

ROMANIA
JUDETUL TELEORMAN
CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI VIDELE
HOTĂRÂRE

privind: însușirea raportului de evaluare, aprobarea închirierii prin atribuire directă, pe o perioadă de 7 ani, a suprafeței disponibile de 4,839 ha pășune, situată în extravilanul orașului, Tarlaua 101, Parcela 963, 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. 3400 din 23.02.2023 a Primarului orașului Videle;
- Raportul de specialitate nr.3399 din 23.02.2023 al Direcției Arhitectului-Șef. din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului orașului Videle;
- Prevederile art. 9, alin. (2) din Ordonanța de urgență nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente și pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991;
- Avizul favorabil al Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local al orașului Videle .
- Adeverința nr. 42 din 06.02.2022, emisă de S.C TOTAL VET SRL;
- Adeverința nr. 2155/06.02.2022, 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,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă însușirea raportului de evaluare, întocmit de SC ABSOLUT QUALITY SRL, pentru pășunea, situată în extravilanul orașului, tarlaua 101, Parcela 963, rezultând o valoare a chiriei de 229 lei/lună.

Art.2. Se aprobă închirierea prin atribuire directă, pe o perioadă de 7 ani a suprafeței disponibile de 4,839 ha pășune, situată în extravilanul orașului, Tarlaua 101, Parcela 963 de către domnul Neacșu Constantin cu preț de 229 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 ȘEDINȚĂ,
CIUPAGEANU DON

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 17 prezenti.

VIDELE
Nr. 2 din 28.02.2023

Nr. 251/25.10.2022

RAPORT DE EVALUARE PRIVIND

**TERENURILE EXTRAVILANE – CATEGORIA DE
FOLOSINTA LUCIU DE APA SI PASUNE
SITUATE ÎN EXTRAVILANUL ORASULUI VIDELE,
TARLAUA 101, PARCELA 963; TARLAUA 100,
PARCELA 957/1, JUDEȚUL TELEORMAN:**

TOTAL SUPRAFAȚĂ: 163.231 MP/16,3231 HA



**UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ:
ORASUL VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN - DOMENIUL PUBLIC
(TERENUL CATEGORIA DE FOLOSINTA LUCIU DE
APA) SI DOMENIUL PRIVAT (TERENURILE
CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE)**

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 speciale semnificative în prezentul raport.

Evaluatorul nu are nicio 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,

MITROI AURELIAN DUMITRU

S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L

Membru corporativ ANEVAR

Data inspecției :24.10.2022

Data raportului :25.10.2022

Curs valutar de referință, valabil la data evaluării/ 25.10.2022: 1 euro=4,9130 lei

Situația proprietății la data evaluării:

Terenuri extravilane categoria de folosință luciu de apă și pasune, libere la data evaluării, neîmprejmuite, cu formă regulată, amplasate în perimetrul administrativ teritorial al Orașului Videle, județul Teleorman.

Evaluatorul a procedat la inspectarea directă a terenurilor care fac obiectul prezentului raport de evaluare imobiliară.

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

Valoarea de piață estimată pentru proprietatea imobiliară este următoarea:

Nr. ori	Teren extravilan categoria de folosință:	Localizare	Suprafața de teren (mp)	Suprafața de teren (ha)	Valoarea de piață (lei)	Valoarea de piață (euro)
1	luciu de apă	Orașul Videle, T101, P963, județul Teleorman	68641	6.86	154.382 lei	31.419 €
2	pasune	Orașul Videle, T101, P963, județul Teleorman	48390	4.84	68.802 lei	14.004 €
3	pasune	Orașul Videle, T100, P957/1, județul Teleorman	46200	4.62	65.466 lei	13.325 €
TOTAL			163231	16.32	288.650 lei	58.748 €

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

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,

MITROI AURELIAN DUMITRU

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 101, PARCELA 963; TARLAUA 100, PARCELA 957/1; JUDEȚUL TELEORMAN.

Identificarea subiectului evaluat

A fost efectuată în baza listei de inventariere clădiri și terenuri domeniul privat al orașului Videle.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare:

TERENURI EXTRAVILANE – CATEGORIA DE FOLOSINTA LUCIU DE APA SI PASUNE–

SITUATE 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 25.10.2022, 1 euro= 4,9130 lei

1.9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE SI IPOTEZE SEMNIFICATIVE SPECIALE

Ipotezele luate în considerare pe durata realizării și raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate.

Ipotezele 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. Ipotezele 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.

