

**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 2,69 ha de teren neproductiv, situată în extravilanul orașului, Tarlăua 13, Parcela 152/168, pentru pășunat unui crescător de animale.

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

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr.22177 din 21.12.2022 a Primarului orașului Videle;
- Raportul de specialitate nr.22170 din 22.12.2022 al Direcției Arhitectului-Șef. din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului orașului Videle;
- Avizul de Specialitate al Comisiilor de Specialitate lae Consiliului Local al orasului Videle.
- Prevederile art. 16, alin. (2) din Legea zootehniei nr. 32/2019;
- Adeverința nr. 243 din 14.10.2022, emisă de S.C TOTAL VET SRL;
- Adeverința nr. 18350/24.10.2022, 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 teren neproductiv, situată în extravilanul orașului, Tarlăua 13, Parcela 152/168, rezultând o valoare a chiriei de 90 lei/lună.

**Art.2.** Se aprobă închirierea prin atribuire directă, pe o perioadă de 5 ani a terenului neproductiv, situată în extravilanul orașului, Tarlăua 13, Parcela 152/168 de către domnul Stoica Marcel, cu prețul de 90 lei/lună, pentru pășunat.

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

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

**PRESEDINTE DE SEDINTA ,**  
**CIUPAGEANU ION**

**CONTRASEMNEAZA**  
**SECRETAR GENERAL ,**  
**IVAN CORINA NICOLETA**

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

**VIDELE**

Nr. 14...din 29.12.2022

ANEXA la HCL oraș Videle

Nr. 1/1 / 20.12.2022

Nr. 299/16.12.2022

# **RAPORT DE EVALUARE PRIVIND**

**TERENUL EXTRAVILAN – CATEGORIA DE  
FOLOSINTA NEPRODUCTIV**

**SITUAT ÎN EXTRAVILANUL ORASULUI VIDELE,  
TARLAUA 13, PARCELA 152/168, JUDEȚUL  
TELEORMAN:**

**TOTAL SUPRAFAȚĂ: 26.900 MP/2,6900 HA**



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

**AMPLASAMENT: ORASUL VIDELE, TARLAUA 13, PARCELA 152/168,  
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 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,**

**Ec. PREDA ANCA-GEORGIANA**

**S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L**

**Membru corporativ ANEVAR**

**Data inspecției** :16.12.2022

**Data raportului** :16.12.2022

**Curs valutar de referință, valabil la data evaluării/ 16.12.2022: 1 euro= 4,9206 lei**

**Situația proprietății la data evaluării:**

*Teren extravilan categoria de folosință neproductiv, liber la data evaluării, neîmprejmuit, cu formă regulată, amplasat în perimetrul administrativ teritorial al Orasului Videle, județul Teleorman.*

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

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

**Valoarea de piață estimată pentru proprietatea imobiliară este următoarea:**

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	neproductiv	Orasul Videle, Tarlăua 13, Parcela 152/168, județul Teleorman	26900	2,6900	32.417 lei	6.588 €
TOTAL			26900	2,6900	32.417 lei	6.588 €

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

Valoarea nu contine TVA

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

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

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

**Prezenta lucrare are caracter confidențial atît pentru client cît și pentru evaluator.**

**Evaluator Autorizat,**

**Ec. PREDA ANCA-GEORGIANA**

**S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L**

**Membru corporativ ANEVAR**

## 1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

**Clientul evaluării:** Primăria Orasului Videle, județul Teleorman

**Utilizatori desemnați:** Primăria Orasului Videle, județul Teleorman

Evaluatorul își asuma 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 13, PARCELA 152/168, județul Teleorman.

### Identificarea subiectului evaluat

A fost efectuată în baza Extrasului de carte funciara nr. cerere 20659 din data de 14.12.2022.

**Obiectul evaluării** îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare:

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

### Drept de proprietate

Dreptul asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept („deplin”), 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 deplin 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 **16.12.2022**, 1 euro= 4,9206 lei

## 1.6. DATA EVALUĂRII

Data evaluării este data realizării inspecției respectiv **16.12.2022**.

