



RAPORT DE EVALUARE



OBIECTIV: Teren agricol, fanat in suprafata de 2.838 mp, situat in extravilanul UAT Caiuti, cu adresa topografica T 102-F 2143, parte componenta din lotul in suprafata totala de 3.100 mp, descris in HCL Caiuti nr. 14/28.02.2023, pe care va fi amplasata viitoarea constructie a rezervorului de apa potabila din cadrul proiectului de investitie publica "Extindere retea de apa in comuna Caiuti, judetul Bacau" finantat prin Programul national de investitii "Anghel Saligni".

SCOP:

Estimarea valorii de piata in vederea achizitionarii de catre Comuna Caiuti;

SOLICITANT/CLIENT/UTILIZATOR DESEMNET:

Consiliul Local al Comunei Caiuti cu sediul in strada Raducanu Rosetti nr. 77, Caiuti;

PROPRIETAR/BENEFICIAR/UTILIZATOR DESEMNET:

Ghionoiu Aurora, str. Maresal Averescu nr. 134, sat Pralea, com. Caiuti, jud. Bacau;

DATA EVALUARII: 02.04.2023

Teren agricol, fanat in suprafata de 2.838 mp, situat in extravilanul UAT Caiuti, cu adresa topografica T 102-F 2143, parte componenta din lotul in suprafata totala de 3.100 mp, ce face obiectul HCL Caiuti nr. 14/28.02.2023, pe care va fi amplasata viitoarea constructie a rezervorului de apa potabila din cadrul proiectului de investitie publica "Extindere retea de apa in comuna Caiuti, judetul Bacau" finantat prin Programul national de investitii "Anghel Saligni".

Proprietar:

Ghionoiu Aurora, CNP 2691204044441, cu domiciliul in str. Maresal Averescu nr. 134, sat Pralea, com. Caiuti, jud. Bacau.

Solicitant:

Consiliul Local al Comunei Caiuti cu sediul in strada Raducanu Rosetti nr. 77, sat Caiuti, com. Caiuti, Judetul Bacau, CUI 14245353, reprezentat legal de Primar Orandaru Gabriel.

Utilizatori desemnati:

Ghionoiu Aurora, CNP 2691204044441, cu domiciliul in str. Maresal Averescu nr. 134, sat Pralea, com. Caiuti, jud. Bacau;

Consiliul Local al Comunei Caiuti cu sediul in strada Raducanu Rosetti nr. 77, sat Caiuti, com. Caiuti, Judetul Bacau, CUI 14245353, reprezentat legal de Primar Orandaru Gabriel;

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului **Bodron Stelian**, al solicitantului si al utilizatorilor.

- aprilie 2023 -

Către:

Consiliul Local al Comunei Caiuti cu sediul în strada Raducanu Rosetti nr. 77, sat Caiuti, com. Caiuti, Judetul Bacau, CUI 14245353, reprezentata legal de Primar **Orandaru Gabriel**;

Spre stiinta:

Doamnei **Ghionoiu Aurora**, CNP 2691204044441, cu domiciliul în str. Maresal Averescu nr. 134, sat Pralea, com. Caiuti, jud. Bacau;

Referitor la:

Teren agricol, fanat, liber de constructii, situat în extravilan, cu adresa topografica T 102, F 2143, în suprafata de 2.838 mp.

Vă transmitem anexat raportul de evaluare, detaliat, cu privire la estimarea valorii de piata, în vederea achizitionarii terenului de mai sus, în cadrul proiectului de investitii publice "Extindere retea de apa în comuna Caiuti, judetul Bacau" finantat prin Programul national de investitii "Anghel Saligni".

Luând în considerare obiectul evaluării și scopul acesteia, tipul de valoare adecvat este „valoarea de piață”, așa cum este definită în SEV 100 – Cadrul general.

Completarea informării cu date de piață și întocmirea prezentului raport de evaluare, inclusiv toate analizele necesare, s-au desfășurat în perioada 02.04.2023-07.05.2023. Data de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările (data evaluării) este 02.04.2023 (1 euro = 4,9419 lei la data de 02.04.2023).

Prezentul raport de evaluare este unul scris, narativ – detaliat, conținând toate părțile specificate în SEV 103 – Raportarea evaluării, fără nici o excludere.

