

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 2, 27 ha de teren arabil, situate în extravilanul orașului, Tarlaua 29, unor crescători de animale.

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

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.16608 din 27.09.2022 a Primarului orașului Videle;
- Raportul de specialitate nr.16607 din 27.09.2022 al Direcției Arhitectului-Șef. din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului orașului Videle;
- Prevederile art. 16, alin. (2) din Legea nr. Legea zootehniei nr. 32/2019;
- Adeverința nr. 41 din 06.05.2022, emisă de S.C TOTAL VET SRL;
- Adeverința nr. 40 din 06.05.2022, emisă de S.C TOTAL VET SRL;
- Adeverința nr. 14016/17.08.2022, emisă de Primăria Orașului Videle;
- Adeverința nr. 14015/17.08.2022, 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,

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 29, rezultând o valoare a chiriei de 0,006lei/mp/lună.

Art.2. Se aprobă închirierea prin atribuire directă, pe o perioadă de 5 ani a terenului arabil extravilan în suprafață de 1,02 ha (lotul 21, 22, 31), situat în tarlaua 29, de către domnul Moaghen Constantin cu prețul de 0,006lei/mp/lună.

Art. 3. Se aprobă închirierea prin atribuire directă, pe o perioadă de 5 ani a terenului arabil extravilan în suprafață de 1,25 ha (lotul 26, 27, 24), situat în tarlaua 29, de către domnul Constanda Nicușor Silviu cu prețul de 0,006lei/mp/lună.

Art.4. Cu aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează Compartimentul A.D.P.P. din cadrul Direcției Arhitectului-Șef și Direcția Arhitectului – Sef din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului orașului Videle;

ART.5. Prin grija secretarului general orașului Videle, prezenta hotărâre va fi comunicată Instituției Prefectului Județului Teleorman pentru verificarea legalității, precum și persoanelor nominalizate la art.2 și art.3 la prezenta hotarare.

PRESEDINTE DE SEDINTA ,
TUDOSE ELENA-COCA

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. 103 din 30.09.2022

Acexa nr 1. la HQ oras
Nicolae
21 r 103 din 30.09 2022
Nr. 178/23.08.2022

RAPORT DE EVALUARE

PRIVIND

**TERENURILE EXTRAVILANE – CATEGORIA DE
FOLOSINTA ARABILE**

**SITUATE ÎN EXTRAVILANUL ORASULUI VIDELE,
TARLAUA 29, LOT 21, LOT 22, LOT 26, LOT 27, LOT
31, LOT 24, JUDEȚUL TELEORMAN:**

TOTAL SUPRAFAȚĂ: 22.700 MP/2,27 HA



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

**AMPLASAMENT: ORASUL VIDELE, TARLAUA 29, LOT 21, LOT 22,
LOT 26, LOT 27, LOT 31, LOT 24, JUDEȚUL TELEORMAN**

CUPRINS

DECLARATIA DE CONFORMITATE

SINTEZA EVALUARII

Capitolul 1. • TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1. Identificarea si competenta evaluatorului
- 1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati
- 1.3. Scopul evaluarii
- 1.4. Identificarea proprietatii supuse evaluarii
- 1.5. Tipul valorii
- 1.6. Data evaluarii
- 1.7. Documentarea necesara realizarii evaluarii
- 1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea
- 1.9. Ipoteze semnificative si ipoteze semnificative speciale
- 1.10. Restrictii de utilizare, diseminare sau publicare
- 1.11. Conformitatea evaluarii cu standardele
- 1.12. Forma raportului
- 1.13. Data raportului
- 1.14. Alte precizări

Capitolul 2. • PREZENTAREA DATELOR

- 2.1. Prezentare generala a proprietatii imobiliare
- 2.2. Date despre aria de piata

Capitolul 3. • ANALIZA DATELOR

- 3.1. Piata imobiliara specifica
- 3.2. Cererea
- 3.1. Oferta
- 3.2. Echilibrul
- 3.2. Cea mai buna utilizare

Capitolul 4. • APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

- 4.1. Abordarea prin piata

Capitolul 5. • RISCUL EVALUARII

Capitolul 6. • ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ANEXE:

- Fisa evaluare teren/grila de calcul
- Documente puse la dispozitie de catre Primăria ORASULUI VIDELE, 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

U

SINTEZA EVALUĂRII

privind

TERENURILE EXTRAVILANE – CATEGORIA DE FOLOSINTA ARABILE, SITUATE ÎN EXTRAVILANUL ORASULUI VIDELE, TARLAUA 29, LOT 21, LOT 22, LOT 26, LOT 27, LOT 31, LOT 24, JUDEȚUL TELEORMAN:

TOTAL SUPRAFAȚĂ: 22.700 MP/2,27 HA

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

- VALOAREA DE PIATĂ – 2,27 HA/ 22.700 MP este:

Nr. crt.	Teren extravilan categoria de folosinta:	Localizare	Suprafata de teren (mp)	Suprafata de teren (ha)	Valoarea de piata (lei)	Valoarea de piata (euro)
1	arabil	Orasul Videle, T29, lot 21, judetul Teleorman	4000	0,40	7.367 lei	1.508 €
2	arabil	Orasul Videle, T29, lot 22, judetul Teleorman	4200	0,42	7.733 lei	1.583 €
3	arabil	Orasul Videle, T29, lot 26, judetul Teleorman	4400	0,44	8.105 lei	1.659 €
4	arabil	Orasul Videle, T29, lot 27, judetul Teleorman	5800	0,58	10.704 lei	2.191 €
5	arabil	Orasul Videle, T29, lot 31, judetul Teleorman	2000	0,20	3.674 lei	752 €
6	arabil	Orasul Videle, T29, lot 24, judetul Teleorman	2300	0,23	4.226 lei	865 €
TOTAL			22700	2,27	41.809 lei	8.558 €

Tipul proprietății : proprietate imobiliară – terenuri extravilane, arabile - situate în extravilanul ORASULUI VIDELE, județul Teleorman;
Localizare : aria administrativ-teritorială a ORASULUI VIDELE, județul Teleorman
Scopul evaluării : inchiriere
Dreptul evaluat : întregul drept de proprietate
Tipul valorii : valoarea de piață
Evaluator : ec. **PREDA ANCA-GEORGIANA**
Beneficiar-destinatar: **ORASUL VIDELE, JUDEȚUL TELEORMAN**
Data evaluării :23.08.2022
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:

Terenuri extravilane categoria de folosință arabile, libere la data evaluării, neîmprejmuite, cu formă regulată, amplasate în perimetrul administrativ teritorial al ORASULUI 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 Romania, în vigoare la data evaluării.

Valoarea de piață estimată pentru proprietatea imobiliară este următoarea:

Nr. crt.	Teren extravilan categoria de folosință:	Localizare	Suprafata de teren (mp)	Suprafata de teren (ha)	Valoarea de piata (lei)	Valoarea de piata (euro)
1	arabil	Orasul Videle, T29, lot 21, judetul Teleorman	4000	0,40	7.367 lei	1.508 €
2	arabil	Orasul Videle, T29, lot 22, judetul Teleorman	4200	0,42	7.733 lei	1.583 €
3	arabil	Orasul Videle, T29, lot 26, judetul Teleorman	4400	0,44	8.105 lei	1.659 €

4	arabil	Orasul Videle, T29, lot 27, judetul Teleorman	5800	0,58	10.704 lei	2.191 €
5	arabil	Orasul Videle, T29, lot 31, judetul Teleorman	2000	0,20	3.674 lei	752 €
6	arabil	Orasul Videle, T29, lot 24, judetul Teleorman	2300	0,23	4.226 lei	865 €
TOTAL			22700	2,27	41.809 lei	8.558 €

