

ROMANIA
JUDETUL TELEORMAN
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI VIDELE
HOTĂRÂRE

privind: însușirea raportului de evaluare, aprobarea închirierii prin atribuire directă, pe o perioadă de 5 ani, a suprafeței disponibile de 0,2 ha de teren arabil, situată în extravilanul orașului, Tarlaua 65, Parcela 65/3, 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.3398 din 23.02 .2023 a Primarului orașului Videle;
- Raportul de specialitate nr.3397 din 23.02.2023 al Direcției Arhitectului-Șef. din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului orașului Videle;
- Avizul favorabil al Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local al orașului Videle .
- Prevederile art. 16, alin. (2) din Legea zootehniei nr. 32/2019;
- Adeverința nr. 39 din 30.01.2023, emisă de S.C TOTAL VET SRL;
- Adeverința nr. 1717/30.01.2023, emisă de Primăria 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,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1. Se aprobă însușirea raportului de evaluare, întocmit de SC ABSOLUT QUALITY SRL, pentru terenul arabil, situat în extravilanul orașului, tarlaua 65, Parcela 65/3, rezultând o valuarea a chiriei de 12 lei/lună.

Art.2. Se aprobă închirierea prin atribuire directă, pe o perioadă de 5 ani a terenului arabil extravilan în suprafață de 0,2 ha, situat în tarlaua 65, Parcela 65/3, de către domnul Tudorică Marian Mădălin, cu prețul de 12 lei /lună.

Art.3. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Compartimentul A.D.P.P. din cadrul Direcției Arhitectului-Șef și Serviciul Financiar-Contabilitate 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.

PRESEDINTE DE SEDINTA ,
CIUPAGEANU ION

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR GENERAL ,
IVAN CORINA NICOLETA

Prezenta hotarare a fost adoptata cu un nr. de 17 voturi "pentru", - voturi "impotriva", - abtineri, din nr. de 17 consilieri in functie, din care 14 prezenti.

VIDELE

Nr. 25 din 28.02.2023

Nr. 179/23.08.2022

RAPORT DE EVALUARE

PRIVIND

**TERENUL EXTRAVILAN – CATEGORIA DE
FOLOSINTA ARABIL**

**SITUAT ÎN EXTRAVILANUL ORASULUI VIDELE,
TARLAUA 65, PARCELA 65/3, JUDEȚUL
TELEORMAN:**

TOTAL SUPRAFAȚĂ: 2.000 MP/0,20 HA



**UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ:
ORASUL VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN - DOMENIUL PRIVAT**

**AMPLASAMENT: ORASUL VIDELE, TARLAUA 65, PARCELA 65/3,
JUDEȚUL TELEORMAN**

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Declarăm că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor 2022 în vigoare la data evaluării, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, și cu ipotezele semnificative și semnificative speciale în prezentul raport.

Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare 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.

Evaluator Autorizat,

Ec. PREDA ANCA-GEORGIANA

S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L

Membru corporativ ANEVAR

Data inspecției :23.08.2022

Data raportului :23.08.2022

Curs valutar de referință, valabil la data evaluării/ 23.08.2022: 1 euro= 4,8853 lei

Situația proprietății la data evaluării:

Teren extravilan categoria de folosință arabil, liber la data evaluării, neîmprejmuit, cu formă regulată, amplasat în perimetrul administrativ teritorial al ORASULUI VIDELE, judetul Teleorman.

Evaluatorul a procedat la inspecția directă a terenului care face obiectul prezentului raport de evaluare imobiliară.

La elaborarea raportului, s-au avut în vedere standardele, normele și recomandările Asociației Naționale a Evaluatoților Autorizați din România, în vigoare la data evaluării.

Valoarea de piață estimată pentru proprietatea imobiliară este următoarea:

| Nr. crt. | Teren extravilan categoria de folosință: | Localizare | Suprafața de teren (mp) | Suprafața de teren (ha) | Valoarea de piață (lei) | Valoarea de piață (euro) |
|----------|--|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------|
| 1 | arabil | Orasul Videle, T65, Parcela 65/3, judetul Teleorman | 2000 | 0,20 | 3.674 lei | 752 € |
| TOTAL | | | 2000 | 0,20 | 3.674 lei | 752 € |

1. Calculul chiriei rezultată din valoarea de piață a terenului:

Valoarea nu contine TVA

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul declarat si numai pentru uzul destinatarului.

Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui sa fie transmise evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

Prezenta lucrare are caracter confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator.

Evaluator Autorizat,

Ec. PREDA ANCA-GEORGIANA

S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L

Membru corporativ ANEVAR

1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Clientul evaluării: Primăria ORASULUI VIDELE, județul Teleorman

Utilizatori desemnați: Primăria ORASULUI VIDELE, județul Teleorman

Evaluatorul își asumă răspunderea doar față de client și utilizatorii desemnați, specificați mai sus, în condițiile agreeate prin contractul încheiat cu clientul.