În evaluarea proprietății imobiliare s-a aplicat abordarea prin piata. Analiza concretă evidențiază atât o adecvare bună pentru scopul evaluării cât și o cantitate mai mare de informații pentru aceasta abordare. Pe baza faptelor ce au fundamentat analiza de piață, a ipotezelor principale și a ipotezei speciale, **pretul propus de evaluator în vederea transferului dreptului de proprietate asupra terenului agricol, fanat, liber de constructii, situat în extravilan, cu adresa topografica T 102, F 2143, în suprafata de 2.838 mp,**

este valoarea de piata = 24.500 lei (rotunjit cu tva) = 4.950 euro (rotunjit cu tva),

certificandu-se următoarele:

- nici una din persoanele care au contribuit la întocmirea și documentarea în vederea întocmirii raportului de evaluare în cauză nu are nici un interes trecut, prezent sau de perspectivă legat de proprietatea evaluată și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- inspectia proprietății și toate investigațiile și analizele necesare au fost efectuate în prezenta reprezentantului clientului și a beneficiarului;
- au fost luați în considerare toți factorii care afectează valoarea;
- informațiile raportate sunt adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse;
- raportul a fost realizat în conformitate cu Codul Etic și Standardele Profesionale ale ANEVAR, valabile la data de referință;
- raportul este supus doar acelor ipoteze și ipoteze speciale prezentate în cadrul său;
- realizarea evaluării precum și onorariul încasat nu depind de valoarea raportată;
- în prezent, evaluatorul are calitatea de membru titular al ANEVAR și deține competența de a elabora acest raport de evaluare.

Elaborat de : Bodron Stelian

Evaluator membru titular ANEVAR cu specializarile (EPI, EBM)



RAPORT DE EVALUARE

Teren agricol, fanat in suprafata de 2.838 mp, situat in extravilanul UAT Caiuti, cu adresa topografica T 102-F 2143, parte componenta din lotul in suprafata totala de 3.100 mp, descris in HCL Caiuti nr. 14/28.02.2023, pe care va fi amplasata viitoarea constructie a rezervorului de apa potabila din cadrul proiectului de investitie publica "Extindere retea de apa in comuna Caiuti, judetul Bacau" finantat prin Programul national de investitii "Anghel Saligni".

Prin contractul de prestari servicii in evaluare, inregistrat la prestator cu nr. 12/14.03.2023, respectiv la client, Primaria Caiuti, cu nr. 3.551/14.03.2023 I.I. Bodron Gh. Stelian a fost solicitata sa intocmeasca un raport de evaluare avand ca scop estimarea valorii de tranzactionare a proprietatii imobiliare descrisa mai sus. In cadrul procesului de evaluare s-a procedat, in conformitate cu recomandarile standardelor ANEVAR 2022 (SEV 100, SEV 101, SEV 102, SEV 103).

Inspectarea proprietatii, culegerea, analiza datelor puse la dispozitie de catre client, documentarea necesara privind informatiile din piata imobiliara, s-au efectuat in perioada (02.04.2023-07.05.2023).

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și destinatarul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;

Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;

Nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate;

Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;

Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărirea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări. Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;

Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și la data elaborării acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