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

Nr. crt.	Teren extravilan categori de folosinta:	Localizare	Suprafata de teren (mp)	Suprafata de teren (ha)	Valoarea de piata (lei)	Valoarea de piata (euro)	Perioada de timp (ani)	Valoare chirii pe an (lei)	Valoare chirii pe an (euro)	Nr. de luni	Valoare chirii pe luna (lei)	Valoare chirii pe luna (euro)	Valoare chirii pe luna/mp (lei)
1	arabil	Orasul Videle, T29, lot 21, judetul Teleorman	4000	0,40	7.367 lei	1.508 €	25	295 lei	60 €	12	25 lei	5 €	0,006 lei
2	arabil	Orasul Videle, T29, lot 22, judetul Teleorman	4200	0,42	7.733 lei	1.583 €	25	309 lei	63 €	12	26 lei	5 €	0,006 lei
3	arabil	Orasul Videle, T29, lot 26, judetul Teleorman	4400	0,44	8.105 lei	1.659 €	25	324 lei	66 €	12	27 lei	6 €	0,006 lei
4	arabil	Orasul Videle, T29, lot 27, judetul Teleorman	5800	0,58	10.704 lei	2.191 €	25	428 lei	88 €	12	36 lei	7 €	0,006 lei
5	arabil	Orasul Videle, T29, lot 31, judetul Teleorman	2000	0,20	3.674 lei	752 €	25	147 lei	30 €	12	12 lei	3 €	0,006 lei
6	arabil	Orasul Videle, T29, lot 24, judetul Teleorman	2300	0,23	4.226 lei	865 €	25	169 lei	35 €	12	14 lei	3 €	0,006 lei
TOTAL			22700	2,37	41.809 lei	8.459 €		1.672 lei	342 €		140 lei	28 €	0,006 €

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

CAPITOLUL 1

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnata, **Ec. Preda Anca-Georgiana**, declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarea Evaluarea Proprietatilor Imobiliare, conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu nr. 19156 valabilă pentru 2022.

In calitate de expert evaluator ce a realizat prezenta lucrare declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si niciun interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata.

Rezultatele prezentei lucrari nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

Subsemnata, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala.

La elaborarea raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei tertе persoane.

S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L este membru corporativ ANEVAR, inscrisa in Tabloul membrilor corporativi cu **Certificatul nr. 0622** calitate dobândită in conditiile OG 24/2011. In calitate de furnizor al serviciilor de evaluare a bunurilor, declaram ca avem dreptul contractarii si prestarii serviciilor de evaluare a bunurilor, asa dupa cum este reglementat acest aspect in OG 24/2011.

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 29, LOT 21, LOT 22, LOT 26, LOT 27, LOT 31, LOT 24, 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:

**TERENURI EXTRAVILANE – CATEGORIA DE FOLOSINȚA ARABILE–
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 23.08.2022, 1 euro= 4,8853 lei

1.6. DATA EVALUĂRII

Data evaluării este data realizării inspecției respectiv **23.08.2022**.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ REALIZĂRII EVALUĂRII

Etapelile evaluării sunt:

- Definierea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referință
- Culegerea datelor și descrierea proprietății
- Analiza de piață
- Aplicarea abordărilor în evaluare
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
- Raportarea

Termenii de referință ai evaluării (SEV 101) cuprind precizări privind orice limitări și/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării după cum urmează:

- documentele puse la dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora;
- amploarea inspecției proprietății și amplasamentului: au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, incluzând amplasamentul, vecinătățile situate la limitele proprietății precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și realitatea din teren;
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției revine clientului;
- evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fără a realiza investigații suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (dacă acestea sunt prezentate) privind starea solului provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a făcut de către evaluator pe baza interogării clientului, responsabilitatea informațiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigații suplimentare;

1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA

Au fost utilizate informații:

De la client:

- Titlul de proprietate nr. 9003166 din 15.05.2007.

- Lista de inventariere.

Din surse publice:

- analiza de piață – site-uri imobiliare și publicații de specialitate

1.9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE ȘI 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 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 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 achizițorul.
- Raportul de evaluare este confidențial, posesia acestuia nu da dreptul utilizării de către terțe părți în afara utilizatorului care are dreptul de utilizare în scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de către terțe părți 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 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. Prețul 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 solicită prețuri ce depășesc limita fezabilității astfel ca o negociere adecvată poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzacție a terenului/prorietății. Motivația achizițorului 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.

- Sursele de informații au fost considerate credibile reprezentând intențiile de vânzare din zona studiată pentru a obține o indicație reală asupra nivelului pieței; acestea reprezintă cotația cea mai probabila solicitată de către vânzatori, cotație ce se va supune negocierii.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.
- Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de **Standardele de Evaluare a bunurilor 2022** și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.

Ipoteze semnificative speciale:

Nu este cazul.

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 **23.08.2022**.

1.14 ALTE PRECIZĂRI

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

CAPITOLUL 2

PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

INSPECȚIA PROPRIETĂȚII

Proprietatea a fost inspectata de catre evaluator ec. **Mitroi Aurelian Dumitru** evaluator autorizat EPI si reprezentant al **S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.**, in data de **23.08.2022**.

Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre reprezentantul clientului, responsabilitatea asupra acestora aparținându-le.

INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT ȘI TEREN

Localizarea amplasamentului:

ORASUL VIDELE, TARLAUA 29, LOT 21, LOT 22, LOT 26, LOT 27, LOT 31, LOT 24, județul Teleorman.

Forma : regulată

Pantă: nu

Deschidere: la drum de exploatare

Utilizare actuala: teren viran, liber

Utilitati pe teren: nu

Utilitati la limita : energie electrica

Tip teren Categoria de folosinta: extravilan - arabil.

Autorizatii: nu s-au prezentat

Restrictii legale de utilizare: nu se cunosc, nu s-a prezentat certificat de urbanism desi a fost solicitat clientului.

Utilitati in zona: energie electrica

Vecinatati: terenuri agricole si terenuri cu arbusi respectiv locuinte in imediata apropiere.

2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ

Videle este un oraș în județul Teleorman, Muntenia, România, format din localitatea componentă Videle (reședința), și din satul Coșoaia. A fost înființat în anul 1968 prin alipirea la comuna Videle a unor cartiere de case. Deși a trecut prin momente dificile, în momentul de față înregistrează o creștere economică majoră, în pofida faptului că o mare parte a locuitorilor lucrează în orașe relativ apropiate, precum: București, Alexandria, Roșiorii de Vede. Videle este compus din orașul Videle și cartierele aferente lui. Acestea sunt: Cartoianca, Stănceanca, Furculești, Fotăchești, Tămășești, Parisești și Coșoaia. În acest oraș sunt două școli - Școala Gimnazială nr. 1 Videle și Școala Gimnazială nr. 2 - și un liceu - Liceul Teoretic Videle.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Videle se ridică la 11.508 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 11.987 de locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (91,98%), cu o minoritate de romi (3,33%). Pentru 4,63% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (94,74%). Pentru 4,63% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

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 porneste 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 vânzatori și cumpărători.

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 standarde ce 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.

Cea mai bună utilizare este un concept determinist care susține că utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică care conduce la maximizarea utilizării terenului.

Conceptul CMBU - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificările din planul urbanistic ;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal ;
- maximizează valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinații alternative fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății:

- demolare construcție și vânzare teren liber – nu este cazul
- **utilizare agricolă – da**
- utilizare rezidențială – inadecvată
- utilizare comercială: - inadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca fizic :

- demolare construcție și vânzare teren liber – nu este cazul
- **utilizare agricolă – da**
- utilizare rezidențială – nu
- utilizare comercială – nu

Acest concept (CMBU) este adecvat în special în cazul terenurilor libere dar și a terenurilor construite când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii și implicit a ofertei impunând noi standarde în cadrul pieței respective.