Ipoteze 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 cunoștința de existența altor documente care ar putea afecta material 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 ca, 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 țelului 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 prețul 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 prețul 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 2020, GEV 520, punctul 7, .. ‘verificarea situației juridice nu este de competența evaluatorului și nu îi va angaja răspunderea.’

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și 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 – Cadrul 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 **25.10.2022**.

1.14 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografiile 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

Piața 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 porneste de la analiza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și proprietarilor. Piața imobiliară este influențată de motivațiile, atitudinile și interacțiunile dintre vânzătorii și cumpărătorii.

Piața 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.publi.24.ro, www.olx.ro, www.imobiliare.ro, www.gds.ro/anunturi iar pentru terenurile extravilane numeroase anunțuri se găsesc la viziul 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) editia 2013, Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadru General (IVS Cadru general), prevede că valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare, a acestuia.

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 cunosc 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 vânzătorilor**.

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 - ofertă pe piața imobiliară, publicate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu proprietăți efectuate în zona. Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, adică estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de 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 ofertă.

În cazul de față evaluatorul propune o valoare rezultată prin tehnica comparației directe. Fișa de evaluare este prezentată în Anexa.

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, raționamentele aplicate au condus la judecăți 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/propietari;

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 16,3231 HA:

Valoarea nu contine TVA

MITROI AURELIAN DUMITRU

Evaluator autorizat ANEVAR

S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L

Membru corporativ ANEVAR

Grila datelor de piață teren categoria de folosinta luciu de apa-68641 mp

Anexa 1A				
Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / ha)		4070.83	3665.78	4477.92
ajustare pentru ofertă / tranzacție (Euro / ha), marja de negociere		-10%	-10%	-15%
Preț ajustat (Euro / ha)		-407.08	-366.58	-671.69
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
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
Condiții de piață (data vanzării)	25-Oct-22	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piata (Euro / ha)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (Euro / ha)		3663.75	3299.21	3806.23
Localizare	<i>Orasul Videle, T101, P963, judet Teleorman - extravilan</i>	<i>Orasul Videle, judet Teleorman - extravilan</i>	<i>Comuna Draganesti Vlasca, judet Teleorman - extravilan</i>	<i>Comuna Draganesti Vlasca, judet Teleorman - extravilan</i>
ajustare pentru localizare (Euro / ha)		0%	5%	5%
Preț ajustat (Euro / ha)		0.0	165.0	190.3
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp) medie	68,641 mp	15,900 mp	12,429 mp	10,000 mp
Caracteristici fizice teren - suprafata (ha) medie	6.8641 ha	1.5900 ha	1.2429 ha	1.0000 ha
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / ha)		8.6%	10.2%	9.2%
Preț ajustat (Euro / ha)		316.45	337.27	351.85
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
ajustare pentru utilitati (Euro / ha)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / ha)		3980.20	3801.44	4348.39
Zonare / Destinație / Utilizare	extravilan / luciu de apa	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil
ajustare pentru Zonare / Destinație / Utilizare (Euro / ha)		15%	15%	15%
Preț ajustat (Euro / ha)		597.0	570.2	652.3
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)		4577.22	4371.65	5000.64
ajustare totală netă		913.48	1072.45	1194.42
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		24.93%	32.51%	31.38%
ajustare totală brută		913.48	1072.45	1194.42
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		24.93%	32.51%	31.38%

Grila datelor de piață teren categoria de folosinta pasune -48390 mp

Anexa 1B				
Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / ha)		4070.83	3665.78	4477.92
ajustare pentru ofertă / tranzactie (Euro / ha), marja de negociere		-10%	-10%	-15%
Preț ajustat (Euro / ha)		-407.08	-366.58	-671.69
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
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
Condiții de piață (data vanzării)	25-Oct-22	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piata (Euro / ha)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (Euro / ha)		3663.75	3299.21	3806.23
Localizare	<i>Orasul Videle, T101, P963, judet Teleorman - extravilan</i>	<i>Orasul Videle, judet Teleorman - extravilan</i>	<i>Comuna Draganesti Vlasca, judet Teleorman - extravilan</i>	<i>Comuna Draganesti Vlasca, judet Teleorman - extravilan</i>
ajustare pentru localizare (Euro / ha)		0%	5%	5%
Preț ajustat (Euro / ha)		0.0	165.0	190.3
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp) medie	48,390 mp	15,900 mp	12,429 mp	10,000 mp
Caracteristici fizice teren - suprafata (ha) medie	4.8390 ha	1.5900 ha	1.2429 ha	1.0000 ha
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / ha)		5.3%	6.5%	6.1%
Preț ajustat (Euro / ha)		194.94	215.77	230.34
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
ajustare pentru utilitati (Euro / ha)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / ha)		3858.69	3679.93	4226.88
Zonare / Destinație / Utilizare	extravilan / pasune	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil
ajustare pentru Zonare / Destinație / Utilizare (Euro / ha)		-25%	-25%	-25%
Preț ajustat (Euro / ha)		-964.7	-920.0	-1056.7
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
ajustare totală netă		2894.02	2759.95	3170.16
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-769.73	-539.26	-636.07
ajustare totală brută		-21.01%	-16.35%	-16.71%
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		1159.61	1300.71	1477.37
		31.65%	39.42%	38.81%