CAPITOLUL 1 – Introducere

1.1. Sinteza raportului. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Solicitant/Client//Utilizator desemnat	Consiliul Local al Comunei Caiuti cu sediul in strada Raducanu Rosetti nr. 77, sat Caiuti, com. Caiuti, Jud. Bacau, CUI 14245353, reprezentata legal de Primar Orandaru Gabriel.
Proprietar/Beneficiar/Utilizator desemnat	Ghionoiu Aurora, CNP 2691204044441, cu domiciliul in str. Maresal Averescu nr. 134, sat Pralea, com. Caiuti, jud. Bacau.
Data raportului de evaluare	02.04.2023
Data inspectiei	02.04.2023
Data evaluării	02.04.2023
Evaluator autorizat	Bodron Stelian, evaluator autorizat EPI, EBM Legitimatie 10796
Tip valoare	Valoare de piata
Adresa lotului ce urmeaza a fi achizitionat	Terenul situat in extravilan se gaseste in parcela F 2143 din tarlul T 102, iar terenul intravilan se gaseste in parcela A2142, strada Maresal Averescu nr. 222. Ambele terenuri compun lotul in suprafata de 3.100 mp ce urmeaza a fi achizitionat de catre Comuna Caiuti.
Obiectul prezentei evaluarii	Teren agricol, fanat, situat in extravilan, cu adresa topografica T 102, F 2143, in suprafata de 2.838 mp, identificat in HCL nr. 14/28.02.2023 ca apartinand lotului de achizitionat.
Amplasament/Interdictii	In prezent, terenul avand amplasamentul extravilan , este considerat neconstruibil sub aspect imobiliar . Nu sunt impuse interdictii, fiind pretabil pentru studii de reglementari urbanistice zonale (PUZ).
Drum de acces	Accesul de la strada Maresal Averescu catre viitorul rezervor se va face pe componenta de intravilan a lotului.
Utilități in apropiere	Zona este traversata de o retea de distributie a energiei electrice, care urmareste domeniul public de-a lungul strazii Maresal Averescu. In prezent, pe terenul extravilan nu exista racorduri pentru nici una dintre utilitatile publice.
Scopul evaluarii	Prin art. 1 al HCL nr. 14/28.02.2023, se aproba comandarea unui raport de evaluare privind estimarea valorii de piata a lotului de teren in suprafata totala de 3.100 mp, compus din suprafata de 2.838 mp situata in extravilan, precum si suprafata de 262 mp situata in intravilan, in vederea achizitionarii de catre Comuna Caiuti a acestui lot necesar in cadrul proiectului investitiei publice "Extindere retea de apa in comuna Caiuti, judetul Bacau".
Ipoteza speciala in elaborarea raportului de evaluare	Conform Planului Urbanistic General (PUG), amplasamentul terenului obiect al prezentului raport de evaluare este situat in extravilan. Acest aspect face ca pana la aprobarea de catre Consiliul Local Caiuti a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru zona studiata, amplasamentul terenului sa fie considerat neconstruibil (cu exceptia unor anexe ale exploatatiilor agricole, precum si a investitiilor publice de interes local, judetean, national).
Dreptul de proprietate evaluat	Deplin
Sarcini înregistrate	Nu
Valoare estimata	4.950 euro (cu tva) = 24.463 lei (cu tva)
Pret vanzare propus (rotunjit)	4.950 euro (cu tva) = 24.500 lei (cu tva)
Curs de schimb valutar BNR	4,9419 lei/euro la 02.04.2023 (data evaluarii)

1.2 Cuprinsul raportului

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	Error! Bookmark not defined.
2. Cetificarea evaluatorului	Error! Bookmark not defined.
2. Termenii de referință ai evaluării	Error! Bookmark not defined.
Obiectul evaluării	6
Adresa proprietății	6
Scopul Evaluării	6
Solicitantul Raportului	6
Utilizatorul Raportului	Error! Bookmark not defined.
Proprietar	Error! Bookmark not defined.
Drepturi de proprietate evaluate	6
Baza de evaluare. Tipul valorii estimate	6
Data evaluării	6
Inspekția proprietății	7
Moneda în care se exprimă valoarea estimată	7
Conformitatea evaluării cu SEV	7
Natura și sursa informațiilor	7
Ipoteze și ipoteze speciale	9
4. Prezentarea datelor	Error! Bookmark not defined.
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	Error! Bookmark not defined.
Date despre zonă, vecinătăți și amplasare	Error! Bookmark not defined.
Tipul proprietății; definirea pieței	Error! Bookmark not defined.
Analiza pieței imobiliare	Error! Bookmark not defined.
Piata imobiliara specifică proprietății evaluate	13
5. Analiza datelor și concluziilor	Error! Bookmark not defined.
Cea mai bună utilizare	Error! Bookmark not defined.
Modul de abordare a valorii	Error! Bookmark not defined.
Valoarea terenului	Error! Bookmark not defined.
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	30

CAPITOLUL 2 –Termenii de referință ai evaluării

Obiectul prezentei evaluări

Teren agricol, fanat, în suprafața de 2.838 mp, situat în extravilanul UAT Caiuți, cu adresa topografică T 102-F 2143, parte componentă a lotului în suprafața totală de 3100 mp, ce face obiectul HCL Caiuți nr. 14/28.02.2023, pe care va fi amplasată viitoarea construcție a rezervorului de apă potabilă din cadrul proiectului de investiție publică "Extindere rețea de apă în comuna Caiuți, județul Bacău" finanțat prin Programul național de investiții "Anghel Saligni".