Alte persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare: nu este cazul.

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia.

1.3. SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea este cerută de către client în vederea fundamentării deciziei de închiriere.

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII SUPUSE EVALUĂRII

Adresa: ORASUL VIDELE, TARLAUA 65, PARCELA 65/3, județul Teleorman.

Identificarea subiectului evaluat

A fost efectuată în baza Titlului de proprietate nr. 9003166 din 15.05.2007 și a listei de inventariere.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare:

**TEREN EXTRAVILAN – CATEGORIA DE FOLOSINTA ARABIL–
SITUAT ÎN EXTRAVILANUL ORASULUI VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN**

Drept de proprietate

Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept („absolut”), ce conferă titularului Primăria ORASULUI VIDELE dreptul de a poseda, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren așa cum reiese din ordinul prefectului.

Nu a fost identificat alt drept absolut sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează.

Restricții asupra dreptului de proprietate supus evaluării: nu se cunosc.

Identificarea problemelor de natură juridică ale documentelor care atestă dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competența evaluatorului autorizat și nu îi va atrage răspunderea.

1.5. TIPUL VALORII

Scopul precizat al evaluării a determinat tipul adecvat al valorii estimate și anume valoarea de piață, definită în SEV 104- Tipuri ale valorii.

“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.”

Moneda în care se va raporta valoarea este leul românesc și euro.

Curs valutar valabil la data evaluării 23.08.2022, 1 euro= 4,8853 lei

documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate.

Ipozeze semnificative sunt acele ipoteze care presupun fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării. Ipozezele semnificative speciale se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

Au fost stabilite și agreeate cu clientul numai acele ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale care sunt rezonabile și relevante, în contextul scopului pentru care a fost solicitată evaluarea.

Ipozeze semnificative:

- În lipsa tranzacțiilor consumate pot fi utilizate și oferte de vânzări/inchirieri în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, ghidul metodologic GEV 630 punctul 39, 74, 75 etc.
- Activul a fost evaluat pe premiza dreptului integral de proprietate.
- Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele menționate în cadrul raportului și a anexelor la raport.
- Evaluatorul nu are cunostința de existența altor documente care ar putea afecta valorile estimate. În privința actelor evaluatorul nu poate obține mai multe decât i se oferă de către părțile interesate în cadrul procesului de evaluare practic nu poate forța părțile să i se ofere mai multe documente astfel că, dacă părțile evită cu intenție predarea tuturor actelor și informațiilor relevante cu impact pe valoare exonerează de drept evaluatorul, care trebuie să arbitreze independent.
- Valoarea nu este un pret cert obținabil ci un indicator de valoare de la care se pot lua decizii iar menținerea condițiilor valorii de piață poate conduce la atingerea targetului de valoare estimat în lucrarea de față. Chiar dacă se mențin condițiile valorii de piață finalizarea vânzării se poate face la o valoare diferită fiind influențată la momentul respectiv de motivația vânzării, element ce nu poate fi controlat de evaluator în afara subiecților activi ai tranzacției adică vânzătorul și a cumpărătorului.
- Raportul de evaluare este confidențial, posesia acestuia nu da dreptul utilizării de către terțe parti în afara utilizatorului care are dreptul de utilizare în scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de către terțe parti fără acordul evaluatorului se pedepsește conform legislației române în vigoare.
- Valoarea recomandată este condiționată de ofertele de vânzare ale unor proprietăți similare preluate din spațiul public disponibil oricărui alt utilizator sau potențial utilizator. Practic cererea este cea care influențează atât pretul cât și tranzacțiile în sine. În prezent nu se poate spune că există o cerere activă.
- Analiza de față estimează nivelul tranzactionabil la nivelul pieței. Au fost investigate intențiile de vânzare de terenuri libere.
- Analiza deciziei în vânzare – cumpărare ține cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piață rezultând o valoare de tranzactionare bazată pe un raționament logic. Nu s-a ținut cont că în luarea unor decizii pe fundament emoțional pot genera chiar vânzări la nivele peste pretul pieței sau sub nivelul pieței.
- Nu se asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate; au fost luate ca atare din documentele prezentate. În temeiul Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, GEV 520, punctul 7, .. ‘verificarea situației juridice nu este de competența evaluatorului și nu îi va angaja răspunderea.’
- Negocierea poate fi mai mare funcție de motivația vânzării. Pretul de ofertă nu este egal cu cel de tranzactionare decât în cazuri distincte. Sunt excluse tranzacțiile subiective bazate pe motivații diferite ale vânzării și cumpărării.
- În general proprietarii solicite prețuri ce depășesc limita fezabilității astfel că o negociere adecvată poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzacție a terenului/prorietății. Motivația cumpărătorului se bazează pe fezabilitatea investiției în cazul unui utilizator intermediar dar și a unui utilizator final, care ar putea plăti o sumă ce motivează dorințele și satisfacțiile personale.

utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.11. CONFORMITATEA EVALUĂRII CU STANDARDELE

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare a bunurilor 2022, în vigoare la data evaluării. Nu au fost identificate elemente care să justifice devierea de la SEV.