Ținând seama de aceste considerente cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, respectiv **proprietate imobiliară agricolă.**

CAPITOLUL 4

APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE

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

- metoda comparatiei directe-este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica
- analiza parcelarii si dezvoltarii – se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.
- metoda alocarii – se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii(cand avem si constructii pe teren)
- metoda extractiei de pe piata – se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- tehnica reziduala – identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata.
- capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chirie)- se poate aplica doar cand se unosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de Evaluare a bunurilor 2022. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata **tehnica comparatiei vanzarilor**.

Datorita faptului ca nu au fost identificate informatii despre tranzactii recente, in conformitate cu pct. 39, 74, 75, etc. din GEV 630, au fost utilizate informatii privind oferte de proprietati similare disponibile pe piata, acestea fiind reale si verificate de catre evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

Analizand informatiile culese din piata, pentru proprietati similare cu a obiectului evaluat, evaluatorul s-a oprit asupra a **3 (trei)** comparabile selectate din ofertele existente la momentul analizei, care in opinia acestuia se apropie cel mai mult de obiectul analizat. Astfel in tabelul din anexa A se regaseste grila de ajustari a comparabilelor de piata.

Evaluarea a fost efectuata prin metoda comparatiilor directe care este cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii privind vanzari comparabile. Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere - oferta pe piata imobiliara, publicate in mass-media sau alte surse de informare si se bazeaza pe valorile unitare rezultate in urma tranzactiilor cu proprietati efectuate în zona. Metoda comparatiilor de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, adica estimarea valorii se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este în relatie directa cu preturile de tranzactionare ale unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele între proprietati, între elementele care influenteaza preturile de tranzactie. Caracteristicile, datele de comparatie si cele de ajustare sunt expuse in fisele de calcul tabelar.

S-au trecut in revista elementele de comparatie necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzactiilor recente. Avand in vedere practica de evaluare in domeniu se alege comparabila care a realizat cea mai mica corectie bruta.

Modelele matematice utilizate sunt instrumente necesare alocarii judicioase in cadrul valorii functie de ponderea acestora recunoscuta de piata. In cele mai multe cazuri vanzatorii nu au la baza pretului solicitat o justificare logica ci doar una subiectiva, de aceea exista o varietate foarte mare de preturi de oferta.

In cazul de fata evaluatorul propune o valoare rezultata prin tehnica comparatiei directe.

Fişa de evaluare este prezentata în Anexe.

CAPITOLUL 5 RISCU EVALUĂRII

Au fost analizate următoarele aspecte cu privire la proprietatea imobiliară propusă:

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante;
 - în prezent, piața imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendințele pieței sunt de reducere a trendului descendent al preturilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.
- cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității;
 - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
 - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative;
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia;
 - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este scăzut și se poate menține pe termen scurt.
- orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii :
 - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea preturilor.
- abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață;
 - pentru estimarea valorii de piață a proprietății s-a apelat la abordarea prin piață. Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piață. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie și cantitate a informațiilor utilizate.

Riscurile care sunt de regula atasate proprietăților imobiliare sunt de cele mai multe ori induse și de realizarea sau nu a celei mai bune utilizări a terenului liber de construcții din rațiuni tehnice, urbanistic – arhitecturale, juridice, economice, sau chiar și din rea intenție a proprietarului.

Riscurile generale ce pot fi atasate, ar putea fi completate și extinse în situația proprietății imobiliare evaluate de aspecte care prin efectele lor pot afecta valoarea de piață a proprietății și ca urmare trebuie dimensionate ca potențiale riscuri specifice:

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante - piața puțin activă
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul localității – în stagnare
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative – agricolă
- impactul oricărui eveniment previzibil la data evaluării asupra valorii viitoare a garanției – risc în funcție de evoluția pieței specifice, durata mare de expunere pe piață în cazul vânzării

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 analiza a acestora, precum și judecata aplicată, prin prisma criteriilor menționate mai sus, astfel:

Adecvarea: abordarea prin piața 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 piața 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 piața (atât tranzacții din trecutul recent cât și oferte pe piața);

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 piața:

Valoarea de piața a terenului în suprafața totală de 2,27 HA:

Nr. crt.	Teren extravilan categorie de folosinta:	Localizare	Suprafata de teren (mp)	Suprafata de teren (ha)	Valoarea de piata (lei)	Valoarea de piata (euro)	Perioada de timp (ani)	Valoarea chirii pe an (lei)	Valoarea chirii pe an (euro)	Nr. de luni	Valoarea chirii pe luna (lei)	Valoarea chirii pe luna (euro)	Valoarea chirii pe luna/mp (lei)
1	arabil	Orasul Videle, T29, lot 21, judetul Teleorman	4000	0,40	7.367 lei	1.508 €	25	295 lei	60 €	12	25 lei	5 €	0,006 lei
2	arabil	Orasul Videle, T29, lot 22, judetul Teleorman	4200	0,42	7.733 lei	1.583 €	25	309 lei	63 €	12	26 lei	5 €	0,006 lei
3	arabil	Orasul Videle, T29, lot 26, judetul Teleorman	4400	0,44	8.105 lei	1.659 €	25	324 lei	66 €	12	27 lei	6 €	0,006 lei
4	arabil	Orasul Videle, T29, lot 27, judetul Teleorman	5800	0,58	10.704 lei	2.191 €	25	428 lei	88 €	12	36 lei	7 €	0,006 lei
5	arabil	Orasul Videle, T29, lot 31, judetul Teleorman	2000	0,20	3.674 lei	752 €	25	147 lei	30 €	12	12 lei	3 €	0,006 lei
6	arabil	Orasul Videle, T29, lot 24, judetul Teleorman	2300	0,23	4.226 lei	865 €	25	169 lei	35 €	12	14 lei	3 €	0,006 lei
TOTAL			22700	2,27	49.809 lei	8.538 €		1.572 lei	342 €		140 lei	29 €	0,006 lei

