

HOTARAREA Nr.12 din 29.02.2024
privind aprobarea cumpărării unui teren extravilan în suprafața de 1400 mp,
situat în comuna Castranova, județul Dolj

Consiliul Local al comunei Castranova, județul Dolj, întrunit în ședința ordinară din data de 29.02.2024.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al Primarului comunei Castranova, înregistrat sub nr.379/15.02.2024;
 - raportul de specialitate nr.380/15.02.2024 al Compartimentelor de resort;
 - raportul de evaluare nr.28/2023, întocmit de către evaluatorul imobiliar autorizat ANEVAR Vărzaru Elena;
 - oferta de vânzare teren nr.6123/12.01.2024;
 - prevederile art.863 lit. a) din Legea nr.287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art.46 alin.1 și alin.2 lit.b) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art.29 alin.1 lit.a) din Legea nr.96/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
 - prevederile art.129 alin.1, alin.2 lit.b) și lit.d), alin.7 lit.n), din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;
- În temeiul art.139 alin.2 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ,

HOTARASTE :

Art.1 Se însușește Raportul de evaluare nr.28/2023, întocmit de către evaluatorul imobiliar autorizat ANEVAR Vărzaru Elena, a terenului în suprafața de 1400 mp, situat în extravilanul comunei Castranova, Tarla 182, Parcela 31, nr. cadastral 35433, proprietatea dlui.Dinu Iulian, prin care se stabilește valoarea de piață – 12.100 lei, Anexă nr.1 la prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă cumpărarea terenului în suprafață de 1400 mp, situat în extravilanul comunei Castranova, Tarla 182, Parcela 31, nr. cadastral 35433, proprietatea dlui. Dinu Iulian, la preț de 9.000 lei, în vederea amplasării Stației de Reglare Măsurare Predare (SRMP) în cadrul proiectului “Înființare sistem de distribuție gaze naturale în comuna Castranova, județul Dolj”.

Art.3 Se aprobă încheierea contractului de vânzare-cumpărare între comuna Castranova, județul Dolj și Dl Dinu Iulian.

Art.4 Se împuternicește Primarul comunei Castranova, dl.Măceșanu Dumitru, să semneze contractul de vânzare-cumpărare al terenului.

Art.5 Taxele notariale și cele privind înscrierea terenului în Cartea Funciara vor fi suportate de către cumpărător.

Art.6 Terenul ce face obiectul prezentei hotărâri se înregistrează ca bun aparținând domeniului public al comunei Castranova, la valoarea prevăzută în contractul de vânzare-

cumpărare, iar inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Castranova se completează în mod corespunzător.

Art.7 Prezenta hotărâre se comunică: Instituției Prefectului – Județul Dolj; Primarului comunei Castranova.

Presedinte de sedinta
Mitrea Alexandru



Contrasemneaza
Secretar general
Greere Florin-Ștefan

Anexa nr. 1 la H.C. nr. 12/29.02.2024

MARLI EVAL TOTAL SRL

Tel. 0770539806

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 28/2023



**Teren extravilan in suprafata de 1400 mp din acte si din masuratori,
situat in comuna Castranova, tarla 182, parcela 31, judetul Dolj**

**Numar cadastral 35433
Carte Funciara nr. 35433 Castranova**

CLIENT/PROPRIETAR: DINU IULIAN



DECEMBRIE - 2023



*Președinte sedinta
Mitrea Alexandru*

*Secretar general
Greene Flaviu-Dorian*

SCRISOARE DE TRANSMITERE**13 Decembrie 2023****Catre: CLIENT/DESTINATAR: DINU IULIAN**

Stimate client,

În baza solicitării dumneavoastră, am demarat procesul de întocmire al raportului de evaluare pentru terenul extravilan în suprafața de 1400 mp din acte și din măsurători, situat în comuna Catranova, țară 182, parcela 31, județul Dolj, identificat cu nr. cadastral 35433 și înscris în Cartea Funciara nr. 35433 Castranova.

Pentru întocmirea prezentului raport, ce se axează pe standardele actuale de piață, am avut ca bază atât informațiile furnizate de d-voastră cât și date furnizate de piață de sector și bază de date proprie. În cazul în care orice informație din cele ce urmează, se dovedește a fi incorectă sau incompletă, acuratețea prezentei evaluări poate fi afectată și, în conformitate, îmi rezerv dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost întocmit de către un Evaluator calificat să ofere consultanță în ceea ce privește evaluarea unei proprietăți de acest tip, în acest amplasament. Acest raport a fost realizat în conformitate cu standardele impuse de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați – ANEVAR și Standardele Internaționale de Evaluare, în concordanță cu Standardele Comisiei Internaționale de Evaluare (IVSC).

Luând în calcul bazele subliniate mai sus și, după cum este expus în acest raport, opinia evaluatorului asupra valorii de piață a proprietății menționate mai sus, la data evaluării este de:

Valoare de piață = 12.100 lei

Această valoare se supune atât termenilor și condițiilor noastre, cât și oricărui ipoteze expuse. De asemenea, această valoare este validă de la data întocmirii prezentului raport și poate fi reconsiderată la o dată ulterioară. Trebuie subliniat faptul că această evaluare este furnizată exclusiv destinatarului prezentei scrisori și nu se acceptă nici o responsabilitate transmisă unei terțe parti. Se interzice publicarea sau expunerea, în totalitate sau parțial, fără acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. În plus, certificăm că evaluatorul nu are nici un interes direct cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici o influență legată de părțile implicate, asadar, având aptitudinea de a oferi consultanță în mod deliberat.

Avem încrederea că acest raport de evaluare corespunde cerințelor d-voastră și va stăla la dispoziție pentru eventuale informații ulterioare.