SEV 100 – Cadru general

SEV 102 – Documentare și conformare

SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 104 – Tipuri ale valorii

SEV 105- Abordări și metode de evaluare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

SEV 400 – Verificarea evaluărilor

GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

1.12. FORMA RAPORTULUI

Tipul și forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ.

Conținutul și structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare.

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este întocmit raportul de evaluare este **23.08.2022**.

1.14 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii ale imobilului, inspecție (vizualizare).

DATE DESPRE PROPRIETĂȚI COMPARABILE

Ofertele utilizate sunt situate în perimetrul ORASULUI VIDELE unde se află subiectul supus evaluării.

CAPITOLUL 3 ANALIZA DATELOR

PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ

Piata imobiliară poate fi definită ca fiind interacțiunea dintre vânzătorii și cumpărătorii de proprietăți care acționează pe diferite motive la diferite tipuri de proprietăți. Ca urmare, analiza ei pornește de la analiza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și proprietarilor. Piata imobiliară este influențată de motivațiile, atitudinile și interacțiunile dintre vânzătorii și cumpărătorii.

Piata specifică tipului de proprietate analizată este piața terenurilor libere extravilane din zona ORASULUI VIDELE, județul Teleorman.

CEREREA

În stagnare. Cerere există, însă majoritatea clienților sunt în așteptarea unui climat mai stabil.

În ORASUL VIDELE, cele mai multe cereri pentru terenuri vin din partea investitorilor și persoanelor fizice care desfășoară activități agricole.

OFERTA

Oferta de terenuri este variată și se găsește pentru terenurile extravilane pe site-uri specializate precum www.tocmai.ro, www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.gds.ro/anunturi iar pentru terenurile extravilane numeroase anunțuri se găsesc la vizierul primăriei sau pe site-ul Direcției Agricole Teleorman.

ECHILIBRUL

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și ofertă și cu un nivel constant de activitate. În prezent putem afirma că este un dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea.

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

În conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2022, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizări.

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca : « utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar ».

În conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor 2022 standardele care încorporează Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) ediția 2013, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede că valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare, a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

CAPITOLUL 4

APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE

Terenul liber este o proprietate imobiliară cu caracter specific iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele internaționale de evaluare sunt:

- metoda comparației directe-este metoda cea mai uzuală și se poate utiliza când există suficiente date despre vânzări pe piața specifică
- analiza parcelării și dezvoltării – se folosește atunci când parcelarea și dezvoltarea reprezintă utilizarea cea mai importantă a parcelei de teren în curs de evaluare.
- metoda alocării – se bazează tot pe vânzări de terenuri pentru a stabili un raport între valoarea terenului și cea a proprietății (când avem și construcții pe teren)
- metoda extracției de pe piață – se estimează valoarea terenului prin diferența dintre prețul de vânzare al unor proprietăți comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor.
- tehnica reziduală – identifică venitul net din exploatare atribuit terenului și îl capitalizează cu o rată adecvată luată din piață.
- capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chirie)- se poate aplica doar când se unosc rente/chirii de comparație precum și rate de capitalizare din vânzări de terenuri

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor 2022. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată **tehnica comparației vânzărilor**.

Datorită faptului că nu au fost identificate informații despre tranzacții recente, în conformitate cu pct. 39, 74, 75, etc. din GEV 630, au fost utilizate informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, acestea fiind reale și verificate de către evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

Analizând informațiile culese din piață, pentru proprietăți similare cu a obiectului evaluat, evaluatorul s-a oprit asupra a 3 (trei) comparabile selectate din ofertele existente la momentul analizei, care în opinia acestuia se apropie cel mai mult de obiectul analizat. Astfel în tabelul din anexa A se regăsește grila de ajustări a comparabilelor de piață.

Evaluarea a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe care este cea mai adecvată metoda atunci când există informații privind vânzări comparabile. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - oferta pe piață imobiliară, publicate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu proprietăți efectuate în zonă. Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pietei și utilizează analiza comparativă, adică estimarea valorii se face prin analizarea pietei 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 tranzacționare ale 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 expuse în fișele de calcul tabelar.

S-au trecut în revista elementele de comparație necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor recente. Având în vedere practica de evaluare în domeniu se alege comparabila care a realizat cea mai mică corecție brută.