Valoarea nu contine TVA

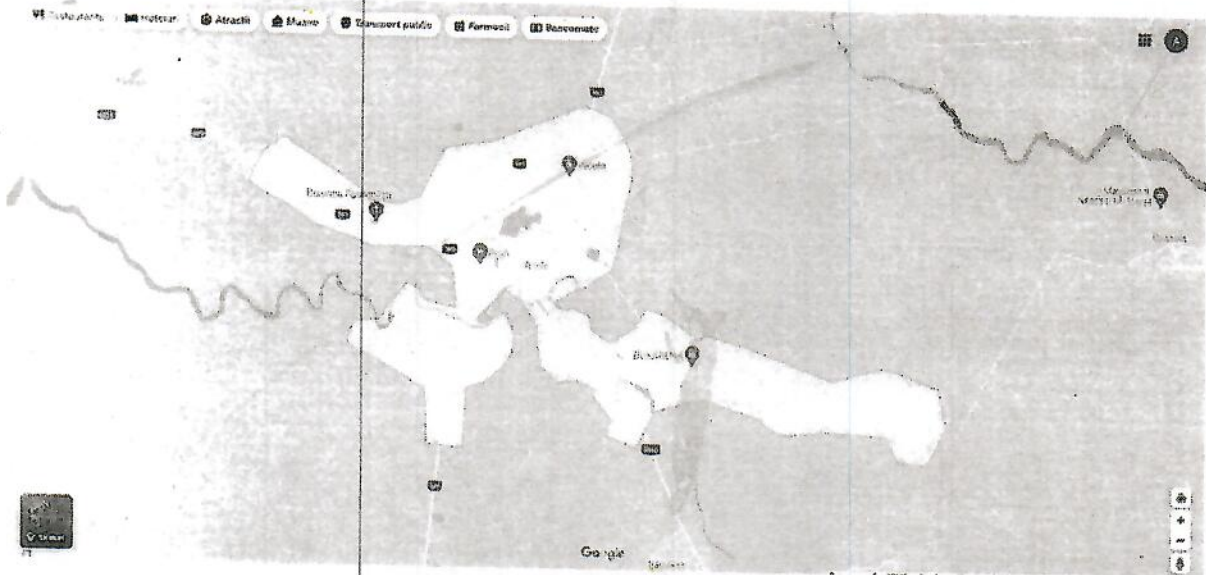
Ec. Preda Anca-Georgiana

Evaluator autorizat ANEVAR

S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L

Membru corporativ ANEVAR

Localizare



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
Drept de proprietate	Deplin	3971,10	3971,10	3762,72
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / ha)		Deplin	Deplin	Deplin
Preț ajustat (Euro / ha)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / ha)		0,0	0,0	0,0
Restricții legale	Fara	3971,10	3971,10	3762,72
ajustare pentru restrictii legale (Euro / ha)		Fara	Fara	Fara
Preț ajustat (Euro / ha)		0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat (Euro / ha)		0,0	0,0	0,0
Condiții de piață (data vanzării)	23-aug-22	3971,10	3971,10	3762,72
ajustare pentru cond. de piața (Euro / ha)		actuale	actuale	actuale
Preț ajustat (Euro / ha)		0,0	0,0	0,0
Localizare	<i>Orasul Videle, T29, Lot 21, judet Teleorman - extravilan</i>	3971,10	3971,10	3762,72
ajustare pentru localizare (Euro / ha)		<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>
Preț ajustat (Euro / ha)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / ha)		0,0	0,0	0,0
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	4.000 mp	3971,10	3971,10	3762,72
Caracteristici fizice teren - suprafata (ha)	0,4000 ha	10.000 mp	15.900 mp	2.720 mp
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / ha)		1,0000 ha	1,5900 ha	0,2720 ha
Preț ajustat (Euro / ha)		-0,8%	-1,5%	0,2%
Preț ajustat (Euro / ha)		-30,00	-59,50	6,40
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	fara utilitati	3941,10	3911,60	3769,12
ajustare pentru utilitati (Euro / ha)		fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
Preț ajustat (Euro / ha)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / ha)		3941,10	3911,60	3769,12
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
Stare teren	pps liber	3941,10	3911,60	3769,12
ajustare pentru stare teren (Euro / ha)		liber	liber	liber
Preț ajustat (Euro / ha)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / ha)		0,0	0,0	0,0
ajustare totală netă		3941,10	3911,60	3769,12
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-30,00	-59,50	6,40
ajustare totală brută		-0,76%	-1,50%	0,17%
		30,00	59,50	6,40

ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		0,76%	1,50%	0,17%
Preț ajustat (Euro / ha)	3769	3941,10	3911,60	3769,12
	Suprafata teren extravilan mp =	4.000,00 mp		Pret in lei pe ha
	Suprafata teren extravilan ha =	0,4000 ha		18413
	Curs Euro=	4,8853		
	Valoare teren extravilan =	1.508 euro		
	Valoare teren extravilan =	7.367 lei		

Comparabilele A, B sunt oferte, nu s-au concretizat in tranzactie astfel ca se impun ajustari pentru negociere de 3%, comparabila C nu a fost ajustata intrucat este tranzactie.

Explicatii ajustari :

Localizare

0% 0% 0%

Localizare: Nu s-au aplicat ajustari.

Caracteristici fizice (suprafata)

-0,8% -1,5% 0,2%

Caracteristici fizice (suprafata): Este clar ca pe piata agricola se cauta suprafete cat ai mari si mai comasate pentru ca sunt mai usor de exploatat si de administrat. Pentru ajustarile aplicate am avut in vedere ca pretul pe ha de teren creste proportional cu cresterea suprafetei, si consideram o diferenta de 300 euro la o unitate de 6 ha, avand in vedere ca piata percepe o crestere sau o descrestere de circa 300 euro la o diferenta de circa 6 ha teren.

Utilitatile tehnico-edilitare disponibile

0,0% 0,0% 0,0%

Utilitati: Nu s-au aplicat ajustari.

Zonare / Destinatie / Utilizare

0% 0% 0%

Zonare / Destinatie / Utilizare: Nu s-au aplicat ajustari.

Stare teren

0% 0% 0%

Stare teren: Nu au fost aplicate ajustari pentru niciuna din comparabile.

Teren	SUBIECT	COMPARABILE		
	Orasul Videle, T29, Lot 21, judet Teleorman - extravilan	Orasul Videle, T41, P 432/74, judet Teleorman - extravilan	Orasul Videle, T42, P 437/26, judet Teleorman - extravilan	Orasul Videle, T9, P 143/143, judet Teleorman - extravilan
suprafata (mp)	4.000 mp	10.000 mp	15.900 mp	2.720 mp
pret (oferta) / (euro/ha)		4.094 €/mp	4.094 €/mp	3.763 €/mp
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
Zonare / Destinatie / Utilizare	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil
Stare teren	pps liber	liber	liber	liber

Anexa IB

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (tranzactie)
Preț unitar vânzare / 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
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 restricții legale (Euro / ha)		0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat (Euro / ha)		0,0	0,0	0,0
Condiții de piață (data vanzarii)	23-aug-22	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piața (Euro / ha)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		3971,10	3971,10	3762,72
Localizare	<i>Orasul Videle, T29, Lot 22, 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
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	4.200 mp	10.000 mp	15.900 mp	2.720 mp
Caracteristici fizice teren - suprafata (ha)	0,4200 ha	1,0000 ha	1,5900 ha	0,2720 ha
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / ha)		-0.7%	-1,5%	0.2%
Preț ajustat (Euro / ha)		-29,00	-58,50	7,40
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
ajustare pentru utilitati (Euro / ha)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / ha)		3942,10	3912,60	3770,12
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
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		3942,10	3912,60	3770,12
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-29,00	-58,50	7,40
ajustare totală brută		-0,73%	-1,47%	0,20%
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		29,00	58,50	7,40
Preț ajustat (Euro / ha)		0,73%	1,47%	0,20%
	3770	3942,10	3912,60	3770,12
	<i>Suprafata teren extravilan mp =</i>	<i>4.200,00 mp</i>		<i>Pret in lei pe ha</i>
	<i>Suprafata teren</i>	<i>0,4200 ha</i>		<i>18418</i>

extravilan ha =

Curs Euro= 4,8853

Valoare teren
extravilan = 1.583 euro

Valoare teren
extravilan = 7.733 lei

Comparabilele A, B sunt oferte, nu s-au concretizat in tranzactie astfel ca se impun ajustari pentru negociere de 3%, comparabila C nu a fost ajustata intrucat este tranzactie.

Explicatii ajustari :

Localizare 0% 0% 0%

Localizare: Nu s-au aplicat ajustari.

Caracteristici fizice (suprafata) -0,7% -1,5% 0,2%

Caracteristici fizice (suprafata): Este clar ca pe piata agricola se cauta suprafete cat ai mari si mai comasate pentru ca sunt mai usor de exploatat si de administrat. Pentru ajustarile aplicate am avut in vedere ca pretul pe ha de teren creste proportional cu cresterea suprafetei, si consideram o diferenta de 300 euro la o unitate de 6 ha, avand in vedere ca piata percepe o crestere sau o descrestere de circa 300 euro la o diferenta de circa 6 ha teren.

Utilitatile tehnico-edilitare disponibile 0,0% 0,0% 0,0%

Utilitati: Nu s-au aplicat ajustari.

Zonare / Destinatie / Utilizare 0% 0% 0%

Zonare / Destinatie / Utilizare: Nu s-au aplicat ajustari.

Stare teren 0% 0% 0%

Stare teren: Nu au fost aplicate ajustari pentru niciuna din comparabile.