Cu stimă,
Evaluator Autorizat ANEVAR,
Membru Titular Anevar,
Varzaru Elena



Cuprins

Table of Contents

Capitolul I- Sinteza raportului	4
Capitolul II- Termeni de referinta ai evaluarii	5
2.1. Identificarea si competenta evaluatorului	5
2.2. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare	
ANEVAR	5
2.3. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati	6
2.4. Scopul evaluarii	6
2.5. Identificarea activului supus evaluarii	6
2.6. Identificarea drepturilor asupra proprietatii de evaluat	6
2.7. Tipul valorii	7
2.8. Data evaluarii. Data raportului. Moneda in care se exprima valoarea	
estimata	7
2.9. Inspectia proprietatii	7
2.10. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii	7
2.11. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea	8
2.12. Ipoteze si ipoteze speciale	8
2.12.1 Ipoteze	8
2.13. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	11
2.14. Descrierea raportului	11
2.15. Riscul evaluarii	11
Capitolul III- Prezentarea datelor	11
3.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica	11
3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate – nu este cazul	12
3.3. Date despre zona, comuna, vecinatati si amplasare	12
3.4. Descrierea proprietatii	14
3.5. Datele privind impozitele si taxele	14
3.6. Istoric, incluzand veniturile anterioare si ofertele sau cotationile curente –	
.....	14
Capitolul IV- Analiza pietei imobiliare	14
Capitolul V- Analiza datelor si concluziile	18
5.1. Cea mai buna utilizare	18
5.2. Evaluarea proprietatii. Metodologia de evaluare	18
Capitolul VI- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	20
Anexe	21

Capitolul I- Sinteza raportului

Obiectul evaluării îl constituie terenul extravilan în suprafața de 1400 mp din acte și din măsuratori, situat în comuna Catranova, tarla 182, parcela 31, județul Dolj, identificat cu nr. cadastral 35433 și înscris în Cartea Funciara nr. 35433 Castranova.

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea Clientului cu privire la valoarea de piață a terenului descris mai sus, în vederea înstrăinării.

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respective Standardele de evaluare a bunurilor 2022:

- SEV 100 Cadrul general
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 Documentare și conformare
- SEV 103 Raportare
- SEV 104 Tipuri ale valorii
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 400 Verificarea evaluării
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Solicitantul evaluării: prezentul raport de evaluare a fost întocmit la cererea Clientului, Dinu Iulian.

Baza Evaluării: valoarea de piață

Data evaluării: 13.12.2023

Data raportului: 13.12.2023

Curs BNR 1Euro = 4.9740 lei din 13.12.2023

Drepturile evaluate: dreptul deplin de proprietate asupra imobilului, proprietate privată, aparținând lui Dinu Iulian. Potrivit informațiilor preluate din Extrasul de carte Funciara pentru Informare nr. 248485/14.12.2022, emis de OCPI Dolj și de la proprietar, dreptul de proprietate pentru terenul evaluat nu este dezmembrat. Evaluatorul nu a avut la dispoziție extras de carte funciara pentru informare actualizat.

În urma aplicării 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:

Valoare de piață = 12.100 lei

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Evaluator Autorizat ANEVAR,
Membru Titular Anevar,
Varzaru Elena



Capitolul II- Termeni de referinta ai evaluarii

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

MARLI EVAL TOTAL SRL, membru corporativ ANEVAR, Autorizatie nr. 0715, valabila 2023.
Evaluator Autorizat ANEVAR Varzaru Elena, membru titular ANEVAR, identificat prin legitimatie nr. 16987, valabila 2023, pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare (EPI), pentru Evaluarea Întreprinderii (EI), îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR la data întocmirii raportului. Evaluatorul are competența de a efectua prezenta evaluare, fără a apela la asistență din partea altor specialiști.
Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială și nu are nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea

2.2. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde promovate și recomandate de către ANEVAR, aplicabile acestui tip de valoare specific scopului evaluării, respectiv Standardele de evaluare a bunurilor 2022:

- SEV 100 Cadru general
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 Documentare și conformare
- SEV 103 Raportare
- SEV 104 Tipuri ale valorii
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 400 Verificarea evaluării
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Prin prezenta, în limita cunostintelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR.

Evaluatorii au respectat codul deontologic al ANEVAR. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare SEV publicate de către ANEVAR ce se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere).

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membrii ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Evaluatorii nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

Evaluator Autorizat ANEVAR,
Membru Titular Anevar

VARZARU ELENA



2.3. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Prezentul Raport de evaluare se adresează Clientului, Dinu Iulian.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul își asumă răspunderea decât față de client și destinatarul lucrării.

2.4. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea Clientului cu privire la valoarea de piata a terenului descris mai sus, in vederea instrainarii.

2.5. Identificarea activului supus evaluării

Dreptul de proprietate asupra imobilului compus din teren extravilan in suprafata de 1400 mp din acte si din masuratori, situat in comuna Catranova, tarla 182, parcela 31, judetul Dolj, identificat cu nr. cadastral 35433 si inscris in Cartea Funciara nr. 35433 Castranova

2.6. Identificarea drepturilor asupra proprietatii de evaluat

Drepturile evaluate: dreptul deplin de proprietate asupra imobilului, proprietate private, apartinand lui Dinu Iulian. Potrivit informatiilor preluate din Extrasul de carte Funciara pentru Informare nr. 248485/14.12.2022, emis de OCPI Dolj si de la proprietar, dreptul de proprietate pentru terenul evaluat nu este dezmembrat. Evaluatorul nu a avut la dispozitie extras de carte funciara pentru informare actualizat.

2.7. Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai probabil pret care ar putea fi platit pentru un activ, în cadrul unui schimb dar și o opinie asupra beneficiilor economice viitoare așteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a valorii de piață a bunului imobil.

Conform Standardele de evaluare a bunurilor 2022: "Valoarea de piață reprezintă 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".

Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

2.8. Data evaluării. Data raportului. Moneda în care se exprima valoarea estimată

Data evaluării: 13.12.2023, data la care sunt valabile informațiile privind nivelul prețurilor și documentele furnizate de client și la care se consideră valabile ipotezele și ipotezele speciale luate în considerare, precum și valorile estimate de către evaluator.

Data raportului: 13.12.2023

Moneda raportului: Valoarea estimată a fost exprimată în lei și euro la cursul de schimb valutar valabil la data evaluării.

Curs BNR la data evaluării: 1 euro = 4.9740 lei din data de 13.12.2023.

Valorile estimate în euro sunt valabile atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare, valorile pot evolua ascendent sau descendent, iar variația lor în raport de cursul valutar, nu este liniară.

2.9. Inspectia proprietatii

Inspectia proprietății a fost efectuată în data de 13.12.2023 de către evaluator în prezența unui reprezentant de la Primăria CastranovA. Evaluatorul a analizat documentele puse la dispoziție de către client/propietar/utilizator și a identificat activul/activele împreună cu reprezentantul clientului/propietarului. La data inspecției, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (identificare, starea fizică, istoric, verificarea corespondenței dintre starea faptică și documente, caracteristicile proprietății, vizualizarea documentelor în original). Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate. Nu am realizat o analiză structurală a proprietății, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la client/propietar.

2.10. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;

- inspectia proprietatii;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordarilor pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre client/proprietar/utilizator si a identificat activul/activele impreuna cu reprezentantul clientului/proprietarului.

2.11. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

- Act de partaj voluntar autentificat sub nr. 883/01.04.1997 de BNP Ciovisa Gheorghe;
- Certificat de mostenitor nr. 65/01.04.1997, emise de BNP Ciovisa Gheorghe;
- Titlu de proprietar nr. 1230-15068/06.02.1996, emis de Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate, Legea nr. 18/1991;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Încheire de intabulare a dreptului de proprietate si Extras de carte Funciara pentru Informare nr. 248485/14.12.2022, emise de OCPI Dolj;
- Publicații specializate privind piața imobiliară specifică (site-uri, presa specializată pe publicitate imobiliară generală și locală, agenții imobiliare locale, buletine informative ANEVAR, interviuri personale);
- Standardele de evaluare a bunurilor 2022, cu directionare pe:
 - SEV 100 Cadru general
 - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
 - SEV 102 Documentare si conformare
 - SEV 103 Raportare
 - SEV 104 Tipuri ale valorii
 - SEV 105 Abordari si metode de evaluare
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
 - SEV 400 Verificarea evaluării
 - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile;
- Recomandările și metodologiile Asociației Naționale a Evaluatorilor din România privind evaluarea proprietăților imobiliare;
- Inspectia la fața locului privind proprietatea imobiliară implicată și interviuri personale;
- Cursul valutar oficial comunicat de BNR;

Evaluatorul nu isi asuma niciun fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre client si proprietar si nici pentru rezultatele obtinute, in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

2.12. Ipoteze si ipoteze speciale

2.12.1 Ipoteze

- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (acte de proprietate anexate la raport); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va mentine și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- Am considerat ca toate informațiile obținute de la solicitant sunt adevărate și corecte. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de solicitant;
- Dacă nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care să afecteze proprietatea evaluată;
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorul, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru;
- Evaluatorul a considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază;
- Nu s-a efectuat nici o investigație referitoare la prezenta sau absenta substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu sunt, pe sau în cadrul proprietății, nici un fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu ne este imputabilă;
- Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate. Evaluatorul a fost de acord să-și asume responsabilitatea misiunii încredințate de către solicitantul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către solicitant respectiv în scopul menționat în raportul de față;
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nici o legătură cu valoarea de asigurare;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Nici o parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nici o formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investițional, chiar și personal, fiduciar sau corporativ și are orice nelămurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea;
- Calitatea managementului proprietății are un efect direct asupra viabilității economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil și competența managerială. Orice variație de la această ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate;
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude nici un element și fără a face previziuni cu

- privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantăm că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifre prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
 - Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport;
 - Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat. Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel;
 - Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate;
 - Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară;
 - Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a proprietății în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.

2.12.2. Ipoteze speciale

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluării și dacă este cazul a cuantificării valorice a diferențelor.
- Raportul de evaluare a fost realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil și neafectat de nicio sarcină.
- Documentele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietar, atestă dreptul de proprietate asupra imobilului, însă nu se poate da nici o garanție asupra legalității și corectitudinii lor, evaluatorul nefiind calificat în acest domeniu
- Potrivit informațiilor preluate din Extrasul de carte Funciara pentru Informare nr. 248485/14.12.2022, emis de OCPI Dolj și de la proprietar, dreptul de proprietate pentru terenul evaluat nu este dezmembrat. Evaluatorul nu a avut la dispoziție extras de carte funciara pentru informare actualizat.
- Declansarea razboiului în Ucraina a dus la o cota maximă a impredictibilității evoluției pieței imobiliare. Activitatea pieței este afectată în multe sectoare. La data evaluării, considerăm că putem acorda o pondere mai mică ofertelor anterioare existente în piață, în scopuri de comparație, pentru a formula o opinie despre valoare. Într-adevăr, răspunsul actual la războiul din Ucraina înseamnă de fapt că ne confruntăm cu un set de circumstanțe fără precedent pe care să ne fundamentăm opiniile. Prin urmare, evaluarea noastră este raportată în condițiile incertitudinii materiale a evaluării. În consecință, evaluarea noastră ar trebui tratată cu un grad rezonabil de certitudine și o doză mai mare de prudență decât ar fi fost cazul în mod normal. Având în vedere impactul viitor necunoscut pe care războiul l-ar putea avea pe piața imobiliară, vă recomandăm să monitorizați evaluarea proprietății sub incidența revizuirii periodice a acestora.