Modelele matematice utilizate sunt instrumente necesare alocării judicioase în cadrul valorii funcție de ponderea acestora recunoscută de piață. În cele mai multe cazuri vânzătorii nu au la baza prețului solicitat o justificare logică ci doar una subiectivă, de aceea există o varietate foarte mare de prețuri de oferta.

În cazul de față evaluatorul propune o valoare rezultată prin tehnica comparației directe.

Fișa de evaluare este prezentată în Anexe.

CAPITOLUL 6 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analiza rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, rationamentele aplicate au condus la judecări consistente.

Pentru analiza rezultatelor și exprimarea concluziei finale asupra valorii, evaluatorul a verificat întreg procesul de evaluare, informațiile și tehnicile de analiză a acestora, precum și judecata aplicată, prin prisma criteriilor menționate mai sus, astfel:

Adecvarea: abordarea prin piață este adecvată pentru acest tip de proprietate, având în vedere scopul evaluării.

Precizia: precizia unei evaluări este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor utilizate astfel ca la abordarea prin piață fiind utilizate oferte ce au fost scăzute prin marja de negociere și adaptate conform informațiilor primite telefonic de la agenții imobiliari/prorietari;

Cantitatea informațiilor: adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța indicației valorii; cea mai mare cantitate de informații există la abordarea prin piață (atât tranzacții din trecutul recent cât și oferte pe piață);

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție este valoarea obținută prin abordarea prin piață:

Valoarea de piață a terenului în suprafața totală de 0,20 HA:

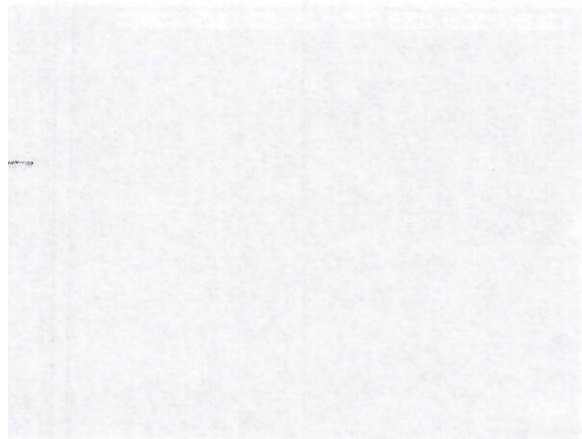
Valoarea nu contine TVA

Ec. Preda Anca-Georgiana

Evaluator autorizat ANEVAR

S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L

Membru corporativ ANEVAR



Grila datelor de piață teren categoria de folosinta arabil

| Anexa 1A | | | | |
|---|--|---|---|---|
| Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor | | | | |
| Elemente de comparație | Terenul evaluat | Teren comparabil "A" (oferta) | Teren comparabil "B" (oferta) | Teren comparabil "C" (tranzactie) |
| Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / ha) | | 4093,91 | 4093,91 | 3762,72 |
| ajustare pentru ofertă / tranzactie (Euro / ha), marja de negociere | | -3% | -3% | 0% |
| Preț ajustat (Euro / ha) | | -122,82 | -122,82 | 0,00 |
| Preț ajustat (Euro / ha) | | 3971,10 | 3971,10 | 3762,72 |
| Drept de proprietate | Deplin | Deplin | Deplin | Deplin |
| ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / ha) | | 0% | 0% | 0% |
| Preț ajustat (Euro / ha) | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Preț ajustat (Euro / ha) | | 3971,10 | 3971,10 | 3762,72 |
| Restricții legale | Fara | Fara | Fara | Fara |
| ajustare pentru restrictii legale (Euro / ha) | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Preț ajustat (Euro / ha) | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Preț ajustat (Euro / ha) | | 3971,10 | 3971,10 | 3762,72 |
| Condiții de piață (data vanzării) | 23-aug-22 | actuale | actuale | actuale |
| ajustare pentru cond. de piata (Euro / ha) | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Preț ajustat (Euro / ha) | | 3971,10 | 3971,10 | 3762,72 |
| Localizare | <i>Orasul Videle, T65, P65/3, judet Teleorman - extravilan</i> | <i>Orasul Videle, T41, P 432/74, judet Teleorman - extravilan</i> | <i>Orasul Videle, T42, P 437/28, judet Teleorman - extravilan</i> | <i>Orasul Videle, T9, P 143/143, judet Teleorman - extravilan</i> |
| ajustare pentru localizare (Euro / ha) | | 0% | 0% | 0% |
| Preț ajustat (Euro / ha) | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Preț ajustat (Euro / ha) | | 3971,10 | 3971,10 | 3762,72 |
| Caracteristici fizice teren - suprafata (mp) | 2.000 mp | 10.000 mp | 15.900 mp | 2.720 mp |
| Caracteristici fizice teren - suprafata (ha) | 0,2000 ha | 1,0000 ha | 1,5900 ha | 0,2720 ha |
| ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / ha) | | -1,0% | -1,8% | -0,1% |
| Preț ajustat (Euro / ha) | | -40,00 | -69,50 | -3,60 |
| Preț ajustat (Euro / ha) | | 3931,10 | 3901,60 | 3759,12 |
| Utilitățile tehnico-edilitare disponibile | fara utilitati | fara utilitati | fara utilitati | fara utilitati |
| ajustare pentru utilitati (Euro / ha) | | 0% | 0% | 0% |
| Preț ajustat (Euro / ha) | | 3931,10 | 3901,60 | 3759,12 |
| Zonare / Destinație / Utilizare | extravilan / arabil | extravilan / arabil | extravilan / arabil | extravilan / arabil |
| ajustare pentru Zonare / Destinație / Utilizare (Euro / ha) | | 0% | 0% | 0% |
| Preț ajustat (Euro / ha) | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Preț ajustat (Euro / ha) | | 3931,10 | 3901,60 | 3759,12 |
| Stare teren | pps liber | liber | liber | liber |
| ajustare pentru stare teren (Euro / ha) | | 0% | 0% | 0% |
| Preț ajustat (Euro / ha) | | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Preț ajustat (Euro / ha) | | 3931,10 | 3901,60 | 3759,12 |
| ajustare totală netă | | -40,00 | -69,50 | -3,60 |
| ajustare totală netă (% din prețul de vânzare) | | -1,01% | -1,75% | -0,10% |
| ajustare totală brută | | 40,00 | 69,50 | 3,60 |
| ajustare totală brută (% din prețul de vânzare) | | 1,01% | 1,75% | 0,10% |