Teren	SUBIECT	COMPARABILE		
	Orasul Videle, T29, Lot 22, judet Teleorman - extravilan	Orasul Videle, T41, P 432/74, judet Teleorman - extravilan	Orasul Videle, T42, P 437/28, judet Teleorman - extravilan	Orasul Videle, T9, P 143/143, judet Teleorman - extravilan
suprafata (mp)	4.200 mp	10.000 mp	15.900 mp	2.720 mp
pret (oferta) /(euro/ha)		4.094 €/mp	4.094 €/mp	3.763 €/mp
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
Zonare / Destinatie / Utilizare	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil
Stare teren	pps liber	liber	liber	liber

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
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 restricții legale (Euro / ha)		0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat (Euro / ha)		0,0	0,0	0,0
Condiții de piață (data vanzării)	23-aug-22	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piață (Euro / ha)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		3971,10	3971,10	3762,72
Localizare	Orasul Videle, T29, Lot 26, judet Teleorman - extravilan	Orasul Videle, T41, P 432/74, judet Teleorman - extravilan	Orasul Videle, T42, P 437/28, judet Teleorman - extravilan	Orasul Videle, T9, P 143/143, judet Teleorman - extravilan
ajustare pentru localizare (Euro / ha)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / ha)		0,0	0,0	0,0
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	4.400 mp	10.000 mp	15.900 mp	2.720 mp
Caracteristici fizice teren - suprafata (ha)	0,4400 ha	1,0000 ha	1,5900 ha	0,2720 ha
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / ha)		-0,7%	-1,4%	0,2%
Preț ajustat (Euro / ha)		-28,00	-57,50	8,40
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
ajustare pentru utilitati (Euro / ha)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / ha)		3943,10	3913,60	3771,12
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
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		3943,10	3913,60	3771,12
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-28,00	-57,50	8,40
ajustare totală brută		-0,71%	-1,45%	0,22%
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		28,00	57,50	8,40
Preț ajustat (Euro / ha)		0,71%	1,45%	0,22%
	3771	3943,10	3913,60	3771,12
	Suprafata teren extravilan mp =	4.400,00 mp		Pret in lei pe ha
	Suprafata teren	0,4400 ha		18423

extravilan ha =

Curs Euro= 4,8853

Valoare teren
extravilan = 1.659 euro

Valoare teren
extravilan = 8.105 lei

Comparabilele A, B sunt oferte, nu s-au concretizat in tranzactie astfel ca se impun ajustari pentru negociere de 3%, comparabila C nu a fost ajustata intrucat este tranzactie.

Explicatii ajustari :

Localizare

0%

0%

0%

Localizare: Nu s-au aplicat ajustari.

Caracteristici fizice (suprafata)

-0,7%

-1,4%

0,2%

Caracteristici fizice (suprafata): Este clar ca pe piata agricola se cauta suprafete cat ai mari si mai comasate pentru ca sunt mai usor de exploatat si de administrat. Pentru ajustarile aplicate am avut in vedere ca pretul pe ha de teren creste proportional cu cresterea suprafetei, si consideram o diferenta de 300 euro la o unitate de 6 ha, avand in vedere ca piata percepe o crestere sau o descrestere de circa 300 euro la o diferenta de circa 6 ha teren.

Utilitatile tehnico-edilitare
disponibile

0,0%

0,0%

0,0%

Utilitati: Nu s-au aplicat ajustari.

Zonare / Destinatie / Utilizare

0%

0%

0%

Zonare / Destinatie / Utilizare: Nu s-au aplicat ajustari.

Stare teren

0%

0%

0%

Stare teren: Nu au fost aplicate ajustari pentru niciuna din comparabile.

Teren	SUBIECT	COMPARABILE		
	Orasul Videle, T29, Lot 26, judet Teleorman - extravilan	Orasul Videle, T41, P 432/74, judet Teleorman - extravilan	Orasul Videle, T42, P 437/28, judet Teleorman - extravilan	Orasul Videle, T9, P 143/143, judet Teleorman - extravilan
suprafata (mp)	4.400 mp	10.000 mp	15.900 mp	2.720 mp
pret (oferta) / (euro/ha)		4.094 €/mp	4.094 €/mp	3.763 €/mp
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
Zonare / Destinatie / Utilizare	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil
Stare teren	pps liber	liber	liber	liber

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
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 restricții legale (Euro / ha)		0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat (Euro / ha)		0,0	0,0	0,0
Condiții de piață (data vanzării)	23-aug-22	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piață (Euro / ha)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		3971,10	3971,10	3762,72
Localizare	Orasul Videle, T29, Lot 27, judet Teleorman - extravilan	Orasul Videle, T41, P 432/74, judet Teleorman - extravilan	Orasul Videle, T42, P 437/28, judet Teleorman - extravilan	Orasul Videle, T9, P 143/143, judet Teleorman - extravilan
ajustare pentru localizare (Euro / ha)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / ha)		0,0	0,0	0,0
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	5.800 mp	10.000 mp	15.900 mp	2.720 mp
Caracteristici fizice teren - suprafata (ha)	0,5800 ha	1,0000 ha	1,5900 ha	0,2720 ha
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / ha)		-0.5%	-1,3%	0.4%
Preț ajustat (Euro / ha)		-21,00	-50,50	15,40
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
ajustare pentru utilitati (Euro / ha)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / ha)		3950,10	3920,60	3778,12
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
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		3950,10	3920,60	3778,12
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-21,00	-50,50	15,40
ajustare totală brută		-0,53%	-1,27%	0,41%
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		21,00	50,50	15,40
Preț ajustat (Euro / ha)		0,53%	1,27%	0,41%
	3778	3950,10	3920,60	3778,12
	Suprafata teren extravilan mp =	5.800,00 mp		Pret in lei pe ha
	Suprafata teren	0,5800 ha		18457

extravilan ha =

Curs Euro= 4,8853

Valoare teren
extravilan = 2.191 euro

Valoare teren
extravilan = 10.704 lei

Comparabilele A, B sunt oferte, nu s-au concretizat in tranzactie astfel ca se impun ajustari pentru negociere de 3%, comparabila C nu a fost ajustata intrucat este tranzactie.

Explicatii ajustari :

Localizare

0% 0% 0%

Localizare: Nu s-au aplicat ajustari.

Caracteristici fizice (suprafata)

-0,5% -1,3% 0,4%

Caracteristici fizice (suprafata): Este clar ca pe piata agricola se cauta suprafete cat ai mari si mai comasate pentru ca sunt mai usor de exploatat si de administrat. Pentru ajustarile aplicate am avut in vedere ca pretul pe ha de teren creste proportional cu cresterea suprafetei, si consideram o diferenta de 300 euro la o unitate de 6 ha, avand in vedere ca piata percepe o crestere sau o descrestere de circa 300 euro la o diferenta de circa 6 ha teren.

Utilitatile tehnico-edilitare
disponibile

0,0% 0,0% 0,0%

Utilitati: Nu s-au aplicat ajustari.

Zonare / Destinatie / Utilizare

0% 0% 0%

Zonare / Destinatie / Utilizare: Nu s-au aplicat ajustari.

Stare teren

0% 0% 0%

Stare teren: Nu au fost aplicate ajustari pentru niciuna din comparabile.

Teren	SUBIECT	COMPARABILE		
	Orasul Videle, T29, Lot 27, judet Teleorman - extravilan	Orasul Videle, T41, P 432/74, judet Teleorman - extravilan	Orasul Videle, T42, P 437/28, judet Teleorman - extravilan	Orasul Videle, T9, P 143/143, judet Teleorman - extravilan
suprafata (mp)	5.800 mp	10.000 mp	15.900 mp	2.720 mp
pret (oferta) /(euro/ha)		4.094 €/mp	4.094 €/mp	3.763 €/mp
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
Zonare / Destinatie / Utilizare	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil
Stare teren	pps liber	liber	liber	liber

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (tranzactie)
Preț unitar vânzare / 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
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 restricții legale (Euro / ha)		0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat (Euro / ha)		0,0	0,0	0,0
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, T29, Lot 31, 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
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
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
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%
Preț ajustat (Euro / ha)		3931,10	3901,60	3759,12
	Suprafata teren extravilan mp =	2.000,00 mp		Pret in lei pe ha
	Suprafata teren	0,2000 ha		18364

extravilan ha =

Curs Euro= 4,8853

Valoare teren
extravilan = 752 euro

Valoare teren
extravilan = 3.674 lei

Comparabilele A, B sunt oferte, nu s-au concretizat in tranzactie astfel ca se impun ajustari pentru negociere de 3%, comparabila C nu a fost ajustata intrucat este tranzactie.

