

**ROMANIA**  
**JUDETUL TELEORMAN**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORASULUI VIDELE**  
**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

**privind:** însușirea raportului de evaluare, aprobarea închirierii prin atribuire directă, pe o perioadă de 5 ani, a suprafeței disponibile de 2,9 ha de teren arabil, situată în extravilanul orașului, Tarlăua 37, Parcela 14, Parcela 16 unui crescător de animale.

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

**Având în vedere:**

- Referatul de aprobare nr.22181 din 21.12.2022 a Primarului orașului Videle;
- Raportul de specialitate nr.22180 din 21.12.2022 al Direcției Arhitectului-Șef. din cadrul Aparatului de Specialitate al Primarului orașului Videle;
- Avizul favorabil al Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local al orașului Videle .
- Prevederile art. 16, alin. (2) din Legea zootehniei nr. 32/2019;
- Adeverința nr. 142 din 26.10.2022, emisă de S.C SERVET SRL;
- Adeverința nr. 7943/26.10.2022, emisă de Primăria Comunei Blejești;
- Prevederile art. 129, alin. (2), lit. c) din Ordonanța de Urgență nr.57/03.07.2019;
- În temeiul art. 137 alin. (1) și art.196, alin (1), lit b) din Ordonanța de Urgență nr.57/03.07.2019,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1.** Se aprobă însușirea raportului de evaluare, întocmit de SC ABSOLUT QUALITY SRL, pentru terenul arabil, situat în extravilanul orașului, tarlăua 37, Parcela 14, Parcela 16, rezultând o valoare a chiriei de 185 lei/lună.

**Art.2.** Se aprobă închirierea prin atribuire directă, pe o perioadă de 5 ani a terenului arabil extravilan în suprafață de 1 ha, situat în tarlăua 37, Parcela 14, Parcela 16, de către domnul Mărgărit Florentin, cu prețul de 185 lei/lună.

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

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

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

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

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

**VIDELE**

Nr. 16/2022 din 29.12.2022

ANEXA 2 HCL ORAS VIDELE  
Nr. 1/2 / 29.12.2022

Nr. 302/16.12.2022

# **RAPORT DE EVALUARE PRIVIND**

**TEREN EXTRAVILAN- CATEGORIA DE  
FOLOSINTA ARABIL**

**SITUAT ÎN EXTRAVILANUL ORASULUI VIDELE,  
TARLAUA 37, PARCELA 14, 16, JUDEȚUL  
TELEORMAN:**

**TOTAL SUPRAFAȚĂ: 29.000 MP (14.000 MP IN  
PARCELA 14 SI 15.000 MP IN PARCELA 16)/2,9 HA**



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

**AMPLASAMENT: ORASUL VIDELE, TARLAUA 37, PARCELA 14, 16,  
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 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. MITROI AURELIAN DUMITRU**

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

**Membru corporativ ANEVAR**

**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 arabil, liber la data evaluării, neîmprejmuit, cu formă regulată, amplasat în perimetrul administrativ teritorial al Orasului Videle, județul Teleorman.*

Evaluatorul a procedat la inspectarea 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 folosință:	Localizare	Suprafata de teren (mp)	Suprafata de teren (ha)	Valoarea de plata (lei)	Valoarea de piata (euro)
1	arabil	Orasul Videle, T37, P14, P16, judet Teleorman	29000	2,90	55.440 lei	11.267 €
<b>TOTAL</b>			<b>29000</b>	<b>2,90</b>	<b>55.440 lei</b>	<b>11.267 €</b>

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

Valoarea nu contine TVA

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

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

Evaluatorul considera lucrarea ca fiind obiectiva si corecta.

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

**Evaluator Autorizat,**

**Ec. MITROI AURELIAN DUMITRU**

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

**Membru corporativ ANEVAR**



## 1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

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

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

Evaluatorul își 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 37, PARCELA 14, 16, JUDEȚUL TELEORMAN.

### Identificarea subiectului evaluat

A fost efectuată în baza Titlului de proprietate.

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

**TEREN EXTRAVILAN – CATEGORIA DE FOLOSINȚA ARABIL –  
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 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 16.12.2022, 1 euro= 4.9206 lei



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

**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 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.tocmai.ro](http://www.tocmai.ro), [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, pietele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între cerere și ofertă și cu un nivel constant de activitate. În prezent putem afirma că este un dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea.

#### **CEA MAI BUNĂ UTILIZARE**

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

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

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

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



## CAPITOLUL 4

### APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fișa de evaluare este prezentată în 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 judecăți consistente.