Comparabile utilizate

COMPARABILA 1

<http://www.extravilanagricol.ro:9080/teleorman/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=7998>

Detalii oferta 68 / 05.08.2022

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ
ROMAN ELENA

Telefon:
E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : VIDELE
Suprafata : 1.0000 Ha
Nr Cadastral : 245
Nr Carte Funciara : 245
Nr Taria / Lot : 41
Nr Parcela : 432/74
Categoria de folosinta : ARABIL
Pret/Suprafata : 20000.00 Lei
Conditii de Vanzare :

Lista Preemptori

Nume si prenume / Denumire PJ : ROMAN MARIAN
Rang : 1 - COPROPRIETAR
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : SC.AGROCCM EXIM PROD SRL
Rang : 2 - ARENDAS
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : DALMAGA CONSTANTIN
Rang : 3 - VECIN
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

COMPARABILA 2

<http://www.extravilanagricol.ro:9080/teleorman/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=799>

5

Detalii oferta 67 / 05.08.2022


 Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ

ROMAN ELENA

Telefon:

E-mail:

 Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : VIDELE

Suprafata : 1 5900 Ha

Nr Cadastral : 123

Nr Carte Funciara : 123

Nr Tarla / Lot : 42

Nr Parcela : 437/28

Categoria de folosinta : ARABIL

Pret/Suprafata : 31800.00 Lei

Conditii de Vanzare :

 Lista Preemptori

Nume si prenume / Denumire PJ : ROMAN MARIAN

Rang : 1 - COPROPRIETAR

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : SC AGROCOM EXIM PROD SRL

Rang : 2 - ARENDAS

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : IONESCU ION

Rang : 3 - VECIN

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

COMPARABILA 3

<http://www.extravilanagricol.ro:9080/teleorman/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=7347>

Detalii oferta 53 / 08.06.2022

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ
MANTESCU CONSTANTA

Telefon:
E-mail:

Data privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : VIDELE
Suprafata : 0.2720 Ha
Nr Cadastral : 26550
Nr Carte Funciara : 25550
Nr Tarla / Lot : 9
Nr Parcele : 143/143
Categorie de folosinta : ARABIL
Pret/Suprafata : 5000 00 Lei
Conditii de Vanzare :

Lista Precriptori

Nume si prenume / Denumire PJ : BAJANARIU GEORGIANA
Rang : 1 - COPROPRIETAR
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0 0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : MANTESCU ION
Rang : 1 - COPROPRIETAR
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0 0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : MANTESCU IONEL NELU
Rang : 1 - COPROPRIETAR
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0 0 Lei