Explicatii ajustari :

Localizare

0% 0% 0%

Localizare: Nu s-au aplicat ajustari.

Caracteristici fizice (suprafata)

-1,0% -1,8% -0,1%

Caracteristici fizice (suprafata): Este clar ca pe piata agricola se cauta suprafete cat ai mari si mai comasate pentru ca sunt mai usor de exploatat si de administrat. Pentru ajustarile aplicate am avut in vedere ca pretul pe ha de teren creste proportional cu cresterea suprafetei, si consideram o diferenta de 300 euro la o unitate de 6 ha, avand in vedere ca piata percepe o crestere sau o descrestere de circa 300 euro la o diferenta de circa 6 ha teren.

Utilitatile tehnico-edilitare disponibile

0,0% 0,0% 0,0%

Utilitati: Nu s-au aplicat ajustari.

Zonare / Destinatie / Utilizare

0% 0% 0%

Zonare / Destinatie / Utilizare: Nu s-au aplicat ajustari.

Stare teren

0% 0% 0%

Stare teren: Nu au fost aplicate ajustari pentru niciuna din comparabile.

Teren	SUBIECT	COMPARABILE		
	Orasul Videle, T29, Lot 31, judet Teleorman - extravilan	Orasul Videle, T41, P 432/74, judet Teleorman - extravilan	Orasul Videle, T42, P 437/28, judet Teleorman - extravilan	Orasul Videle, T9, P 143/143, judet Teleorman - extravilan
suprafata (mp)	2.000 mp	10.000 mp	15.900 mp	2.720 mp
pret (oferta) / (euro/ha)		4.094 €/mp	4.094 €/mp	3.763 €/mp
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
Zonare / Destinatie / Utilizare	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil
Stare teren	pps liber	liber	liber	liber

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
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 restricții legale (Euro / ha)		0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat (Euro / ha)		0,0	0,0	0,0
Condiții de piață (data vanzării)	23-aug-22	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piața (Euro / ha)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		3971,10	3971,10	3762,72
Localizare	<i>Orasul Videle, T29, Lot 24, 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)	2.300 mp	10.000 mp	15.900 mp	2.720 mp
Caracteristici fizice teren - suprafata (ha)	0,2300 ha	1,0000 ha	1,5900 ha	0,2720 ha
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / ha)		-1,0%	-1,7%	-0,1%
Preț ajustat (Euro / ha)		-38,50	-68,00	-2,10
Preț ajustat (Euro / ha)		3932,60	3903,10	3760,62
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
ajustare pentru utilitati (Euro / ha)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / ha)		3932,60	3903,10	3760,62
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)		3932,60	3903,10	3760,62
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)		3932,60	3903,10	3760,62
ajustare totală netă		-38,50	-68,00	-2,10
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-0,97%	-1,71%	-0,06%
ajustare totală brută		38,50	68,00	2,10
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		0,97%	1,71%	0,06%
Preț ajustat (Euro / ha)	3761	3932,60	3903,10	3760,62
	<i>Suprafata teren extravilan mp =</i>	<i>2.300,00 mp</i>		<i>Pret in lei pe ha</i>
	<i>Suprafata teren</i>	<i>0,2300 ha</i>		<i>18372</i>

extravilan ha =

Curs Euro= 4,8853

Valoare teren
extravilan = 865 euro

Valoare teren
extravilan = 4.226 lei

Comparabilele A, B sunt oferte, nu s-au concretizat in tranzactie astfel ca se impun ajustari pentru negociere de 3%, comparabila C nu a fost ajustata intrucat este tranzactie.

Explicatii ajustari :

Localizare

0% 0% 0%

Localizare: Nu s-au aplicat ajustari.

Caracteristici fizice (suprafata)

-1,0% -1,7% -0,1%

Caracteristici fizice (suprafata): Este clar ca pe piata agricola se cauta suprafete cat ai mari si mai comasate pentru ca sunt mai usor de exploatat si de administrat. Pentru ajustarile aplicate am avut in vedere ca pretul pe ha de teren creste proportional cu cresterea suprafetei, si consideram o diferenta de 300 euro la o unitate de 6 ha, avand in vedere ca piata percepe o crestere sau o descrestere de circa 300 euro la o diferenta de circa 6 ha teren.

Utilitatile tehnico-edilitare
disponibile

0,0% 0,0% 0,0%

Utilitati: Nu s-au aplicat ajustari.

Zonare / Destinatie / Utilizare

0% 0% 0%

Zonare / Destinatie / Utilizare: Nu s-au aplicat ajustari.

Stare teren

0% 0% 0%

Stare teren: Nu au fost aplicate ajustari pentru niciuna din comparabile.


Teren	SUBIECT	COMPARABILE		
	Orasul Videle, T29, Lot 24, judet Teleorman - extravilan	Orasul Videle, T41, P 432/74, judet Teleorman - extravilan	Orasul Videle, T42, P 437/28, judet Teleorman - extravilan	Orasul Videle, T9, P 143/143, judet Teleorman - extravilan
suprafata (mp)	2.300 mp	10.000 mp	15.900 mp	2.720 mp
pret (oferta) /(euro/ha)		4.094 €/mp	4.094 €/mp	3.763 €/mp
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
Zonare / Destinatie / Utilizare	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil	extravilan / arabil
Stare teren	pps liber	liber	liber	liber

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 Tarla / 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 AGROCOM EXIM PROD SRL

Rang : 2 - ARENDAS

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : BALMAGA CONSTANTIN

Rang : 3 - VECIN

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 : BALMAGA CONSTANTIN
Rang : 3 - VECIN
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS
Rang : 7 - STATUL ROMAN
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

TOTAL : 4 preemtori din care nici unul nu a comunicat acceptarea ofertei

Lista Potentiali Cumparatori

TOTAL : 0 potentiali cumparatori

Teren extravilan arabil in suprafata de 10.000 mp localizat Orasul Videle, T41, P 432/74, judet
Teleorman.
Pret 20.000 lei

COMPARABILA 2

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

5

Detalii oferta 67 / 05.08.2022

 Vanzator(1)

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

Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS
Rang : 7 - STATUL ROMAN
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

TOTAL : 4 preemptori din care nici unul nu a comunicat acceptarea ofertei

Lista Potentiali Cumparatori

TOTAL : 0 potentiali cumparatori

Rezolutie procedura

Teren extravilan arabil in suprafata de 15.900 mp localizat Orasul Videle, T42, P 437/28, judet
Teleorman.
Pret 20.000 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:

 Date privind terenul

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

 Lista Preemptori

Nume si prenume / Denumire PJ : BAJANARU 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

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

Nume si prenume / Denumire PJ : TOADER IULIAN ADRIAN
Rang : 2 - ARENDAS
Nr si data oferta de cumparare : 53/12 / 27 07.2022
Pret oferit : 5000 0 Lei

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

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

Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS
Rang : 7 - STATUL ROMAN
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

TOTAL : 8 preemptori din care 1 a comunicat acceptarea ofertei

Lista Potentiali Cumparatori

TOTAL : 0 potentiali cumparatori

Rezolutie procedura

AVIZ FINAL POZITIV - nr 2448 / 30.08.2022

Teren extravilan arabil in suprafata de 2.720 mp localizat Orasul Videle, T9, P 143/143, judet
Teleorman.
Pret 18.382 lei