**Ipotezele speciale 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 speciale semnificative 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 speciale semnificative 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 targetului de valoare estimat în lucrarea de față. Chiar dacă se mențin condițiile valorii de piață finalizarea vânzării se poate face la o valoare diferită fiind influențată la momentul respectiv de motivația vânzării, element ce nu poate fi controlat de evaluator în afara subiecților activi ai tranzacției adică vânzătorul și a cumpărătorului.
- Raportul de evaluare este confidențial, posesia acestuia nu da dreptul utilizării de către terțe parti în afara utilizatorului care are dreptul de utilizare în scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de către terțe parti fără acordul evaluatorului se pedepsește conform legislației române în vigoare.
- Valoarea recomandată este condiționată de ofertele de vânzare ale unor proprietăți similare preluate din spațiul public disponibil oricărui alt utilizator sau potențial utilizator. Practic cererea este cea care influențează atât pretul cât și tranzacțiile în sine. În prezent nu se poate spune că există o cerere activă.
- Analiza de față estimează nivelul tranzacționabil 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 tranzacționare bazată pe un raționament logic. Nu s-a ținut cont că în luarea unor decizii pe fundament emoțional pot genera chiar vânzări la nivele peste pretul pieței sau sub nivelul pieței.
- Nu se asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate; au fost luate ca atare din documentele prezentate. În temeiul Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, GEV 520, punctul 7, .. ‘verificarea situației juridice nu este de competența evaluatorului și nu îi va angaja răspunderea.’
- Negocierea poate fi mai mare funcție de motivația vânzării. Pretul de ofertă nu este egal cu cel de tranzacționare decât în cazuri distincte. Sunt excluse tranzacțiile subiective bazate pe motivații diferite ale vânzării și cumpărării.
- În general proprietarii solicită preturi ce depășesc limita fezabilității astfel ca o negociere adecvată poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzacție a terenului/proprietății. Motivația cumpărătorului se bazează pe fezabilitatea investiției în cazul unui utilizator intermediar dar și a unui utilizator final, care ar putea plăti o sumă ce motivează dorințele și satisfacțiile personale.

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

#### **1.11. CONFORMITATEA EVALUĂRII CU STANDARDELE**

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

SEV 100 – 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 **16.12.2022**.

#### **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**

**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.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.gds.ro/anunturi](http://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, piața 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.

## 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 unesc 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 GEV 630, au fost utilizate informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, acestea fiind reale și verificate de către evaluator la proprietar sau reprezentantul acestuia.

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

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

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare ale unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție. Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișele de calcul tabelar.

S-au trecut în revizuire 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 în 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 Anexe.

## CAPITOLUL 6

### ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

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

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

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

Valoarea de piață a terenului în suprafața totală de 2,6900 HA:

