ani, pantele sunt sub 5%;

2. terenurile din clasa II de fertilitate – sunt terenuri pretabile pentru toate plantele cultivate, au orizontul de humus mai puțin dezvoltat, textura variază de la nisip-lutos la lut-argilos, reacția este slab acidă și slab alcalină, prezintă unele procese de podzolire, salinizare, eroziune sau mlăștinizare, pante între 5-10%, sursa de apă este satisfăcătoare;

3. terenurile din clasa a III-a de fertilitate – sunt terenuri în care încep să apară evidente procese de degradare, pretabilitatea pentru arabil este diminuată, orizontul de humus este slab dezvoltat, textura variază de la nisip-lutos la argilo-lutos, reacția pH variază de la acidă la alcalină, inundarea se poate produce o dată la 4-6 ani, relieful este colinar iar drenajul solului este nesatisfăcător;

4. terenurile din clasa a IV-a de fertilitate – sunt acelea la care procesele de degradare se manifestă puternic, folosirea ca arabil este foarte redusă, se pretează la plantații de vii, pomi și pajiști, în marea lor majoritate necesită lucrări de îmbunătățiri funciare, în special de combatere a eroziunii;

5. terenurile din clasa a V-a de fertilitate – sunt terenuri ce conțin rocile ajunse la suprafață, au în general condiții nefavorabile pentru dezvoltarea plantelor, cele mai potrivite folosințe sunt pășunile, fânețele ori livezile, necesită lucrări de combatere a eroziunii sau lucrări hidroameliorative când se află pe turbării, mlăștini sau zone cu inundații de lungă durată.

Bonitatea terenurilor agricole, în ansamblul ei, se bazează nu numai pe fertilitatea solului ci are în vedere și factori de climă, relief și hidrologie.

- existența utilităților: pentru terenurile din "piață secundară" diferențele țin seama și de existența sistemelor de irigare (canale de irigații amenajate și funcționale). Din informațiile de pe piață națională, terenurile arabile cu sisteme de irigare funcționale nu sunt frecvente, investitorii care practică agricultura în România bazându-se în principal pe cantitatea de precipitații și calitatea terenurilor.

Având în vedere aspectele privitoare la terenurile arabile tranzacționate pe piața națională, identificăm trei segmente importante delimitate sub aspectul cererii astfel:

- zona Câmpiei de Vest (județele Timiș, Arad și Bihor) unde se înregistrează o cerere ridicată pentru terenuri arabile sub aspectul calității solului (o zonă în vestul jud. Timiș unde solul are calitatea I și în rest soluri de calitatea II și mai puțin III), a topografiei (preponderent plan – câmpie de acumulare și câmpie tabulară și semicolar spre zona Dealurilor de Vest – jud. Arad și Bihor) și a infrastructurii de transport dezvoltate (rutier și feroviar);

- zona Câmpiei Române și a Podișului Dobrogei unde se înregistrează o cerere relativ ridicată pentru terenuri arabile sub aspectul calității medii a solului (preponderent calitatea II și calitatea III), a topografiei (preponderent plan în Câmpia Română și semicolar în zona Podișului Dobrogei), dar și rutele de acces către portul Constanța (transport rutier – autostrada București-Constanța, transport fluvial pe Dunăre și rețea dezvoltată de transport feroviar);

- zona Podișului Moldovei, a Podișului Getic și a Depresiunii Transilvaniei unde se înregistrează o cerere medie

scazută pentru terenuri arabile sub aspectul calității slabe a solului (preponderent calitatea III), a topografiei majoritar colinare (pe alocuri semicolar) și infrastructura de transport bună (dar la o distanță mare de portul Constanța).

3.2.2 Analiza cererii probabile

Cererea pentru terenuri agricole este mare ca interes în ultima perioadă.

În accepțiunea SEV, participanții de pe piața 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 piața 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 piața.

La nivel de localitate, cererea pentru terenuri extravilante agricole este ridicată, ofertele fiind similare cu solicitările din piața.

Prețul terenurilor agricole va mai continua să crească și în acest an, mai ales că sunt semne clare că interesul a rămas foarte mare pentru această piață.

Fermierii cumpără în continuare teren, ceea ce va duce mai departe la creșteri de preț de cel puțin 5-8% în acest an.

În ciuda faptului că legea tranzacțiilor cu terenuri le oferă comunităților locale întâietate la achiziție, cei care au capacitatea să investească sunt tot străinii.