2.13. Restricții de utilizare, difuzare 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 de la pct. 2.3, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

2.14. Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare respectă forma și conținutul cerut de Standardele de Evaluare a bunurilor 2022. Nu există nicio excludere de la cerințele Standardului SEV103 Raportare, respectiv SEV 101 Termenii de referință ai evaluării. Astfel sunt incluse referiri la următoarele aspecte ce fac parte din termenii de referință ai prezentei evaluări:

- Identificarea și competența evaluatorului;
- Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați;
- Scopul evaluării;
- Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării;
- Tipul valorii;
- Data evaluării;
- Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării;
- Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea;
- Ipoteze și ipoteze speciale;
- Restricții de utilizare, difuzare sau publicare;
- Declararea conformității evaluării cu SEV.

Raportul conține un capitol destinat prezentării datelor, unul pentru analiza pieței imobiliare și unul pentru analiza CMBU. De asemenea, pentru a se înțelege rezultatul evaluării în contextul acesteia, sunt făcute trimiteri la abordările aplicate, la datele cheie de intrare utilizate și la raționamentele principale care au dus la concluziile evaluării.

2.15. Riscul evaluării

Riscuri generale ale pieței: Valorile estimate în prezentul raport se bazează pe condițiile de piață curente, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt, prezentate în raport. Aceste informații nu cuprind predicția evenimentelor sau a valorilor viitoare, ci reflectă așteptările curente de pe piață, bazate pe tendințele curente. Aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile economice, sociale, fiscale etc.

Proprietatea subiect este fără restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora, putându-se proceda la estimarea unei valori de piață utilizabile pentru scopul exprimat.

Capitolul III- Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Adresa proprietății și tipul acesteia: terenul extravilan în suprafața de 1400 mp din acte și din măsurători, situat în comuna Catranova, țară 182, parcelă 31, județul Dolj, identificat cu nr. cadastral 35433 și înscris în Cartea Funciara nr. 35433 Castranova.

Proprietar si situatia Juridica:

Proprietar: DINU IULIAN, domiciliat in Municipiul Drobeta-Turnu Severin, str. Orly nr. 63, bl. M4, sc. 3, ap. 7, judetul Mehedinti.

Drepturile evaluate: dreptul deplin de proprietate asupra imobilului, proprietate private, apartinand lui Dinu Iulian. Potrivit informatiilor preluate din Extrasul de carte Funciara pentru Informare nr. 248485/14.12.2022, emis de OCPI Dolj, dreptul de proprietate pentru terenul evaluat nu este dezmembrat. Evaluatorul nu a avut la dispozitie extras de carte funciara pentru informare actualizat.

Acte de proprietate:

- Act de partaj voluntar autentificat sub nr. 883/01.04.1997 de BNP Ciovisa Gheorghe;
- Certificat de mostenitor nr. 65/01.04.1997, emise de BNP Ciovisa Gheorghe;
- Titlu de proprietar nr. 1230-15068/06.02.1996, emis de Comisia judeteana pentru stabilirea dreptului de proprietate, Legea nr. 18/1991;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Incheire de intabulare a dreptului de proprietate si Extras de carte Funciara pentru Informare nr. 248485/14.12.2022, emise de OCPI Dolj.

A fost supus evaluarii dreptul deplin de proprietate asupra proprietatii descrise mai sus, conform documentelor puse la dispozitie de proprietar si anexate prezentului raport de evaluare.

3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate – nu este cazul**3.3. Date despre zona, comuna, vecinatati si amplasare**

Terenul subiect se afla situat in extravilanul comunei Castranova, judetul Dolj.

Judetul Dolj este situat in sud-vestul regiunii istorice Oltenia din Romania, aflat in zona cea mai mănăsoasă (fertilă) și roditoare a Câmpiei Române, într-o zonă ce a oferit, de-a lungul timpului, condiții de climă și mai ales sol dintre cele mai prielnice.

Climă: Oltenia aparține zonei climatice temperate, cu influențe mediteraneene datorită poziției sud - vestice. Poziția și caracterul depresionar al terenului pe care îl ocupă, în apropiere de curbura lanțului muntos carpato-balcanic, determină, în ansamblu, o climă mai caldă decât în partea centrală și nordică a țării, cu o medie anuală de 10-11.5 °C.

Relief: Relieful județului cuprinde zona de luncă a Dunării, câmpia și zona de deal. Altitudinea crește de la 30 la 350 m față de nivelul mării, din sudul spre nordul județului, formând un larg amfiteatru deschis spre soare. Relieful apare ca niște trepte plate care se ridică sub formă de piramidă din lunca Dunării spre dealurile Amaradiei, de la 30 până la 350 m deasupra nivelului mării. Merită menționat existența în sudul județului a celei mai mari suprafețe nisipoase din țară, în paralel cu un număr impresionant de lacuri formate fie de revărsările Dunării, fie de acumulările de precipitații. După aspectul general predominant al reliefului, Doljul poate fi considerat un județ de câmpie, iar după agentul principal care a generat formele de relief de pe cea mai mare parte a teritoriului său se încadrează perfect în categoria județelor dunărene.

Rețea hidrografică: Este reprezentată de Dunăre care curge între Cetate și Dăbuleni, de Jiu care străbate județul de la Filiași la Zăval pe o distanță de 154 km și de lacuri și iazuri (Lacul Bistreț, Fântâna Banului, Maglavit, Golenți, Ciuperceni).

Vegetația și flora: O mare parte din sudul județului este acoperită de lanuri bogate, vegetația fiind specifică zonei de stepă. În trecut, Câmpia Olteniei era acoperită de păduri de stejar care alternau cu tufărișuri. Influențele climatice și intervenția omului au determinat modificarea învelișului vegetal. În zona Ciupercenii Noi și Apele Vii se întind păduri de salcâm, iar la Verbița, Murgași și Braniște predomină pădurile întinse de stejar.