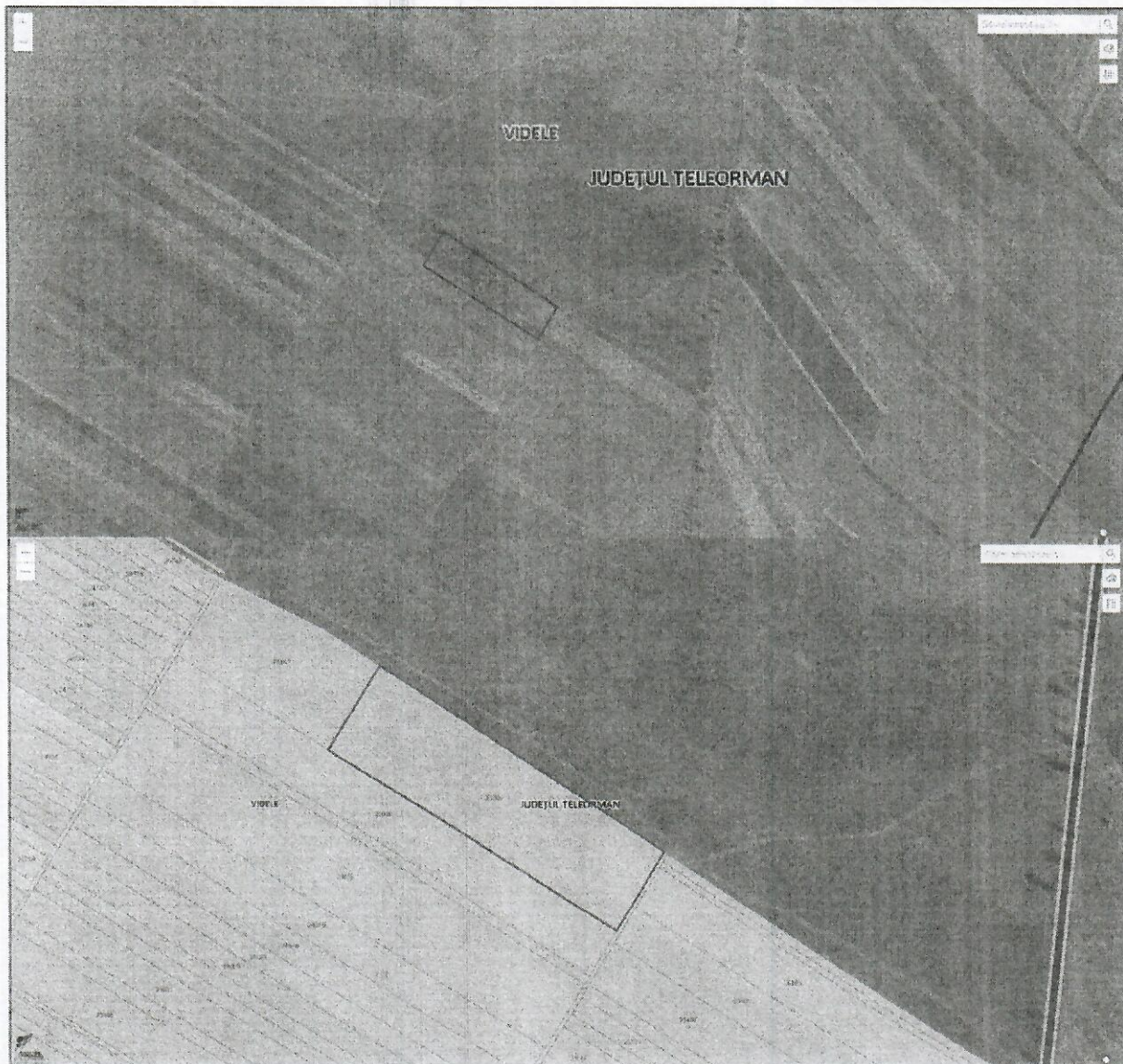
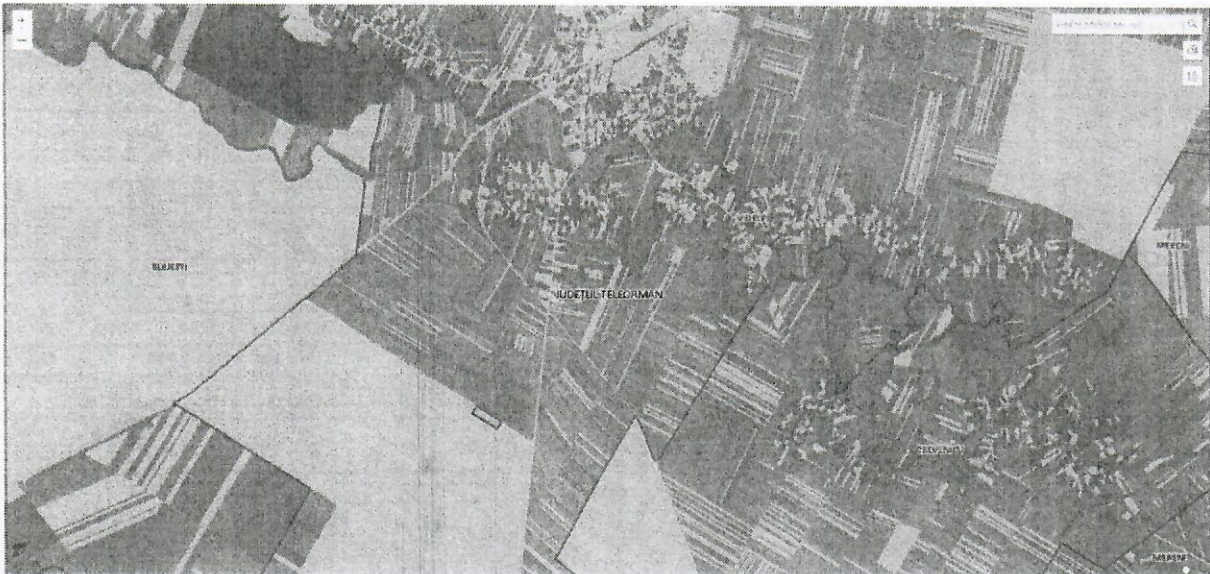
Valoarea nu contine TVA