De la 1 ianuarie 2014, de când a fost liberalizată piața funciară, fermierii români au asistat la un adevărat asediu dat de investitorii străini dornici să cumpere terenuri agricole ieftine. Acum, peste 70% din suprafață este deținută de americani, italieni, francezi, danezi sau olandezi. „Banatul este deținut aproape în totalitate de italieni. Acum nu se mai poartă războaie, acum ești cumpărat bucată cu bucată”, a declarat, pentru EVZ, Laurențiu Baci, președintele Ligii Asociațiilor Producătorilor Agricoli din România (LAPAR).

Într-un clasament al cumpărătorilor de teren agricol în România, pe primele locuri se află Italia, urmată de Germania și de țările arabe. Cele mai active trei zone ale țării, în funcție de numărul de dosare înregistrate cu oferte de vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan, sunt Timiș, Vaslui și Arad.

Peste un milion de hectare de teren arabil se află în proprietatea străinilor, din care 23,4% aparține italienilor, 15,5% - nemților, 10% - arabilor, 8,2% - ungarilor, 6,2% - spaniolilor, 6,1% - austriecilor și 4,5% - danezilor, potrivit companiei AgrolIntelligence SISA, care oferă consultanță în sectorul agroalimentar, și care a ajuns la aceste rezultate analizând raportoarele notariale.

Situația actuală a pieței funciare a determinat fermierii și reprezentanții acestora să solicite modificarea legii privind vânzarea terenurilor agricole, astfel încât investitorii străini să nu mai poată să cumpere suprafețe mari de teren, ci să fie încurajați să lucreze terenuri luate în arendă.

Potrivit zf.ro, românii sunt dezavantajați față de străini în ceea ce privește accesul la finanțare pentru achiziționarea de terenuri agricole pentru că investitorii străini beneficiază de dobânzi mai mici din parte băncilor sau de dobânzi subvenționate de stat, în timp ce în România dobânzile sunt prohibitive.

Potrivit companiei Hitch&Moshier factorii importanți în determinarea prețurilor de vânzare țin de gradul de comasare al terenurilor, de situația cadastrală a acestora, de existența logisticii necesare pentru o agricultură performantă și, nu în ultimul rând, de calitatea naturală a terenurilor. Investitorii sunt, în general, interesați de achiziționarea unor suprafețe mari de teren, din perspectiva randamentului investițional pe care îl obțin. Cea mai mare suprafață tranzacționată de Hitch&Moshier în ultimii ani a fost de 2.000 de hectare. Brokerul imobiliar a gestionat operațiuni de tranzacționare a unor terenuri agricole cu suprafețe cuprinse între 300 de hectare și 2.000 de hectare, în general, aflate în exploatarea directă a proprietarului vânzător și/sau arendate unor terți, cu prisosință fermieri locali. Un procent de până în 30% din aceste terenuri nu au avut situația cadastrală și intabularea realizate.

3.2.3 Analiza ofertei competitive

Oferta de vânzare (ca prezență pe piață) a unor astfel de proprietăți este una medie.

Dacă acum 3-4 ani, tranzacțiile cu terenuri agricole erau rare, nu același lucru putem spune în prezent, când

numărul ofertelor a ajuns la câteva mii de la începutul acestui an. Odată cu liberalizarea pieței funciare în România, la 1 ianuarie 2014, prețul terenurilor agricole s-a dublat și chiar s-a triplat în anumite zone.

România are a șasea suprafață agricolă din UE cu 13,6 milioane de hectare, dintre care 8,5 milioane de hectare arabile și o poziție privilegiată în ecuația mondială a materiilor prime agricole prin ieșirea de la Marea Neagră.

Prețul terenurilor agricole este în continuă creștere. Cele mai căutate sunt suprafețe care au acces la drumuri importante sau care sunt în apropierea localităților și pot fi transformate în suprafețe intravilane, scoțându-le astfel din circuitul agricol.

3.2.4 Echilibrul pieței

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, pietele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și oferta 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 piață 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 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.

Din informațiile deținute de evaluator, putem afirma că au fost identificate oferte pentru acest tip de proprietate.

Piața specifică pentru acest tip de proprietate este o *una în echilibru relativ cu o ușoară ofertă mai mare decât cererea*.

Concluzie: Piața cumpărătorului (Oferta > Cererea)

În anexe există selecții relevante cu privire la:

- Terenuri libere existente disponibile pe piață în zona
- Alte Oferte competitive- selecție cu comparabilitate corespunzătoare.