Adresa proprietății

Întreaga proprietate a doamnei Ghionoiu Aurora, este reprezentată de imobilul identificat cu nr. cadastral 62750, compus din terenul aflat parțial extravilan/intravilan, în suprafața totală de 24.494 mp pe care sunt situate 3 construcții (locuința și anexe gospodărești), în strada Maresal Averescu nr. 222, sat Pralea.

O parte din terenul extravilan, situat în tarla T 102-parcelă F 2143, în suprafața de 2.838 mp (care reprezintă careul zonei de siguranță și protecție sanitară a viitorului rezervor de acumulare a apei potabile), împreună cu o parte din terenul intravilan în suprafața de 261 mp (care constituie calea de acces din strada Maresal Averescu la amplasamentul viitorului rezervor), compun lotul de teren ce urmează a fi achiziționat de către Comuna Caiuți.

Scopul prezentei evaluări

Estimarea valorii pertinente în vederea transferului dreptului de proprietate asupra terenului cu suprafața de 2.838 mp extravilan, în vederea achiziționării de către Comuna Caiuți în cadrul proiectului investiției publice "Extindere rețea de apă în comuna Caiuți, județul Bacău". Componenta intravilan a terenului aferent lotului studiat, face obiectul unui alt raport de evaluare.

Solicitant/Client/Utilizator desemnat al Raportului de evaluare

Consiliul Local al Comunei Caiuți cu sediul în strada Raducanu Rosetti nr. 77, sat Caiuți, com. Caiuți, Jud. Bacău, CUI 14245353, reprezentată legal de Primar Orandaru Gabriel, ca persoană interesată în achiziționarea terenurilor în cadrul proiectului de investiție publică.

Proprietar/Beneficiar/Utilizator desemnat al Raportului de evaluare

Amplasamentul cel mai favorabil investiției sub aspect tehnic, economic și juridic a fost identificat în satul Pralea din comuna Caiuți, pe proprietatea doamnei Ghionoiu Aurora, CNP 2691204044441, cu domiciliul în str. Maresal Averescu nr. 134, persoană fizică de drept privat

Drepturi de proprietate evaluate

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul de proprietate, considerat ca fiind deplin. Nu există limitări ale dreptului de proprietate. Lotul din care face parte terenul evaluat nu este inclus în zona de protecție a monumentelor istorice sau ale naturii.

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea, în concordanță cu cerințele clientului, se bazează pe o estimare a **valorii de piață** a unei proprietăți, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare aflate în vigoare. Conform acestora, **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.

Data evaluării

Data evaluării este **02.04.2023**.

Inspekția proprietății

Inspekția a fost efectuată de către evaluator Bodron Stelian în data de 02.04.2023. Amplasamentul terenului reprezentat în planul de amplasament și delimitare a fost identificat ca fiind în conformitate cu realitatea, în baza documentației cadastrale pusă la dispoziție de client.

Moneda în care se exprimă valoarea estimată

Opinia finală a estimării este prezentată în euro. Cursul de schimb valabil la data evaluării (02.04.2023) este cel afișat de BNR și anume 4,9419 lei /euro.

Conformitatea evaluării cu SEV

Valorile estimate în cuprinsul raportului au fost determinate în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2022:

- SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Implementarea (IVS 102)
- SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- SEV 104- Tipuri ale valorii
- SEV 105- Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Nici clauzele contractuale sau instrucțiunile evaluării, nici alte fapte sau considerații nu au impus devierea prezentului raport de la respectivele Standarde.

Natura și sursa informațiilor. Documentarea

Publicațiile Primăriei Caiuti ale ofertelor prevăzute în aplicarea Legii nr. 17/2014 cu privire la vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan, informații internet, precum și ale agenților imobiliare locale Onesti cu privire la vânzări de terenuri.

Documentele și schițele puse la dispoziție de către client, respectiv:

- Extrase din Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.)
- Documentație cadastrală de propunere a dezmembrării în 3 loturi, din care unul face obiectul HCL 14/28.02.2023
- Extrase de carte funciara
- Contracte de vânzare cumpărare ale unor terenuri extravilane comparabile situate în zona (la limita de demarcare intravilan/extravilan), însoțite și de extrase din planul cadastral de carte funciara aferent UAT Caiuti.
- Informații necesare existente în bibliografia de specialitate
- Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR

Au fost preluate informații asupra terenurilor comparabile din documentațiile cadastrale, din extrase de CF, precum și din actele de proprietate anterioare, iar amplasamentele acestora au fost verificate de evaluator, în teren. S-au analizat caracteristicile amplasamentelor pentru stabilirea corespondenței dintre documentațiile enumerate mai sus și situația faptică. S-au realizat fotografii care atestă starea reală a terenului obiect, la data inspecției.