**Ec. Preda Anca-Georgiana**

**Evaluator autorizat ANEVAR**

**S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L**

**Membru corporativ ANEVAR**



Conditii de vanzare	la CF	la CF	la CF	la CF
ajustare pentru conditii de vanzare (%)		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		2484,06	2448,66	2402,71
ajustare totală netă		-1487,04	-1522,44	-1360,01
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-37,45%	-38,34%	-36,14%
ajustare totală brută		1825,04	1742,44	1843,61
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		45,96%	45,88%	49,00%
Preț ajustat (Euro / ha)	2449	2484,06	2448,66	2402,71

Suprafata teren extravilan mp = 26.900,00 mp Pret in lei pe ha

Suprafata teren extravilan ha = 2,6900 ha 12051

Curs Euro= 4,9206

Valoare teren extravilan = 6.588 euro

Valoare teren extravilan = 32.417 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)** 4,3% 2,8% 6,4%

**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 3 ha, avand in vedere ca piata percepe o crestere sau o descrestere de circa 300 euro la o diferenta de circa 3 ha teren.

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

Utilitati: Nu s-au aplicat ajustari.

**Zonare / Destinatie / Utilizare** -40% -40% -40%

**Zonare / Destinatie / Utilizare:** S-au aplicat ajustari negative pentru toate comparabilele intrucat au categoria de folosinta arabil, superioara subiectului, teren extravilan neproductiv.

**Stare teren** 0% 0% 0%

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

**Acces teren / Vizibilitate** 0% 0% 0%

**Acces teren / Vizibilitate:** Nu s-au aplicat ajustari pentru niciuna din comparabile, acestea avand acces la drumuri de exploatare, la fel ca proprietatea subiect.

**Conditii de vanzare** 0% 0% 0%

**Conditii de vanzare:** Nu au fost necesare ajustari toate comparabilele se vand la CF si nu la TDP. Vanzarea la TDP implica cheltuieli pentru realizarea cadastrului si intabularii care se ridica la cca 5-10 din valoarea unui ha de teren.

Teren	SUBIECT		COMPARABILE	
	Orasul Videle, T13, P152/168, 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)	26.900 mp	10.000 mp	15.900 mp	2.720 mp

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 ROMAN

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

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

Pret 20.000 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**



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 Potentiaii Cumparatori

TOTAL : 0 potentiaii 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

<p>64 / 01.08.2022</p> <p>Vanzator STANCU TEODOR</p> <p>Tarla 13</p> <p>Parcela 152/44</p> <p>Suprafata 1.8908 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 5000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 2645.59 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></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 85600.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 15609.42 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>	<p>62 / 14.07.2022</p> <p>Vanzator MARINICA CONSTANTA</p> <p>Tarla 21/2</p> <p>Parcela 173/24</p> <p>Suprafata 0.3672 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 1600.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 3255.21 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>
<p>61 / 14.07.2022</p> <p>Vanzator VIDEANU CONSTANTIN</p> <p>Tarla 70</p> <p>Parcela 110</p> <p>Suprafata 0.7959 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 800.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 1008.29 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>	<p>60 / 22.06.2022</p> <p>Vanzator COJOCAR CORNEL</p> <p>Tarla 8</p> <p>Parcela 125/146</p> <p>Suprafata 0.4794 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 6000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 12755.10 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>	<p>59 / 22.06.2022</p> <p>Vanzator MARINICA CONSTANTA</p> <p>Tarla 13</p> <p>Parcela 152/144</p> <p>Suprafata 0.5782 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 3100.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 14000.35 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>
<p>58 / 22.06.2022</p> <p>Vanzator MARINICA CONSTANTA</p> <p>Tarla 15</p> <p>Parcela 156/33</p> <p>Suprafata 0.2389 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 6946.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 29184.87 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>	<p>57 / 22.06.2022</p> <p>Vanzator MARINICA CONSTANTA</p> <p>Tarla 19/1</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><a href="#">Detalii</a></p>	<p>56 / 22.06.2022</p> <p>Vanzator MARINICA CONSTANTA</p> <p>Tarla 14</p> <p>Parcela 154/114</p> <p>Suprafata 0.5200 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 7200.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 14000.00 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>