Grila datelor de piață teren categoria de folosinta pasune -46200 mp

Anexa 1C

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / ha)		4070.83	3665.78	4477.92
ajustare pentru ofertă / tranzactie (Euro / ha), marja de negociere		-10%	-10%	-15%
Preț ajustat (Euro / ha)		-407.08	-366.58	-671.69
Drept de proprietate	Deplin	3663.75	3299.21	3806.23
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / ha)		Deplin	Deplin	Deplin
Preț ajustat (Euro / ha)		0%	0%	0%
		0.0	0.0	0.0
Restricții legale	Fara	3663.75	3299.21	3806.23
ajustare pentru restrictii legale (Euro / ha)		Fara	Fara	Fara
Preț ajustat (Euro / ha)		0.0%	0.0%	0.0%
		0.0	0.0	0.0
Condiții de piață (data vanzării)	25-Oct-22	3663.75	3299.21	3806.23
ajustare pentru cond. de piata (Euro / ha)		actuale	actuale	actuale
Preț ajustat (Euro / ha)		0.0	0.0	0.0
Localizare	<i>Orasul Videle, T100, P957/1, judet Teleorman - extravilan</i>	<i>Orasul Videle, judet Teleorman - extravilan</i>	<i>Comuna Draganesti Vlasca, judet Teleorman - extravilan</i>	<i>Comuna Draganesti Vlasca, judet Teleorman - extravilan</i>
ajustare pentru localizare (Euro / ha)		0%	5%	5%
Preț ajustat (Euro / ha)		0.0	165.0	190.3
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp) medie	46,200 mp	3663.75	3464.17	3996.54
Caracteristici fizice teren - suprafata (ha) medie	4.6200 ha	15,900 mp	12,429 mp	10,000 mp
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / ha)		1.5900 ha	1.2429 ha	1.0000 ha
Preț ajustat (Euro / ha)		5.0%	6.1%	5.7%
		181.80	202.63	217.20
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	fara utilitati	3845.55	3666.79	4213.74
ajustare pentru utilitati (Euro / ha)		fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
Preț ajustat (Euro / ha)		0%	0%	0%
		3845.55	3666.79	4213.74
Zonare / Destinație / Utilizare	extravilan /pasune	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil
ajustare pentru Zonare / Destinație / Utilizare (Euro / ha)		-25%	-25%	-25%
Preț ajustat (Euro / ha)		-961.4	-916.7	-1053.4
Stare teren	pps liber	2884.16	2750.09	3160.30
ajustare pentru stare teren (Euro / ha)		liber	liber	liber
Preț ajustat (Euro / ha)		0%	0%	0%
		0.0	0.0	0.0
ajustare totală netă		2884.16	2750.09	3160.30
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-779.59	-549.11	-645.92
ajustare totală brută		-21.28%	-16.64%	-16.97%
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		1143.19	1284.28	1460.95
		31.20%	38.93%	38.38%

Comparabile utilizate

COMPARABILA 1

<http://www.extravilanagricol.ro:9080/teleorman/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=7995>

Detalii oferta 67 / 05.08.2022

Vanzator(1)

Nume si prenume / Denumire PJ
ROMAN ELENA

Telefon:
E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipal : VIDELE
Suprafata : 1.5900 Ha
Nr Cadastral : 123
Nr Carte Funciara : 123
Nr Tarla / Lot : 42
Nr Parcela : 437/28
Categoria de fotosinta : ARABE
Pret/Suprafata : 31800.00 Lei
Conditii de Vanzare :

67 / 05.08.2022

Vanzator ROMAN ELENA

Tarla 42

Parcela 437/28

Suprafata 1.5900 Ha

Pret/Suprafata 31800.00 Lei

Pret/Ha 20000.00 Lei

Detalii

COMPARABILA 3

<http://www.extravilanagricol.ro:9080/teleorman/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=7750>