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

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

**Precizia:** precizia unei evaluări este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor utilizate astfel ca la abordarea prin piață fiind utilizate oferte ce au fost scăzute prin marja de negociere și adaptate conform informațiilor primite telefonic de la agenții imobiliari/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 2,9 HA:

Valoarea nu contine TVA

**Ec. MITROI AURELIAN - DUMITRU**

**Evaluator autorizat ANEVAR**

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

**Membru corporativ ANEVAR**



## Grila datelor de piață teren categoria de folosinta arabil

Anexa 1A				
Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / ha)		4885,00	4070,83	4885,00
ajustare pentru ofertă / tranzactie (Euro /ha), marja de negociere		-7%	-7%	-7%
Preț ajustat (Euro / ha)		-341,95	-284,96	-341,95
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / ha)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / ha)		0,0	0,0	0,0
Restricții legale	Fara	Fara	Fara	Fara
ajustare pentru restrictii legale (Euro / ha)		0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat (Euro / ha)		0,0	0,0	0,0
Condiții de piață (data vanzării)	16-dec-22	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piata (Euro / ha)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		4543,05	3785,87	4543,05
Localizare	<i>Orasul Videle, T37, P14, 16, judet Teleorman - extravilan</i>	<i>Orasul Rosiori de Vede, T52/2, P52, judet Teleorman - extravilan</i>	<i>Orasul Rosiori de Vede, Nr T 52/3, P15, judet Teleorman - extravilan</i>	<i>Orasul Rosiori de Vede, T39, P115, 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) medie	29.000 mp	27.500 mp	12.500 mp	10.000 mp
Caracteristici fizice teren - suprafata (ha) medie	2,9000 ha	2,7500 ha	1,2500 ha	1,0000 ha
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / ha)		0,2%	2,6%	2,5%
Preț ajustat (Euro / ha)		9,00	99,00	114,00
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
ajustare pentru utilitati (Euro / ha)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / ha)		4552,05	3884,87	4657,05
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		4552,05	3884,87	4657,05
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		9,00	99,00	114,00
ajustare totală brută		0,20%	2,61%	2,51%
		9,00	99,00	114,00



## Comparabile utilizate

### COMPARABILA 1

#### COMPARABILA 1

<http://www.extravilanagricol.ro:9080/teleorman/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=6243>

310 / 29.03.2022

Vanzator DORILA EUGEN

Tarla 52/3

Parcela 52

Suprafata 2.7500 Ha

Pret/Suprafata 66000.00 Lei

Pret/Ha 24000.00 Lei

Detalii

ExtravilanAgricol.Ro

Solicita demo

DORILA EUGEN

Telefon:

E-mail:

📍 Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : ROSIORI DE VEDE

Suprafata : 2.7500 Ha

Nr Cadastral : 26959

Nr Carte Funciara : 26959

Nr Tarla / Lot : 52/3

Nr Parcela : 52

Categoria de folosinta : ARABIL

Pret/Suprafata : 66000.00 Lei

Conditii de Vanzare :



### COMPARABILA 3

<http://www.extravilanagricol.ro:9080/teleorman/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=5978>

309 / 14.03.2022

Vanzator BUTCULESTEANU CRISTIANA

Tarla 39

Parcela 15

Suprafata 1.0000 Ha


Pret/Suprafata 24000.00 Lei

Pret/Ha 24000.00 Lei

Detalii

ExtravilanAgricol.Ro

### Detalii oferta 309 / 14.03.2022

 Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ  
BUTCULESTEANU CRISTIANA

Telefon:

E-mail:

 Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : ROSIORI DE VEDE

Suprafata : 1.0000 Ha

Nr Cadastral : 24275

Nr Carte Funciara : 24275

Nr Tarla / Lot : 39


Nr Parcela : 15

Categoria de folosinta : ARABIL

Pret/Suprafata : 24000.00 Lei


<http://www.extravilanagricol.ro:9080/teleorman/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=5686>

### Detalii oferta 307 / 24.02.2022

 Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ  
IONESCU CORNELIA-ELISABETA

Telefon:  
E-mail:

 Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : ROSIORI DE VEDE  
Suprafata : 4.8100 Ha  
Nr Cadastral : 26681  
Nr Carte Funciara : 26681  
Nr Tarla / Lot : 53  
Nr Parcela : 1  
Categoria de folosinta : ARABIL  
Pret/Suprafata : 96200.00 Lei  
Conditii de Vanzare :

<http://www.extravilanagricol.ro:9080/teleorman/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=6991>


ExtravilanAgricol.Ro

### Detalii oferta 312 / 18.05.2022

 Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ  
BUTCULESTEANU ZOIA

Telefon:  
E-mail:

 Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : ROSIORI DE VEDE  
Suprafata : 1.2500 Ha  
Nr Cadastral : 26921  
Nr Carte Funciara : 26921  
Nr Tarla / Lot : 52/3  
Nr Parcela : 15  
Categoria de folosinta : ARABIL  
Pret/Suprafata : 31250.00 Lei



Fotografii