Faună: Fauna terestră și acvatică a suferit modificări generate de vânatul și pescuitul abuziv, multe dintre speciile care populau teritoriul județului Dolj supraviețuind în număr mic sau dispărând cu totul. Dintre speciile care populează regiunile de luncă predomină lișița, barza, egreta precum și unele specii de rozătoare.

Demografie: Populația județului este de 618.335 locuitori, reprezentând 2,7 % din populația țării.

Potrivit Sistemului Român de Taxonomie a Solurilor 2000, în Oltenia au fost identificate 8 clase de soluri și 19 tipuri de sol.

Fiind formate în condiții naturale foarte variate, solurile întâlnite pe teritoriul județului Dolj au însușiri de fertilitate foarte diferite, respectiv și capacitatea de a susține creșterea plantelor și producțiile agricole și silvice. Urmare a acestui fapt, suprafața agricolă a județului Dolj de 585759 ha are la ora actuală următorul mod de folosință: -arabil 487516 ha-83,23%; -pășuni 68679 ha-11,73%; -fânețe 2952 ha-0,50%; -vii 18260 ha-3,12%; -livezi 8352 ha-1,42%. Fondul forestier este format din 84981 ha respectiv 11,46% din suprafața județului.

Oltenia înregistrează una dintre cele mai ridicate rate de ocupare în agricultură de la nivel național (circa 50%), acestor sector înregistrând cea mai scăzută productivitate a muncii, mai ales în mediul rural, unde se practică pe scară largă agricultura de subzistență, cu mijloace rudimentare, preponderent pentru autoconsum. Sectorul zootehnic și cel de servicii agricole sunt subdezvoltate, județul fiind axat pe producția cerealică (locul I la nivel național la producția de grâu), destinată mai ales piețelor externe.

Suprafețele cultivate și producțiile medii la hectar au crescut semnificativ în ultimul deceniu, dar rămân inferioare mediei naționale și europene.

Există încă suprafețe de teren agricol necultivate, cu precădere în localitățile rurale izolate, unde forța de muncă este îmbătrânită.

Județul Dolj are o lungă tradiție în producția pepeni, în special în zona Dăbuleni, care ocupă locul I la nivel național și unde funcționează mai recent o piață de gross.

Județul are o tradiție vitipomicolă îndelungată, vinurile produse în zona Segarcea fiind recunoscute și premiate pe plan intern și internațional.

Numărul de start-up-uri în agricultură este într-o continuă creștere, sprijinite fiind de politica de subvenții și de fondurile europene alocate acestui sector.

În județ există stațiuni de cercetare-dezvoltare agricolă în domenii precum zootehnia, legumicultura și cultura plantelor pe nisip, dar acestea se confruntă cu o subfinanțare cronică de la bugetul de stat.

Serele legumicole și floricole de la Ișalnița, unele dintre cele mai mari din România, au fost desființate după 1990, dar legumicultura în câmp și în solarii se practică încă în multe localități rurale din județ.

Livezile din județ sunt îmbătrânite și înregistrează o productivitate scăzută.

Parcul de mașini și utilaje agricole s-a modernizat în ultimii ani, dar rămâne deficitar în raport cu suprafețele cultivate.

Cantitate de îngrășăminte chimice utilizate în agricultură a crescut, o dată cu modernizarea fermelor de mari și medii dimensiuni și aplicarea de tehnologii moderne.

În pofida cererii mari, suprafețele cultivate în regim ecologic sunt restrânse, iar numărul de produse tradiționale certificate este foarte scăzut.

Circa 64% dintre terenurile agricole din județ sunt amenajate pentru irigații, dar acestea sunt aplicate efectiv pe mai puțin de 10% din suprafață, deși în acest sens au fost înființate organizații ale utilizatorilor de apă.

Un studiu de specialitate indică faptul că 125.000 ha din sistem ar putea fi irigate eficient prin reabilitarea și modernizarea infrastructurii existente.

Efectivele de animale din județ au scăzut continuu în ultimii ani, cu excepția ovinelor, caprinelor, păsărilor și albinelor, 90% dintre acestea fiind concentrate în gospodăriile populației, în lipsa unor ferme mari de tip industrial.

La nivel zonal se remarcă slaba integrare a producătorilor pe întregul lanț de furnizare, procesatorii din industria alimentară deplângând deficitul de materie primă.

65% dintre terenuri sunt încă lucrate de către populație, pe parcele mici, cu mijloace rudimentare. Numărul de grupuri de producători certificate este încă foarte redus, spiritul asociativ fiind slab dezvoltat.

Terenul de evaluat este situat pe teritoriul administrativ al comunei Castranova, județul Dolj.

Castranova este o comună în județul Dolj, Oltenia, România, formată din satele Castranova (reședința) și Puțuri.

Comuna Castranova este situată în jumătatea sudică a județului Dolj, la sud de municipiul Craiova, reședința județului, la o distanță de 35 km pe șoseaua județeană Craiova–Leu-Vișina.

Se întinde pe o suprafață de 6776 ha, din care 453.51 ha intravilan și 3644 ha extravilan.

Principala ocupație a localnicilor este agricultura. Predomină culturile de porumb și grâu, dar și plantațiile de legume (roșii, castraveți, fasole, varză, ardei). Creșterea animalelor este de asemenea o altă activitate economică a comunei, în fiecare gospodărie existând în acest sens câte o mică fermă. De neglijat nu sunt nici domeniile viticole.

În comună se mai desfășoară și activități de comerț.

Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale, autobuze și microbuze.

3.4. Descrierea proprietatii

Terenurile de analizat este situat în extravilanul comunei Castranova, județul Dolj, în apropierea de zona de intravilan și are o suprafață de 1400 mp din acte și din măsurătorile cadastrale.