Lista proceduri - Primaria VIDELE, judetul Teleorman

<p>73 / 10.08.2022</p> <p>Vanzator MATEI FLOAREA</p> <p>Tarla 120</p> <p>Parcela 1144/4</p> <p>Suprafata 0 6036 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 4800.00 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 80</p> <p>Parcela 57/2</p> <p>Suprafata 0 1628 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 2000.00 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 80</p> <p>Parcela 57/1</p> <p>Suprafata 0 0345 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 600.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 17391 30 Lei</p> <p>Detalii</p>
<p>70 / 10.08.2022</p> <p>Vanzator DUMITRU CONSTANTIN</p> <p>Tarla 80</p> <p>Parcela 57</p> <p>Suprafata 0 0260 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 400 00 Lei</p> <p>Pret/Ha 15384 62 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>69 / 10.08.2022</p> <p>Vanzator DUMITRU CONSTANTIN</p> <p>Tarla 80</p> <p>Parcela 58</p> <p>Suprafata 0 0621 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 800 00 Lei</p> <p>Pret/Ha 12882 45 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>68 / 05.08.2022</p> <p>Vanzator ROMAN ELENA</p> <p>Tarla 41</p> <p>Parcela 432/74</p> <p>Suprafata 1 0900 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 437/28</p> <p>Suprafata 1 5900 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 31300.00 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 39/1</p> <p>Parcela 428/14</p> <p>Suprafata 0 6200 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 12400.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 20000.00 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>65 / 05.08.2022</p> <p>Vanzator TUDORICA VOICU</p> <p>Tarla 17/4</p> <p>Parcela 62</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>64 / 01.03.2022</p> <p>Vanzator STANCU TEODOR</p> <p>Tarla 13</p> <p>Parcela 152/44</p> <p>Suprafata 1.8900 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 5900.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 2345.50 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>63 / 14.07.2022</p> <p>Vanzator STANCU VIORICA</p> <p>Tarla 38</p> <p>Parcela 424/27</p> <p>Suprafata 5.9065 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 88600.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 15000.42 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>62 / 14.07.2022</p> <p>Vanzator MARINICA CONSTANTA</p> <p>Tarla 21/2</p> <p>Parcela 173/24</p> <p>Suprafata 0.3072 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 1000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 3255.21 Lei</p> <p>Detalii</p>
<p>61 / 14.07.2022</p> <p>Vanzator VIDEANU CONSTANTIN</p> <p>Tarla 70</p> <p>Parcela 110</p> <p>Suprafata 0.7950 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 809.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 1055.29 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>60 / 22.06.2022</p> <p>Vanzator COJDACA CORNEL</p> <p>Tarla 8</p> <p>Parcela 126/146</p> <p>Suprafata 0.4704 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 5000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 12755.10 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>59 / 22.06.2022</p> <p>Vanzator MARINICA CONSTANTA</p> <p>Tarla 13</p> <p>Parcela 152/144</p> <p>Suprafata 0.5792 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 8109.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 14000.35 Lei</p> <p>Detalii</p>
<p>58 / 22.06.2022</p> <p>Vanzator MARINICA CONSTANTA</p> <p>Tarla 15</p> <p>Parcela 156/33</p> <p>Suprafata 0.2320 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 6946.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 29184.87 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>57 / 22.06.2022</p> <p>Vanzator MARINICA CONSTANTA</p> <p>Tarla 13/1</p> <p>Parcela 152/65</p> <p>Suprafata 0.5000 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 7000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 14000.00 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>56 / 22.06.2022</p> <p>Vanzator MARINICA CONSTANTA</p> <p>Tarla 14</p> <p>Parcela 154/114</p> <p>Suprafata 0.5206 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 7280.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 14000.00 Lei</p> <p>Detalii</p>

<p>55 / 20.06.2022</p> <p>Vanzator STANCU VIORICA</p> <p>Tarla 33</p> <p>Parcela 353/11</p> <p>Suprafata 0.7488 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 STANCU VIORICA</p> <p>Tarla 23</p> <p>Parcela 264/70</p> <p>Suprafata 0.2047 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 2930.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 14313.63 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>53 / 08.06.2022</p> <p>Vanzator MANTESCU CONSTANTA</p> <p>Tarla 9</p> <p>Parcela 143/143</p> <p>Suprafata 0.2720 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 5000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 18362.35 Lei</p> <p>Detalii</p>
<p>52 / 02.06.2022</p> <p>Vanzator PREDEL VASILE</p> <p>Tarla 30</p> <p>Parcela 424/20</p> <p>Suprafata 2.3100 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 39500.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 17069.57 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>61 / 02.06.2022</p> <p>Vanzator BADEA IULIAN</p> <p>Tarla 21/2</p> <p>Parcela -</p> <p>Suprafata 0.6638 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 1000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 15923.57 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>43 / 04.04.2022</p> <p>Vanzator IUGA VLADIMIR VASILE</p> <p>Tarla 15</p> <p>Parcela 157/52</p> <p>Suprafata 1.0000 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 49000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 49000.00 Lei</p> <p>Detalii</p>
<p>47 / 04.04.2022</p> <p>Vanzator BADEA VLADIMIR-DANUT</p> <p>Tarla 17</p> <p>Parcela 160/4</p> <p>Suprafata 3.8816 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 145000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 37255.73 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>46 / 04.04.2022</p> <p>Vanzator BALEA ADELA MIHAELA</p> <p>Tarla 42</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>Tarla 42</p> <p>Parcela 23</p> <p>Suprafata 2.6800 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 26800.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 10000.00 Lei</p> <p>Detalii</p>

<p>37 / 31 03 2022</p> <p>Vanzator BALEA ADELA MIHAELA</p> <p>Taria 42</p> <p>Parcela 25</p> <p>Suprafata 0 2500 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 2600 00 Lei</p> <p>Pret/Ha 10099 00 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>36 / 31 03 2022</p> <p>Vanzator BALEA ADELA MIHAELA</p> <p>Taria 42</p> <p>Parcela 28</p> <p>Suprafata 3 7301 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 37300.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 9999 73 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>35 / 30 03 2022</p> <p>Vanzator BORNEA FLORIN-MARIUS</p> <p>Taria 112</p> <p>Parcela 3/1</p> <p>Suprafata 0.2300 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 3450.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 15000 00 Lei</p> <p>Detalii</p>
<p>59 / 28 04 2022</p> <p>Vanzator LAZAR MARIAN ONEL</p> <p>Taria 22</p> <p>Parcela 233/14</p> <p>Suprafata 0 1408 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 1000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 7102 27 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>34 / 10 03 2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Taria 76</p> <p>Parcela 15</p> <p>Suprafata 0 0444 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 1295.63 Lei</p> <p>Pret/Ha 29180.86 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>35 / 10 03 2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Taria 76</p> <p>Parcela 14</p> <p>Suprafata 0 7691 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 22442.06 Lei</p> <p>Pret/Ha 29180 61 Lei</p> <p>Detalii</p>
<p>32 / 10 03 2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Taria 76</p> <p>Parcela 66</p> <p>Suprafata 1 7500 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 51066 42 Lei</p> <p>Pret/Ha 29190.81 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>31 / 10 03 2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Taria 73</p> <p>Parcela 233</p> <p>Suprafata 0 2900 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 8462.43 Lei</p> <p>Pret/Ha 29180.79 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>30 / 10 03 2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Taria 75</p> <p>Parcela 1</p> <p>Suprafata 0 5000 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 14590.41 Lei</p> <p>Pret/Ha 29180 82 Lei</p> <p>Detalii</p>