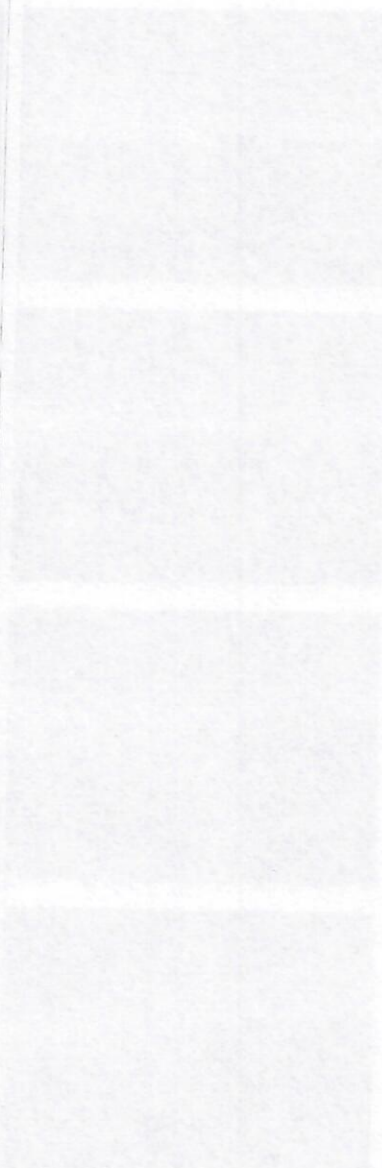
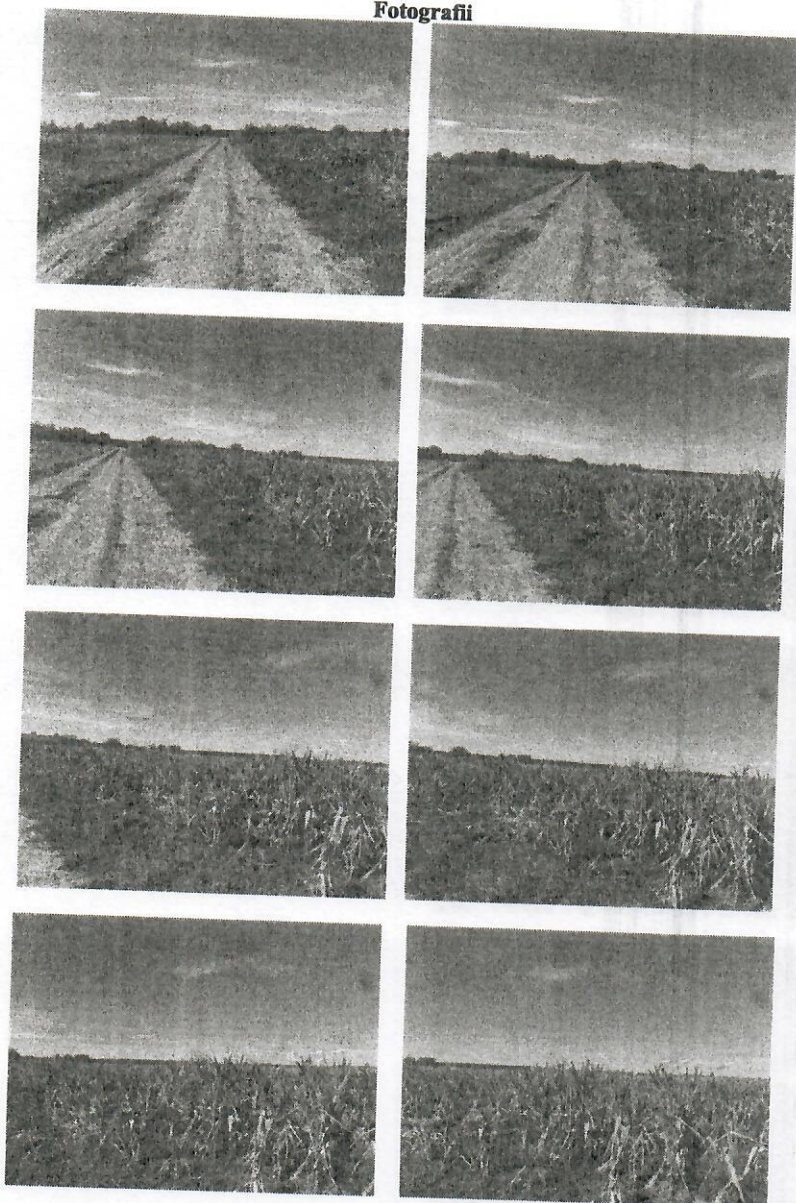
| Lista proceduri - Primaria VIDELE, judetul Teleorman | | |
|--|--|---|
| <p>73 / 10.08.2022</p> <p>Vanzator NATEI ELOAREA</p> <p>Tarla 526</p> <p>Parcela 114714</p> <p>Suprafata 0.4634 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 2800.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 7952.29 Lei</p> <p>Detalii</p> | <p>72 / 10.08.2022</p> <p>Vanzator DUMITRU CONSTANTIN</p> <p>Tarla 86</p> <p>Parcela 572</p> <p>Suprafata 0.1629 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 2090.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 12277.47 Lei</p> <p>Detalii</p> | <p>71 / 10.08.2022</p> <p>Vanzator DUMITRU CONSTANTIN</p> <p>Tarla 86</p> <p>Parcela 573</p> <p>Suprafata 0.0549 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 600.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 17391.09 Lei</p> <p>Detalii</p> |
| <p>70 / 10.08.2022</p> <p>Vanzator DUMITRU CONSTANTIN</p> <p>Tarla 86</p> <p>Parcela 57</p> <p>Suprafata 0.0255 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 400.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 15284.02 Lei</p> <p>Detalii</p> | <p>69 / 10.08.2022</p> <p>Vanzator DUMITRU CONSTANTIN</p> <p>Tarla 86</p> <p>Parcela 55</p> <p>Suprafata 0.6621 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 800.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 12082.45 Lei</p> <p>Detalii</p> | <p>68 / 05.08.2022</p> <p>Vanzator ROMAN ELENA</p> <p>Tarla 41</p> <p>Parcela 43274</p> <p>Suprafata 1.0000 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 20000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 20000.00 Lei</p> <p>Detalii</p> |
| <p>67 / 05.08.2022</p> <p>Vanzator ROMAN ELENA</p> <p>Tarla 42</p> <p>Parcela 43723</p> <p>Suprafata 0.5905 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 31500.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 20000.00 Lei</p> <p>Detalii</p> | <p>66 / 05.08.2022</p> <p>Vanzator ROMAN ELENA</p> <p>Tarla 33/1</p> <p>Parcela 42843</p> <p>Suprafata 0.6201 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 12420.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 20000.00 Lei</p> <p>Detalii</p> | <p>65 / 05.08.2022</p> <p>Vanzator ROMAN ELENA</p> <p>Tarla 17/4</p> <p>Parcela 51</p> <p>Suprafata 0.8000 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 32000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 40000.00 Lei</p> <p>Detalii</p> |