Are destinație de teren extravilan, categoria de folosință arabil.

Forma terenului de analizat este regulată, topografia este plană.

Accesul la teren se face pe două laturi pe drumuri de exploatare de pământ, la N-DE 259, respective la S-DE 259/1.

Proprietatea analizată ar ca vecinătăți parcele de teren, având aceeași folosință (agricolă).

În elaborarea raportului nu a fost întocmită o analiză solului pentru aceste terenuri. Ipoteza este că amplasamentul reprezintă un teren adecvat pentru cultura plantelor tehnice, cerealiere, legumicole.

Zonele în care sunt situate terenurile sunt considerate zone cu terenuri fertile, având categoria de calitate între II și III.

În zonă nu se află sistem de irigații.

3.5. Datele privind impozitele și taxele

Potrivit Noului Cod fiscal 2017 - Legea 227/2015 actualizat 6 Feb 2017 prin OUG 9/2017.

3.6. Istoric, incluzând veniturile anterioare și ofertele sau cotațiile curente –

Nu este cunoscut la data evaluării un istoric elocvent privind vânzările anterioare, ofertele sau cotațiile curente, sau dacă există un interes concret din partea unor potențiali cumpărători sau negocieri.

Capitolul IV- Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi bani. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

Războiul declanșat de Putin a nenorocit o țară și a afectat o lume. Atât emoțional, cât și financiar. În România, primele efecte s-au simțit în buzunarele fiecăruia dintre noi: s-au scumpit benzina și motorina, transportul în comun și unele alimente. Acum și piața imobiliară dă semne de îngrijorare.

Robert Dobrescu, directorul unei agenții imobiliare din București, a observat că în ultima perioadă cumpărătorii au devenit mai precauți. „Decizia achiziționării unei locuințe se ia după o mai atentă analiză. E o oarecare incertitudine, la care se adaugă creșterea dobânzilor la credite. În plus, salariile nu au crescut, inflația e mare”, ne spune expertul imobiliar. Odată cu declanșarea războiului a oprit demersul. „Nu vreau să rămân cumva cu bani cash blocați în bancă, nu se știe ce se întâmplă și cu băncile astea. Casele pot să mai aștepte. Acum, primordial e să mâncăm și să ne îmbrăcăm!”.

Sănătatea pieței imobiliare, fie că vorbim despre tranzacțiile de case/apartamente ori terenuri, este un bun barometru pentru starea economiei unei țări. Iar în România se pare că tranzacțiile se află pe un trend descendent destul de pronunțat.

În primele șase luni ale lui 2023 au fost tranzacționate 281.573 de imobile, cu 59.500 mai puține față de S1 2022. Adică, rotunjit, -20%. Iar în orașele de top vânzările de imobile au scăzut și cu peste 30%, potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

După ce piața imobiliară din România s-a prăbușit cu până la 30% în primul semestru din 2023, și piața terenurilor dă semne că încetinește pronunțat, după ce în prima jumătate a anului a atins o cifră de afaceri estimată la aproximativ 250 de milioane de euro.

„Piața terenurilor a rămas foarte activă în prima jumătate a lui 2023, realizând o cifră de afaceri estimată la aproximativ 250 de milioane de euro, un volum care include doar tranzacțiile cu terenuri pentru proiecte imobiliare comerciale în sectoare precum rezidențial, birouri, retail, fără segmente precum cel industrial sau energetic”, arată Colliers în raportul de piață privind evoluția pieței imobiliare în primul semestru al acestui an.

Segmentul de retail se bucură de cea mai mare atenție, în condițiile în care dezvoltatorii continuă să vadă oportunități în multe zone din țară.

Cum perioada de vară a fost destul de liniștită până acum, consultanții Colliers se așteaptă la volume tranzacționate modeste în trimestrele următoare.

În ceea ce privește cererea, aceasta a fost împărțită aproape în mod egal între segmentele de retail și rezidențial.

Cu toate acestea, în timp ce dezvoltatorii de retail au rămas destul de activi, concentrându-se mai ales pe terenuri pentru parcuri de retail/big box în zone/orașe cu stoc limitat de spații moderne de retail, în sectorul rezidențial se înregistrează o încetinire mai pronunțată a tranzacțiilor, în condițiile în care ratele mai mari ale dobânzilor și creșterea costurilor de construcție au dus la o scădere destul de semnificativă a activității, în special în comparație cu perioada 2020-2022.

În consecință, adaugă directorul Colliers, „asistăm la o mulțime de discuții despre diferite structuri de asociere care implică proiecte rezidențiale, deoarece acestea pot fi reciproc avantajoase: dezvoltatorii prefera să împartă riscurile în această perioadă de incertitudine, în timp ce proprietarii de terenuri consideră că pot beneficia într-o mai mare măsură de potențialul de creștere a pieței în 2-3 ani”.

Oferta rămâne la un nivel bun, în cea mai mare parte a țării, atât în ceea ce privește platformele/terenurile industriale de mari dimensiuni, cât și terenurile de dimensiuni medii care pot acomoda diferite tipuri de proiecte imobiliare.

Între timp, unii investitori caută să achiziționeze terenuri strategice, care își păstrează valoarea pe termen lung, indiferent de ceea ce se întâmplă cu economia pe termen scurt și care acționează, de asemenea, ca o garanție eficientă de protecție împotriva inflației.

Totodată, prețurile au rămas mai mult sau mai puțin neschimbate față de sfârșitul anului 2022, proprietarii nefiind supuși unei presiuni deosebite pentru a oferi reduceri, iar interesul în scădere pentru noi tranzacții a împiedicat mai curând eventualele mișcări în sens ascendent. Terenurile foarte bune, în special cele cu documentație urbanistică în vigoare, continuă să aibă prețuri ridicate.