În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate, zona, proprietăți imobiliare disponibile în zona, evaluatorul a avut acces la informații relevante, însă nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

În procesul de evaluare, am cules trei tipuri de date/informații:

-date generale, date specifice, date despre cerea și oferta de pe piață

Am analizat **datele generale** la nivel de vecinătate, pentru a înțelege interacțiunea factorilor ce influențează valoarea și pentru a previziona tendințele economice (activități guvernamentale referitoare la asigurarea utilitatilor publice, sisteme de transport, politica fiscală, reglementări de urbanism-PUZ, PUG, etc. Aceste date au fost furnizate evaluatorului de către client.

Datele specifice culese si analizate, se refera la detalii despre proprietatea subiect, despre vanzarile de proprietati comparabile si despre caracteristicile pietei locale (amplasament, amenajari, informatii despre costurile de exploatare a pajistilor, pretul masei verzi obtenabile, venituri si cheltuieli, informatii privind ratele de capitalizare, istoricul proprietatii si utilizarea acesteia, etc.).

Au fost obtinute aceste informatii din presa on-line si de la participantii pe piata imobiliara: Directia pentru Agricultura Bacau, Publicatii ale Primariei Caiuti privind pretul de vanzare a terenurilor din extravilan, Hotarari ale Consiliului Judetean Bacau privind aprobarea pretului de vanzare mediu masa verde, H.G.R. nr. 1447/2022 privind salariul minim brut garantat in plata aferent anului 2023, Devize referitoare la lucrarile de implementare a amenajamentului pastoral local, Expertiza Notarilor Publici Bacau.

Informatiile privind cererea si oferta si caracteristicile celei mai probabile piete pentru imobilul subiect, au fost analizate in scopul intocmirii unui inventar al proprietatilor concurente cu proprietatea subiect, pentru acelasi segment de piata.

Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice, acestea se bazează pe documente furnizate de către solicitantul evaluării. Titlul de proprietate se presupune valabil si tranzactionabil, daca nu se specifica altfel;
- ✓ Proprietatea etse evaluata fara ipotezi sau datorii, daca nu se specifica altfel;
- ✓ Se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia.
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Toate studiile ingineresti se presupun a fi corecte. Planurile de amplasament si delimitare precum si materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor sa vizualizeze proprietatea;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- ✓ Evaluatorul nu are cunostință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens.
- ✓ Valorile sunt estimate în ipoteza că acestea nu există. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ 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 menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valorile de piață estimate sunt valabile la data evaluării. Intrucât piața si condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu a cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății.
- ✓ Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.
- ✓ Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor.
- ✓ Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Ipoteze speciale:

Conform Planului Urbanistic General (PUG), amplasamentul terenului obiect al prezentului raport de evaluare este situat în extravilan. Acest aspect face ca până la aprobarea de către Consiliul Local Caiuti a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru zona studiată, amplasamentul terenului să fie considerat neconstruibil (cu excepția unor anexe ale exploatareilor agricole, precum și a investițiilor publice de interes local, județean, național).

Condiții limitative

Orice alocare de valori este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în acest raport. Valori separate alocate, nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și se consideră invalide dacă sunt astfel utilizate.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță. Necesitatea unor astfel de solicitări ar fi trebuit convenită prealabil în scris de către părți.

Raportul de evaluare, în întregime, parțial sau referințe, nu poate fi inclus în nici un document, circulară sau declarație *publică* și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea *scrisă* a evaluatorului, clientului și utilizatorilor, referitor la forma și contextul în care ar putea apărea.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de persoană desemnată și nici dreptul de publicare al acestuia.

CAPITOLUL 3 – Prezentarea datelor

Date despre amplasamentul terenului, vecinătăți și localizare

Lotul studiat, în suprafața totală de 3.100 mp (situat în intravilan și extravilan, descris tehnic în documentația cadastrală de dezmembrare menționată în HCL Caiuți nr. 14/28.02.2023) care se intenționează a fi achiziționat, a fost localizat pe harta urbanistică și pe ortofotoplan, pentru înțelegerea mai bună a asemănarilor și diferențelor dintre acesta și proprietățile comparabile.