| | | |
|--|---|--|
| <p>55 / 20.06.2022</p> <p>Vanzator STANCIU VIORICA</p> <p>Taria 53</p> <p>Parcela 552/11</p> <p>Suprafata 0.7438 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 10720.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 14316.24 Lei</p> <p>Detalii</p> | <p>54 / 20.06.2022</p> <p>Vanzator STANCIU VIORICA</p> <p>Taria 23</p> <p>Parcela 254/70</p> <p>Suprafata 0.2047 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 2555.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 14315.03 Lei</p> <p>Detalii</p> | <p>53 / 09.06.2022</p> <p>Vanzator MANTESCU CONSTANTA</p> <p>Taria 9</p> <p>Parcela 143/143</p> <p>Suprafata 0.2728 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 5693.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 10382.05 Lei</p> <p>Detalii</p> |
| <p>52 / 02.06.2022</p> <p>Vanzator PREDEL VASILE</p> <p>Taria 30</p> <p>Parcela 424/20</p> <p>Suprafata 2.3100 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 39530.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 17059.57 Lei</p> <p>Detalii</p> | <p>51 / 02.06.2022</p> <p>Vanzator BADEA IULIAN</p> <p>Taria 2102</p> <p>Parcela -</p> <p>Suprafata 0.0620 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 1000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 15923.57 Lei</p> <p>Detalii</p> | <p>48 / 04.04.2022</p> <p>Vanzator RUGA VLADIMIR VASILE</p> <p>Taria 15</p> <p>Parcela 157/55</p> <p>Suprafata 1.0060 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 40000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 40000.00 Lei</p> <p>Detalii</p> |
| <p>47 / 04.04.2022</p> <p>Vanzator BADEA VLADIMIR-DANUT</p> <p>Taria 17</p> <p>Parcela 160/4</p> <p>Suprafata 1.0516 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 145000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 37355.73 Lei</p> <p>Detalii</p> | <p>46 / 04.04.2022</p> <p>Vanzator BALEA ADELA MIHAELA</p> <p>Taria 12</p> <p>Parcela 11</p> <p>Suprafata 1.0000 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 10000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 10000.00 Lei</p> <p>Detalii</p> | <p>45 / 04.04.2022</p> <p>Vanzator BALEA ADELA MIHAELA</p> <p>Taria 12</p> <p>Parcela 23</p> <p>Suprafata 2.3360 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 23800.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 10000.00 Lei</p> <p>Detalii</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>29 / 10.03.2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Tarla 73</p> <p>Parcela 709/401</p> <p>Suprafata 0.2560 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 7295.06 Lei</p> <p>Pret/Ha 29180.89 Lei</p> <p>Detalii</p> | <p>28 / 10.03.2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Tarla 75</p> <p>Parcela 17</p> <p>Suprafata 0.5900 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 14509.41 Lei</p> <p>Pret/Ha 24592.22 Lei</p> <p>Detalii</p> | <p>27 / 10.03.2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Tarla 74</p> <p>Parcela 840</p> <p>Suprafata 1.0000 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 29104.81 Lei</p> <p>Pret/Ha 29104.81 Lei</p> <p>Detalii</p> |