„Deși observăm o încetinire, nu ne așteptăm ca piața să treacă la un climat pesimist, ceea ce ar implica o scădere generalizată a prețurilor, decât dacă situația economică generală se înrăutățește dramatic. Totuși, trimestrele următoare ar trebui să fie mai slabe în ceea ce privește activitatea de tranzacționare a terenurilor.

De asemenea, trebuie să recunoaștem cât de importante sunt lucrările majore de infrastructură pentru piața imobiliară.

Evoluția pieței rezidențiale este strâns legată de evoluția generală a economiei, iar perspectivele bune ale economiei românești au fost evidențiate în cea mai recentă prognoză a Comisiei Europene din această primăvară.

În ciuda încetirii creșterii economice din Uniunea Europeană față de evoluția din 2022, România este țara cu cea mai mare creștere economică prognozată din CEE și a treia la nivelul UE, cu 3,2% în 2023 și 3,5% în 2024.

Aceste perspective contribuie la climatul pozitiv pentru investiții, alături de a doua cea mai scăzută inflație din CEE-6 și de nivelul investițiilor publice în infrastructură.

Piața specifică

În analiza pietei specifice proprietății de evaluat, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare – terenuri extravilane arabile, piața a cărei localizare geografică cuprinde zona sudică a Olteniei. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a localităților în cauză, populația, proiecte de dezvoltare zonale, cererea specifică și oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Oferta competitivă

Oferta de terenuri agricole pentru vânzare în Oltenia este segmentată pe două tipuri, în funcție de dimensiunile amplasamentelor: - terenuri cu suprafețe medii și mici (până în 50 ha) și terenuri mari (peste 50 ha).

Proprietarii se împart în trei categorii:

- a) persoane fizice;
- b) societăți comerciale private;
- c) investitori pe piața imobiliară.

Persoanele fizice, proprietari de teren, dețin în general suprafețe de teren destul de mici, unii dintre ei intrând în posesia terenurilor în urma retrocedărilor efectuate. Aceștia operează pe piața privată de terenuri agricole în special în calitate de vânzatori, întrucât fie nu au capacitatea financiară și utilajele necesare pentru a exploata aceste terenuri, fie le dețin în exces față de nevoile proprii.

Ofertele din partea societăților comerciale private sunt, în general, proprietăți pe care acestea le dețin în exces față de necesitățile lor curente sau care nu se află în zonele de interes ale societății, ele fiind achiziționate în vederea realizării unor schimburi imobiliare cu alte terenuri din zona lor de interes. Investitorii pe piața imobiliară oferă la vânzare suprafețe mai mari de teren. Aceștia achiziționează terenuri direct de la proprietari sau de la intermediari, le comasează și le vând ulterior investitorilor străini, care vin să investească în România.

În unele situații, investitorii achiziționează terenuri agricole din apropierea localităților mari sau a localităților situate în apropierea orașelor mari în vederea transformării acestora în terenuri cu destinație rezidențială sau industrială, fenomen foarte des întâlnit în ultimii ani.

În prezent, oferta este elastică, în sensul că existența unei cereri solvabile ridicate a dus la creșterea prețului terenurilor, acestea rămânând pe un trend ascendent.

Analiza cererii

Pentru proprietățile de tip teren agricol din zonele analizate cererea se manifestă în special din partea a două entități majore și anume:

a) Societati comerciale romanesti sau straine care doresc sa investeasca in agricultura sau care achizitioneaza terenuri in scop speculative;

b) De asemenea, se manifesta cerere pentru cumpararea de terenuri agricole din partea unor investitori ce doresc sa achizitioneze proprietati ca investitie imobiliara si care actioneaza fie in directia comasarii unor suprafete mai mari de teren cu intentia a revinde unor alti investitori strategici, fie actioneaza singular, prin detinerea in proprietate a unor suprafete destul de reduse, asteptand un eventual beneficiu adus de cresterea pietei imobiliare.

Din punctul de vedere al comportamentului celor care manifesta cerere se evidentiaza o directie clara a societatilor comerciale romanesti sau straine care investesc masiv in Romania, ponderea cea mai mare fiind reprezentata de investitorii straini.

Acesti investitori straini achizitioneaza terenuri agricole, fie in scop speculativ pentru a vinde ulterior la preturi mult mai ridicate, fie pentru a folosi terenurile in scopul lor principal, agricultura.

O alta directie de comportament o au investitorii ce doresc sa achizitioneze proprietati ca investitie imobiliara si care actioneaza, fie in directia comasarii unor suprafete mai mari de teren cu intentia a revinde unor alti investitori strategici, fie actioneaza singular, prin detinerea in proprietate a unor suprafete destul de reduse, asteptand un eventual beneficiu adus de cresterea pietei imobiliare. De regula, acesti investitori achizitioneaza terenurile agricole direct de la proprietari la preturi foarte mici, le inscriu in cartea funciara si le comaseaza, urmand apoi sa le vanda unor investitori straini.

La nivelul judetelor din Oltenia, apreciem ca exista o cerere potentiala ridicata pentru terenuri agricole. Cererea solvabila se situeaza pe un trend de crestere, intrucat odata cu aderarea la Asociatia Europeana, companiile straine vor investi in acest segment, constiente de fondurile ce vor intra in tara dedicate strict acestui domeniu.

Cu toate acestea, criza financiara la nivel mondial, care s-a resimtit in Europa si Romania incepand cu al treilea trimestru al anului 2008, a determinat o scadere a cererii solvabile, atat ca urmare a ingradirii accesului la credite si a lipsei de lichiditati pentru posibili investitoari, cat si ca urmare a faptului ca piata imobiliara s-a asezat pe un trend de scadere care a determinat ca posibili investitori sau speculatori sa stea in expectativa asteptand scaderea preturilor.