Terenul obiect al acestui raport de evaluare este doar partea de extravilan a lotului studiat, situată la limita intravilanului, în zona periferică a satului Pralea, delimitat la sud de linia de demarcare intravilan/extravilan (a se vedea planul de amplasament și delimitare întocmit de persoana autorizată Melu Bogdan, anexa la raport).

Accesul de pe terenul extravilan la strada Maresal Averescu se poate realiza, optim, traversând terenul intravilan propus a fi în continuarea extravilanului, teren intravilan a cărui amplasament și geometrie a fost gândită, prin HCL NR. 14/28.02.2023, ca fiind al unui drum de legătură între amplasamentul propus al rezervorului și drumul public cel mai apropiat.

Geometria terenului obiect este regulată, având dimensiuni aproximativ egale, un patrat cu latura de aproximativ 50 ml ce permite amplasarea unui rezervor de înmagazinare a apei potabile ce urmează a fi distribuită apoi consumatorilor la finalizarea investiției publice finanțată prin Programul național de investiții "Anghel Saligni".

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- nord –Ghionoiu Aurora, rest proprietate;
- est –Ghionoiu Aurora, rest proprietate;
- sud –Terenul intravilan al lotului ;
- vest –Ghionoiu Aurora, rest proprietate;

Topografia terenului extravilan prezintă pante accentuate;

Drenaj natural al apelor din precipitații, fertilitate medie a solului;

Dimensiunile, forma terenului și raportul laturilor sunt mediu favorabile exploatării agricole;

Servituti (nu sunt dovedite);

Pericole (nu sunt identificate);

Caracteristici pedologice (solul și clima sunt mediu favorabile culturilor obișnuite în zona);

-tipul de pășune silvostepă

-clasa IV de bonitare a terenului

-degradarea pajistii datorată vegetației lemnoase cu diametrul mai mic de 5 cm (acoperire 10%)

-degradarea pajistii datorată mușuroaielor (acoperire 10%)

-producția utilă de masă verde la hectar a fost estimată pentru zona studiată, pe baza Amenajamentului pastoral întocmit pentru UAT Caiuți-islaz comunal "Lacatusu"-12 t/ha anual.

Descrierea situației juridice

Imobilul compus din teren și construcții, din care face parte și lotul studiat, a fost dobândit de actualul proprietar, în calitate de moștenitor în baza Certificatului de Moștenitor nr.

25/25.02.2021-BIN Balan Vasile-Onesti. În evidențele de cadastru și carte funciara nu sunt înregistrate sarcini. Întinderea dreptului de proprietate asupra lotului studiat este descrisă în planul de amplasament și delimitare a documentației cadastrale de dezmembrare întocmită la solicitarea Comunei Caiuți, cu acordul proprietarului. Dreptul de proprietate asupra lotului de teren va putea fi transferat după valorificarea juridică la notariat a propunerii de dezmembrare.

Descrierea terenului obiect al evaluării

Terenul evaluat nu este împrejmuit și nu sunt efectuate lucrări minimale de combatere a eroziunii. Starea efectivă a terenului este prezentată sintetic în tabelul anexa la prezentul raport și cuprinde datele culese la inspecția în teren, cu privire la gradul de înmăsurare, vegetație lemnoasă necurată, panta excesivă, impunându-se respectarea calendarului lucrărilor pe pajisti în acord cu amenajamentul pastoral local. În special se vor executa următoarele lucrări anuale, efectuate manual (norme APIA):

- defrisat vegetație lemnoasă cu diametrul mai mic de 5 cm, acoperire 10% (284 mp)
- Împrăștiat mușuroaie neîntelinite acoperire 10% (284 mp)
- Împrăștiat gunoi de grajd minim 8 t/ha (norme APIA), pe întreaga suprafață (2.838 mp).

Utilități existente:

Pe terenul obiect nu există rețele publice de distribuție a energiei electrice, a gazelor naturale, apă și canalizare. Zona este traversată de o rețea de distribuție a energiei electrice, care urmărește domeniul public pe traseul străzii Maresal Averescu

Starea generală a proprietății

În ansamblu, starea proprietății este bună, constatându-se o administrare responsabilă (imobilul 62750 este parțial împrejmuit, în interiorul caruia și în imediată vecinătate sunt prezente fenomene erozionale de mică amploare ale terenului, atât la suprafață cât și în adâncime).