<p>29 / 10 03 2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Tarla 74/1</p> <p>Parcela 709/40/1</p> <p>Suprafata 0 2500 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 7295.20 Lei</p> <p>Pret/Ha 29180.80 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>28 / 10 03 2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Tarla 75</p> <p>Parcela 13</p> <p>Suprafata 0.5000 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 14590.41 Lei</p> <p>Pret/Ha 29180.82 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>27 / 10 03 2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Tarla 74</p> <p>Parcela 84/2</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 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>25 / 10 03 2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Tarla 35/II</p> <p>Parcela 400/46</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>24 / 10 03 2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Tarla 74</p> <p>Parcela 709/34</p> <p>Suprafata 0 4142 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 12086.69 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 75/2</p> <p>Parcela 33</p> <p>Suprafata 0.5243 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 15299.50 Lei</p> <p>Pret/Ha 29180.81 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>22 / 10 03 2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Tarla 99</p> <p>Parcela 7.7/1</p> <p>Suprafata 2.1300 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 62155.13 Lei</p> <p>Pret/Ha 29180.81 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>21 / 10 03 2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Tarla 74/1</p> <p>Parcela 709/15</p> <p>Suprafata 1 5500 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 45230.26 Lei</p> <p>Pret/Ha 29180.81 Lei</p> <p>Detalii</p>

<p>20/07/03/2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Tarla 121</p> <p>Parcela 112</p> <p>Suprafata 0 5080 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 25912 56 Lei</p> <p>Pret/Ha 29180 01 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>19/07/03/2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Tarla 121</p> <p>Parcela 117</p> <p>Suprafata 1.4049 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 40986 12 Lei</p> <p>Pret/Ha 29180 01 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>18/07/03/2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Tarla 121</p> <p>Parcela 43</p> <p>Suprafata 9.4880 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 13656.62 Lei</p> <p>Pret/Ha 29180.01 Lei</p> <p>Detalii</p>
<p>17/07/03/2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Tarla 112</p> <p>Parcela 36</p> <p>Suprafata 0 4900 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 14298 60 Lei</p> <p>Pret/Ha 29180 02 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>16/07/03/2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Tarla 112</p> <p>Parcela 8</p> <p>Suprafata 0 3760 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 10796 90 Lei</p> <p>Pret/Ha 29180 01 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>15/07/03/2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Tarla 121</p> <p>Parcela 172</p> <p>Suprafata 0 3830 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 8255.17 Lei</p> <p>Pret/Ha 29180 01 Lei</p> <p>Detalii</p>
<p>14/07/03/2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Tarla 121</p> <p>Parcela 132</p> <p>Suprafata 0 1976 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 3139.86 Lei</p> <p>Pret/Ha 29180.88 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>13/07/03/2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Tarla 76</p> <p>Parcela 154</p> <p>Suprafata 0 3131 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 9136 51 Lei</p> <p>Pret/Ha 29180 09 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>12/07/03/2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Tarla 76</p> <p>Parcela 24</p> <p>Suprafata 1 0800 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 29180 01 Lei</p> <p>Pret/Ha 29180 01 Lei</p> <p>Detalii</p>

<p>11 / 07 / 03 / 2022</p> <p>Vanzator AGRI TERENURI SA</p> <p>Tarla 76</p> <p>Parcela 260</p> <p>Suprafata 1.0000 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 29160.61 Lei</p> <p>Pret/Ha 29160.61 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>49 / 04 / 04 / 2022</p> <p>Vanzator IANGU VIOREL</p> <p>Tarla 49</p> <p>Parcela 5347/2</p> <p>Suprafata 0.0861 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 3000.60 Lei</p> <p>Pret/Ha 34843.21 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>44 / 31 / 03 / 2022</p> <p>Vanzator SULEAPA PETRA</p> <p>Tarla 83/5</p> <p>Parcela 28/1</p> <p>Suprafata 0.5880 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 9408.03 Lei</p> <p>Pret/Ha 16000.14 Lei</p> <p>Detalii</p>
<p>43 / 31 / 03 / 2022</p> <p>Vanzator SULEAPA PETRA</p> <p>Tarla 94</p> <p>Parcela 20/1</p> <p>Suprafata 0.3020 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 6112.06 Lei</p> <p>Pret/Ha 16000.16 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>42 / 31 / 03 / 2022</p> <p>Vanzator SULEAPA PETRA</p> <p>Tarla 94</p> <p>Parcela 28/1</p> <p>Suprafata 0.2615 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 4504.05 Lei</p> <p>Pret/Ha 16000.18 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>41 / 31 / 03 / 2022</p> <p>Vanzator SULEAPA PETRA</p> <p>Tarla 89</p> <p>Parcela 95.96</p> <p>Suprafata 0.4290 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 6684.06 Lei</p> <p>Pret/Ha 16000.14 Lei</p> <p>Detalii</p>
<p>40 / 31 / 03 / 2022</p> <p>Vanzator SULEAPA PETRA</p> <p>Tarla 83/3</p> <p>Parcela 29</p> <p>Suprafata 0.6404 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 10246.49 Lei</p> <p>Pret/Ha 16000.14 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>39 / 31 / 03 / 2022</p> <p>Vanzator SULEAPA PETRA</p> <p>Tarla 69</p> <p>Parcela 28</p> <p>Suprafata 0.2787 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 4459.24 Lei</p> <p>Pret/Ha 16000.14 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>38 / 31 / 03 / 2022</p> <p>Vanzator SULEAPA PETRA</p> <p>Tarla 67</p> <p>Parcela 6</p> <p>Suprafata 0.1200 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 1920.02 Lei</p> <p>Pret/Ha 16000.17 Lei</p> <p>Detalii</p>

<p>10 / 16 02 2022</p> <p>Vanzator DUMITRESCU FLORIN</p> <p>Tarla 21</p> <p>Parcela 171/39,171/40,171/41</p> <p>Suprafata 0.2268 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 22000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 97001.76 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>6 / 19 01 2022</p> <p>Vanzator PATRASCU IORDAN</p> <p>Tarla 79/4</p> <p>Parcela 14</p> <p>Suprafata 1.2000 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 14394.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 11995.00 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>9 / 28 01 2022</p> <p>Vanzator PATRASCU IORDAN</p> <p>Tarla 75/3</p> <p>Parcela 13</p> <p>Suprafata 0.5000 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 6000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 12000.00 Lei</p> <p>Detalii</p>
<p>8 / 19 01 2022</p> <p>Vanzator PATRASCU IORDAN</p> <p>Tarla 73/2</p> <p>Parcela 13</p> <p>Suprafata 0.0677 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 813.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 12068.86 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>7 / 19 01 2022</p> <p>Vanzator PATRASCU IORDAN</p> <p>Tarla 73/2</p> <p>Parcela 13</p> <p>Suprafata 0.9127 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 10853.90 Lei</p> <p>Pret/Ha 12000.66 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>5 / 18 01 2022</p> <p>Vanzator MATEI FLOAREA</p> <p>Tarla 120</p> <p>Parcela 1144/4</p> <p>Suprafata 0.6036 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 4606.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 7952.29 Lei</p> <p>Detalii</p>
<p>4 / 17 01 2022</p> <p>Vanzator DUMITRU CONSTANTIN</p> <p>Tarla 60</p> <p>Parcela 57/2</p> <p>Suprafata 0.1629 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 1600.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 11049.72 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>3 / 17 01 2022</p> <p>Vanzator DUMITRU CONSTANTIN</p> <p>Tarla 60</p> <p>Parcela 57/1</p> <p>Suprafata 0.0345 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 400.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 11594.20 Lei</p> <p>Detalii</p>	<p>2 / 17 01 2022</p> <p>Vanzator DUMITRU CONSTANTIN</p> <p>Tarla 60</p> <p>Parcela 57</p> <p>Suprafata 0.0260 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 300.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 11536.46 Lei</p> <p>Detalii</p>

Fotografii