Astfel s-a ajuns ca tranzactiile importante din piata imobiliara sa fie foarte rare, iar in cazul terenurilor agricole singurele tranzactii sa fie facute de societatile din domeniul agricol care actioneaza de ceva timp pe piata din Romania, investitorii noi fiind foarte putini.

Echilibrul pietei

In ceea ce priveste echilibrul cererii si ofertei de terenuri, in prezent, oferta este excedentara cererii, piata putand fi considerata o piata a cumparatorilor.

In prezent, preturile terenurilor variaza foarte mult in functie de categoria de calitate, gradul de comasare, suprafata, amplasare si posibilitati de acces, etc.

Tranzactiile sunt foarte putine si se refera la suprafete mici de teren achizitionate de producatorii agricoli existenti deja pe piata, terenurile achizitionate fiind situate cu precadere in zonele de interes ale acestora, zone in care acesti producatori agricoli lucreaza suprafete mari de teren, iar prin aceste achizitii incearca sa isi mareasca gradul de comasare.

Un alt aspect ce trebuie mentionat in legatura cu piata imobiliara pe segmentul terenurilor agricole, este acela ca majoritatea producatorilor agricoli cultiva suprafete mai mari de teren, decat cele pe care le au in proprietate. Mai exact, o parte din terenurile lucrate de marii producatori agricoli sunt luate in arenda de la proprietarii lor, aceste terenuri situandu-se de regula in zonele in care producatorii agricoli au suprafete mari de teren in proprietate si pe care le cultiva.

Arenda care trebuie platita de acesti producatori agricoli proprietarilor de terenuri poate fi platita in doua feluri si anume: - sub forma de produse, in aceasta situatie platindu-se in medie intre 500 kg si 700 kg grau/ha/an - sub forma de numerar, in special in cazul proprietarilor persoane juridice, tarifele practicate in acest caz fiind foarte variate, incepand de la 100 euro/ha/an si ajungand, in unele cazuri, la aproximativ 130 euro/ha/an.

Capitolul V- Analiza datelor si concluziile

5.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

⇒ cea mai buna utilizare a terenului liber

⇒ cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

⇒ permisibila legal

⇒ posibila fizic

⇒ fezabila financiar

⇒ maxim productive.

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului liber cu destinatie agricola/posibil constructii de exploatare agricola.

5.2. Evaluarea proprietatii. Metodologia de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia.

Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Valoarea unui imobil este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea, substitutia si echilibrul sunt principii ale evaluarii, care la randul lor au influenta asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

Tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate in practica profesionala sunt derivate din cele trei abordari traditionale ale valorii: abordarea prin piata (comparatia directca), prin venit si prin cost:

❖ **Comparatia directa**

❖ **Tehnici alternative:**

▪ Extractia

▪ Alocarea

▪ Tehnicile capitalizarii venitului:

○ Capitalizarea directa: Metoda reziduala

○ Capitalizarea directa: Capitalizarea rentei funciare

○ Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelarii si dezvoltarii

Comparatia directa este metoda recomandata in primul rand pentru evaluarea terenului.

Tehnicile recunoscute in cadrul comparatiei directe sunt:

A) tehnici cantitative:

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistica;
- analiza costurilor;

B) tehnici calitative:

- analiza comparatiilor relative;
- analiza tendintelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

Comparația directă este o tehnică utilizată pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemanările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2022: "Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zona. Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași C.M.B.U., diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura sau tipul acestora".

Un element de bază poate fi împărțit în subcategorii. De exemplu, caracteristicile fizice pot fi împărțite în subcategorii, cum ar fi: suprafața, deschidere, topografie, etc.

Consultarea ziarului local, precum și a altor publicații locale și informațiilor din diverse surse (www.imobiliare.ro, olx.ro, lajumate.ro, agenții imobiliare și mai ales oameni din zonă, Gazeta de sud) a ofertelor privind vânzările de proprietăți, din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila A (are cea mai mică ajustare totală brută), a dus la următoarea valoare de piață a terenului: cca 17.400 euro/ha. În urma aplicării metodei de evaluare, a rezultat valoarea de piață a lotului de teren analizat. Aceasta a fost estimată la:

Valoare de piață = 12.100 lei



Capitolul VI- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, pentru a putea avea siguranta ca datele puse la dispozitie de client/destinatar si datele de piata disponibile au fost utilizate corect in aplicarea metodologiei de determinare a valorii de piata, tinand cont de tipul imobilului de evaluat. Datele utilizate sunt considerate suficiente, in contextul netransparentei informatiilor pe piata specifica, fiind obtinute din surse considerate de incredere.

Asadar, in opinia evaluatorului, valoarea de piata a imobilului supus evaluarii este:

Valoare de piata = 12.100 lei

Criteriile cu care s-a ajuns la estimarea acestei valori sunt:

1. **Adecvarea** – unei abordări cu utilizarea propusă a evaluării. Având în vedere tipul imobilului cea mai pretabilă abordare este prin piata, având în vedere numărul de tranzacții al proprietăților similare pe de o parte și faptul că piața vanzarilor unor astfel de proprietăți este mai activă pe de altă parte.
2. **Precizia** – se apreciază acuratețea informațiilor analizate. Din analiza de piață, acuratețea informațiilor privind vanzarile este mai precisă decât în cazul închirierilor care sunt mai puțin active.
3. **Cantitatea Informațiilor** - în cadrul metodei prin comparatia directe, numărul ofertelor similare de vanzare obținute din piață a fost relativ mare, iar proprietățile oferate pe piata pentru vanzare au caracteristici similare.

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru un bun sau serviciu, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele si ipotezele speciale enunțate în raport.

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți.

Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată fiind „cea mai buna estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de Piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a bunurilor 2022.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către:

Evaluator Autorizat ANEVAR,
Membru Titular Anevar,
VARZARU ELENA,