De asemenea sunt prezentate:

- Cotații unitare atașate ofertelor
- Exprimări la criterii unitare de comparație adecvate
- Concluzii valorice
 - Cotații: 4.000-6.500 euro/ha
 - Tendințe de creștere ușoară a prețurilor

 A se vedea suplimentar și anexa. -- "" Extras din analiza de piață"

În urma analizei au rezultat următoarele intervale de piață pentru elementele analizate:

- Cotații unitare terenuri
 - Ofertele de vânzări terenuri în zona –ele variază în general în intervalul 4.000-6.500 euro/ha

4 ANALIZA DATELOR și CONCLUZII

4.1 Cea mai bună utilizare

4.1.1 Elemente teoretice

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 în Glosar 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 rezidențială nu este fezabilă financiar iar utilizarea industrială nu este permisă legal – terenuri agricole.

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.

4.1.2 Încadrare conform URBANISM

Liu¹³:

☒ Zona agricolă

4.1.3 Utilizări ADMISE

☒ Exploatare agricolă

4.1.4 Limitări conform URBANISM

Nu este cazul.

4.1.5 Dezvoltare INTENȚIONATĂ

Dezvoltarea intenționată:

✓ AGRICOLĂ

4.1.6 Alternative

- Nu este cazul

4.1.7 Concluzii subiect

Concluzie:

☒ Terenuri cu destinație agricolă

4.1.8 Concordanță CMBU (investiția potențială) cu dezvoltarea intenționată

Concluzie:

☒ Cele două sunt în concordanță

☒ A se vedea și ipotezele de dezvoltare elaborate pentru speța subiect

¹³ Zona este caracterizată de funcțiunea agricolă

Evaluarea terenurilor

4.1.9 Metodologie

Valoarea de piață a terenurilor trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Metodele¹⁴ de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- **Comparația directă**¹⁵
- **Metode alternative**¹⁶

4.1.10 Particularități de definire teren

Terenurile au caracteristici favorabile prezentate anterior.

Dimensiunea și forma, precum și vecinătățile sunt atribute favorabile.

Utilizarea este agricolă.

4.1.11 Particularități metodologie aplicată

În speța de față s-a aplicat:

- Comparația directă.

4.1.12 Comparația directă

4.1.12.1 Aspecte teoretice

Sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenurilor subiect.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

✍ De menționat influența multitudinii tranzacții de terenuri libere din zonă;

Sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație, care includ:

✍ drepturile de proprietate transmise¹⁷, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea¹⁸.

4.1.12.2 Unitate de comparație

A fost ales prețul unitar, euro/ha teren.

Nu s-au definit parcele distincte cu utilitate diferită, amplasamentul putând fi tratat unitar.

4.1.12.3 Particularități selectare date piață

Pentru astfel de terenuri ¹⁹

- ✍ Teren cu suprafața mică ca cel subiect,
- ✍ cu potențial de dezvoltare pe segmentul agricol
- ✍ situat în zona UAT VIDELE, județul Teleorman.
- ✍ astfel de terenuri libere sunt frecvent oferite pe piață,

Astfel, în cadrul analizei de piață și a selecției comparabilelor:

¹⁴ Recomandate și de GEV 630

¹⁵ Este cea mai utilizată și cea mai adecvată metodă

○ atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile

¹⁶ Se pot utiliza atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă,

○ Extracția de pe piață

○ Alocarea

○ Tehnica reziduală

○ Capitalizarea directă a rentei/chiriei

○ Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

¹⁷ Inclusiv restricții legale

¹⁸ Inclusiv CMBU, prin diferențele legate de optimizarea utilizării

¹⁹ vezi "Particularități de definire teren"

✗ principalul criteriu de selecție a comparabilelor a fost CMBU similar
Comparabilele prezentate mai jos sunt cele cu caracteristicile cele mai apropiate de subiect în contextul informațiilor deținute de evaluator.

Comparabile utilizate

COMPARABILA 1

<https://app.extravilan-agricol.ro/teleorman/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=20845>

Detalii oferta 3 / 17.01.2025

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ

DIMA NINA-IULIANA

RADULESCU MARIANA RODICA

Telefon:

E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : VIDELE

Suprafata : 1.2988 Ha

Nr Cadastral : 29361

Nr Carte Funciara : 29361

Nr Tarla / Lot : 39/2

Nr Parcela : 428/118

Categoria de folosinta : ARABIL

Pret/Suprafata : 33360.00 Lei

Conditii de Vanzare :

Lista Preemptori

Nume si prenume / Denumire PJ : DIMA NINA IULIANA

Rang : 1

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferta : 0.00 Lei