<p>37 / 31.03.2022</p> <p>Vanzator BALEA ADELA MIHAELA</p> <p>Tarla 42</p> <p>Parcela 25</p> <p>Suprafata 0.2600 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 2600.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 10000.00 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>	<p>38 / 31.03.2022</p> <p>Vanzator BALEA ADELA MIHAELA</p> <p>Tarla 42</p> <p>Parcela 28</p> <p>Suprafata 3.7391 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 3739.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 999.73 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>	<p>35 / 30.03.2022</p> <p>Vanzator BORNEA FLORIN MARIUS</p> <p>Tarla 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><a href="#">Detalii</a></p>
<p>30 / 29.03.2022</p> <p>Vanzator LAZAR MARIAN-JONEL</p> <p>Tarla 22</p> <p>Parcela 235/14</p> <p>Suprafata 0.1408 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 1000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 7102.27 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>	<p>34 / 10.03.2022</p> <p>Vanzator AGRU TERENURI SA</p> <p>Tarla 79</p> <p>Parcela 15</p> <p>Suprafata 0.0444 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 1295.53 Lei</p> <p>Pret/Ha 29169.66 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>	<p>33 / 10.03.2022</p> <p>Vanzator AGRU TERENURI SA</p> <p>Tarla 76</p> <p>Parcela 14</p> <p>Suprafata 9.7091 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 23442.90 Lei</p> <p>Pret/Ha 29190.81 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>
<p>32 / 10.03.2022</p> <p>Vanzator AGRU TERENURI SA</p> <p>Tarla 79</p> <p>Parcela 66</p> <p>Suprafata 1.7306 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 51969.43 Lei</p> <p>Pret/Ha 29160.01 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>	<p>31 / 10.03.2022</p> <p>Vanzator AGRU TERENURI SA</p> <p>Tarla 73</p> <p>Parcela 235</p> <p>Suprafata 0.0096 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 8462.43 Lei</p> <p>Pret/Ha 29180.79 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>	<p>30 / 10.03.2022</p> <p>Vanzator AGRU TERENURI SA</p> <p>Tarla 75</p> <p>Parcela 1</p> <p>Suprafata 0.8069 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 14690.41 Lei</p> <p>Pret/Ha 29106.32 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>
<p>29 / 10.03.2022</p> <p>Vanzator AGRU TERENURI SA</p> <p>Tarla 74/1</p> <p>Parcela 298/40/1</p> <p>Suprafata 0.2500 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 7205.20 Lei</p> <p>Pret/Ha 29180.00 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>	<p>28 / 10.03.2022</p> <p>Vanzator AGRU TERENURI SA</p> <p>Tarla 75</p> <p>Parcela 1/1</p> <p>Suprafata 0.9096 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 14596.44 Lei</p> <p>Pret/Ha 29180.02 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>	<p>27 / 10.03.2022</p> <p>Vanzator AGRU TERENURI SA</p> <p>Tarla 74</p> <p>Parcela 54/2</p> <p>Suprafata 1.6050 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 29160.01 Lei</p> <p>Pret/Ha 29180.01 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>
<p>28 / 10.03.2022</p> <p>Vanzator AGRU TERENURI SA</p> <p>Tarla 74</p> <p>Parcela 97</p> <p>Suprafata 1.0000 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 29180.01 Lei</p> <p>Pret/Ha 29180.01 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>	<p>26 / 10.03.2022</p> <p>Vanzator AGRU TERENURI SA</p> <p>Tarla 35/1</p> <p>Parcela 400/46</p> <p>Suprafata 1.0000 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 29180.01 Lei</p> <p>Pret/Ha 29180.01 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>	<p>24 / 10.03.2022</p> <p>Vanzator AGRU TERENURI SA</p> <p>Tarla 74</p> <p>Parcela 109/34</p> <p>Suprafata 9.4142 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 12066.69 Lei</p> <p>Pret/Ha 29160.01 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>
<p>23 / 10.03.2022</p> <p>Vanzator AGRU TERENURI SA</p> <p>Tarla 73/2</p> <p>Parcela 33</p> <p>Suprafata 0.5243 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 15299.50 Lei</p> <p>Pret/Ha 29180.01 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>	<p>22 / 10.03.2022</p> <p>Vanzator AGRU TERENURI SA</p> <p>Tarla 99</p> <p>Parcela 2/7/1</p> <p>Suprafata 2.1000 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 62155.13 Lei</p> <p>Pret/Ha 29180.01 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>	<p>21 / 10.03.2022</p> <p>Vanzator AGRU TERENURI SA</p> <p>Tarla 74/1</p> <p>Parcela 709/15</p> <p>Suprafata 1.5506 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 45230.20 Lei</p> <p>Pret/Ha 29180.01 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>