Detalii oferta 81 / 20.07.2022

Vanzator (s)

Nume si prenume / Denumire PJ
MELNIC ELENA

Telefon:
E-mail:

Data privind terenul

Comuna/Craiu/Municipiu : DRAGANESTI-VLASCA
Suprafata : 1.0000 Ha
Nr Cadastral : 31623
Nr Carte Funciara : 31623
Nr Tarla / Lot : 49
Nr Parcela : 445
Categorie de folosinta : ARABIL
Pret/Suprafata : 22000.00 Lei
Conditii de Vanzare :

81 / 20.07.2022

Vanzator MELNIC ELENA

Tarla 49

Parcela 445

Suprafata 1.0000 Ha

Pret/Suprafata 22000.00 Lei

Pret/Ha 22000.00 Lei

Detalii

Detalii oferta 52 / 02.06.2022

Vanzator(0)

Nume si prenume / Denumire PJ
PREDEL VASILE

Telefon:
E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : VIDELE
Suprafata : 2.3100 Ha
Nr Cadastral : 26832
Nr Carte Funciara : 26832
Nr Tarla / Lot : 38
Nr Parcela : 424/20
Categorie de folosinta : ARABIL
Pret/Suprafata : 39500.00 Lei
Conditii de Vanzare :

52 / 02.06.2022

Vanzator PREDEL VASILE

Tarla 38

Parcela 424/20

Suprafata 2.3100 Ha

Pret/Suprafata 39500.00 Lei

Pret/Ha 17099.57 Lei

Detalii

Detalii oferta 27 / 10.03.2022

Vanzator(ul)

Nume si prenume / Denumire PJ
AGRI TERENURI SA

Telefon:
E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : V. DELE
Suprafata : 1.0000 Ha
Nr Cadastral : 23542
Nr Carte Funciara : 23542
Nr Tarla / Lot : 74
Nr Parcela : 84/2
Categorie de folosinta : ARABIL
Pret/Suprafata : 29180.81 Lei
Conditii de Vanzare :

27 / 10.03.2022

Vanzator AGRI TERENURI SA

Tarla 74

Parcela 84/2

Suprafata 1.0000 Ha

Pret/Suprafata 29180.81 Lei

Pret/Ha 29180.81 Lei

Detalii

Detalii oferta 20 / 23.03.2022

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ
TERPEZAN VASILE VALERIU

Telefon: 0704443838

Email:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : BOTOROAGA

Suprafata : 0.0875 Ha

Nr Cadastral : 26300

Nr Carte Funciara : 26300

Nr Tarla / Lot : 79/III

Nr Parcela : 139

Categoria de folosinta : ANABIL

Pret/Suprafata : 1312.50 Lei

Conditii de Vanzare :

20 / 23.03.2022

Vanzator TERPEZAN VASILE VALERIU

Tarla 79/III

Parcela 139

Suprafata 0.0875 Ha

Pret/Suprafata 1312.50 Lei

Pret/Ha 15000.00 Lei

Detalii

Detalii oferta 37 / 13.10.2022

Vanzator()

Nume si prenume / Denumire PJ
ZAHARIA ALEXANDRA

Telefon:
E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : BLEJESTI
Suprafata : 1.7570 Ha
Nr Cadastral : 22862
Nr Carte Funciara : 22862
Nr Tarla / Lot : 108
Nr Parcela : 14
Categorie de folosinta : ARABIL
Pret/Suprafata : 50000.00 Lei
Conditii de Vanzare :

37 / 13.10.2022

Vanzator ZAHARIA ALEXANDRA

Tarla 108

Parcela 14

Suprafata 1.7570 Ha

Pret/Suprafata 50000.00 Lei

Pret/Ha 28457.60 Lei

Detalii

Detalii oferta 32 / 24.06.2022

Vanzator(j)

Nume si prenume / Denumire PJ
Cobzaru EUGENIA DOINA

Telefon:
E-mail:

Data privind terenul

Comuna/Craiul/Municipiul : BLEJEST
Suprafata : 5.0000 Ha
Nr Cadastral : 20446
Nr Carte Fonciara : 20446
Nr Tarla / Lot : 116
Nr Parcela : 2
Categorie de folosinta : ARABIL
Pret/Suprafata : 118732.00 Lei
Conditii de Vanzare :

32 / 24.06.2022

Vanzator Cobzaru EUGENIA DOINA

Tarla 116

Parcela 2

Suprafata 5.0000 Ha

Pret/Suprafata 118732.00 Lei

Pret/Ha 23746.40 Lei

Detalii