| <p>26 / 10.03.2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Tarla 74</p> <p>Parcela 97</p> <p>Suprafata 1.0000 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 29180.81 Lei</p> <p>Pret/Ha 29180.81 Lei</p> <p>Detalii</p> | <p>26 / 10.03.2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Tarla 35/4</p> <p>Parcela 400/46</p> <p>Suprafata 1.0900 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 29180.81 Lei</p> <p>Pret/Ha 26771.37 Lei</p> <p>Detalii</p> | <p>24 / 10.03.2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Tarla 74</p> <p>Parcela 763/04</p> <p>Suprafata 0.4142 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 12006.66 Lei</p> <p>Pret/Ha 29180.81 Lei</p> <p>Detalii</p> |
| <p>23 / 10.03.2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Tarla 75/1</p> <p>Parcela 33</p> <p>Suprafata 0.5245 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 13288.50 Lei</p> <p>Pret/Ha 25335.50 Lei</p> <p>Detalii</p> | <p>22 / 10.03.2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Tarla 89</p> <p>Parcela 7.7/1</p> <p>Suprafata 0.1300 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 62152.33 Lei</p> <p>Pret/Ha 23963.33 Lei</p> <p>Detalii</p> | <p>21 / 10.03.2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Tarla 74/1</p> <p>Parcela 799/15</p> <p>Suprafata 1.5500 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 43230.26 Lei</p> <p>Pret/Ha 28180.81 Lei</p> <p>Detalii</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>11 / 07 / 03 / 2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Taria 70</p> <p>Parcela 266</p> <p>Suprafata 1.9159 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 29189 G1 Lei</p> <p>Pret/Ha 29150 21 Lei</p> <p>Detalii</p> | <p>49 / 04 / 04 / 2022</p> <p>Vanzator IANCU VIORREL</p> <p>Taria 49</p> <p>Parcela 534770</p> <p>Suprafata 6.3604 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 3400 60 Lei</p> <p>Pret/Ha 34043 21 Lei</p> <p>Detalii</p> | <p>44 / 31 / 03 / 2022</p> <p>Vanzator SULEAPA PETRA</p> <p>Taria 035E</p> <p>Parcela 2671</p> <p>Suprafata 0.5030 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 3408 03 Lei</p> <p>Pret/Ha 16606 14 Lei</p> <p>Detalii</p> |
| <p>43 / 31 / 03 / 2022</p> <p>Vanzator SULEAPA PETRA</p> <p>Taria 94</p> <p>Parcela 2071</p> <p>Suprafata 0.2020 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 8112 06 Lei</p> <p>Pret/Ha 19600 16 Lei</p> <p>Detalii</p> | <p>42 / 31 / 03 / 2022</p> <p>Vanzator SULEAPA PETRA</p> <p>Taria 94</p> <p>Parcela 2271</p> <p>Suprafata 0.2615 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 4504 05 Lei</p> <p>Pret/Ha 16500 16 Lei</p> <p>Detalii</p> | <p>41 / 31 / 03 / 2022</p> <p>Vanzator SULEAPA PETRA</p> <p>Taria 03</p> <p>Parcela 2671</p> <p>Suprafata 0.4239 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 9264 68 Lei</p> <p>Pret/Ha 19606 14 Lei</p> <p>Detalii</p> |
| <p>40 / 31 / 03 / 2022</p> <p>Vanzator SULEAPA PETRA</p> <p>Taria 0373</p> <p>Parcela 29</p> <p>Suprafata 0.5414 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 16046 49 Lei</p> <p>Pret/Ha 18759 14 Lei</p> <p>Detalii</p> | <p>39 / 31 / 03 / 2022</p> <p>Vanzator SULEAPA PETRA</p> <p>Taria 09</p> <p>Parcela 20</p> <p>Suprafata 0.5277 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 4450 24 Lei</p> <p>Pret/Ha 16000 14 Lei</p> <p>Detalii</p> | <p>38 / 31 / 03 / 2022</p> <p>Vanzator SULEAPA PETRA</p> <p>Taria 07</p> <p>Parcela 0</p> <p>Suprafata 0.1206 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 1020 02 Lei</p> <p>Pret/Ha 16000 17 Lei</p> <p>Detalii</p> |

Fotografii



Handwritten text, possibly a signature or date, located below the page number. The text is faint and difficult to read.