<p>19 / 10.02.2022</p> <p>Vanzator DUMITRESCU FLORIN</p> <p>Tarla 21</p> <p>Parcela 17139 17140,17141</p> <p>Suprafata 0.2298 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 22000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 97891.76 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>	<p>6 / 19.01.2022</p> <p>Vanzator PATRASCU IORDAN</p> <p>Tarla 78/4</p> <p>Parcela 14</p> <p>Suprafata 1.2000 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 14304.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 11920.00 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>	<p>9 / 28.01.2022</p> <p>Vanzator PATRASCU IORDAN</p> <p>Tarla 78/3</p> <p>Parcela 13</p> <p>Suprafata 0.5076 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 6000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 12000.00 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>
<p>8 / 19.01.2022</p> <p>Vanzator PATRASCU IORDAN</p> <p>Tarla 73/2</p> <p>Parcela 13</p> <p>Suprafata 0.0977 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 313.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 3206.65 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></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 10951.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 12000.00 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></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 4800.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 7952.29 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>
<p>4 / 17.01.2022</p> <p>Vanzator DUMITRU CONSTANTIN</p> <p>Tarla 8/1</p> <p>Parcela 57/2</p> <p>Suprafata 0.1623 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 1200.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 11949.72 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>	<p>3 / 17.01.2022</p> <p>Vanzator DUMITRU CONSTANTIN</p> <p>Tarla 9/1</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><a href="#">Detalii</a></p>	<p>2 / 17.01.2022</p> <p>Vanzator DUMITRU CONSTANTIN</p> <p>Tarla 6/3</p> <p>Parcela 57</p> <p>Suprafata 0.6260 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 300.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 11536.40 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>

### Lista proceduri - Primaria VIDELE, Judetul Teleorman

<p>104 / 08.12.2022</p> <p>Vanzator ANGHEL GABRIELA CARMEN</p> <p>Tarla 63</p> <p>Parcela 23</p> <p>Suprafata 0.1631 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 6000.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 31897.93 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>	<p>103 / 16.11.2022</p> <p>Vanzator JIANU MARIA</p> <p>Tarla 120</p> <p>Parcela 17</p> <p>Suprafata 0.5304 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 6400.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 12066.37 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>	<p>102 / 16.11.2022</p> <p>Vanzator JIANU MARIA</p> <p>Tarla 123</p> <p>Parcela 133</p> <p>Suprafata 0.7196 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 8650.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 12020.57 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>
<p>101 / 16.11.2022</p> <p>Vanzator JIANU MARIA</p> <p>Tarla 122</p> <p>Parcela 20</p> <p>Suprafata 0.5247 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 6300.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 12005.85 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>	<p>100 / 16.11.2022</p> <p>Vanzator JIANU MARIA</p> <p>Tarla 123</p> <p>Parcela 13</p> <p>Suprafata 0.1347 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 1700.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 12620.64 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>	<p>99 / 16.11.2022</p> <p>Vanzator JIANU MARIA</p> <p>Tarla 117</p> <p>Parcela 100</p> <p>Suprafata 0.4950 Ha</p> <p>Pret/Suprafata 5002.00 Lei</p> <p>Pret/Ha 11721.21 Lei</p> <p><a href="#">Detalii</a></p>

Fotografii