Restricții urbanistice

Conform Planului Urbanistic General (PUG), amplasamentul terenului obiect al prezentului raport de evaluare este situat în extravilan. Acest aspect face ca până la aprobarea de către Consiliul Local Caiuți a unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) pentru zona studiată, amplasamentul terenului să fie considerat neconstruibil (cu excepția unor anexe ale exploatareilor agricole, precum și a investițiilor publice de interes local, județean, național), iar **valoarea de piață să fie dată doar de potențialul agricol al acestuia.**

Responsabilități de mediu

(pe proprietate sau la vecini-nu este cazul);

Date privind impozitele și valorile de impozitare

Detinatorii terenurilor datorează taxe și impozite prevăzute de Codul fiscal în vigoare. (Legea 227/2015 cu modificările și completările ulterioare) stabilite prin H.C.L. Caiuți, în funcție de zonare administrativ fiscală.

CAPITOLUL 4 - Analiza pieței

Analiza cererii, ofertei și a echilibrului piețelor imobiliare

Piata terenurilor agricole este definită de tranzacții ale unor terenuri amplasate în zona periferică a localităților cu specific preponderent agricol în care tendința actuală de dezvoltare este aceea de ferme agricole cu acces facil către arterele de circulație.

Aria de piață

Valoarea terenului studiat este afectată de valorile terenurilor asimilabile din vecinătățile apropiate (terenuri agricole neconstruibile amplasate în extravilan).

Factorii analizați care influențează valoarea și care se manifestă în caracteristicile similare ale proprietăților imobiliare din aria de piață definită mai sus, sunt:

Factorii sociali

Densitatea populației, categoriile de salariați, vârsta și statutul social al potențialilor investitori, absența infrastructuralității.

Factorii economici din aria de piață delimitată, influențează în sensul capacității financiare a participanților de a cumpăra, de a deține, de a menține atractivă și dorită, de a moderniza proprietate imobiliară.

Factorii administrativi

Preocuparea autorităților locale de a căuta soluții de utilizare eficientă a unor astfel de terenuri în sprijinul locuitorilor și investitorilor.

Factorii de mediu înconjurător sunt favorabili așezării subiect, în comparație cu alte arii de piață (dimensiunea terenurilor, densitatea acestora, adecvarea utilitatilor publice, acces, etc.).

Intrucât Comuna Caiuți este o unitate administrativ teritorială cu specific hibrid, acoperită sub aspectul modului de exploatare a terenurilor agricole atât de arendași cât și de fermieri (pentru pajisti și terenuri arabile cu potențial scăzut), studiul evaluatorului în ceea ce privește estimarea arendei de piață, s-a extins și asupra comunelor limitrofe cu specific preponderent agricol (UAT Urechești).

Tipul de piață

În estimarea valorii de piață, evaluatorul identifică și analizează piața care influențează proprietățile imobiliare din care face parte terenul subiect. Coreland cea mai bună utilizare cu necesitățile, dorințele, motivațiile, potențialul natural (acces la drum public, suprafață, prezența/absența utilitatilor, etc.) precum și potențialul investițional al participanților de pe piață, am studiat piața terenurilor agricole fanete/pajisti amplasate în extravilan, situate în apropiere (atât a tranzacțiilor libere, cât și a celor supuse prevederilor L17/2014 cu privire la vânzarea/inchirierea terenurilor agricole situate în extravilan).

Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Efectele pandemiei ce a debutat în anul 2019, ale conflictului în Ucraina, precum și criza economică mondială generată de aceste evenimente, determină

- un nivel exagerat al ofertelor de vânzare/inchiriere a terenurilor în general și ale celor agricole în special;
- menținerea inflexibilă a acestora și o activitate slabă a pieței în general cu un număr redus de tranzacții pe piața liberă;

La data evaluării, piața imobiliară a terenurilor agricole amplasate în intravilan/extravilan din arealul studiat are câteva elemente definitorii:

- toate terenurile sunt deținute de către operatori privați
- tranzacțiile cu terenuri libere de construcții sunt tot mai rare
- chiriile/arenda solicitate de către proprietari NU sunt cele maxim acceptate, indiferent de utilizarea efectivă pe care o dă chiriașul/arendasul. În prezent, asistăm la o piață a arendasilor.

Analiza cererii

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința de

cumparare sau inchiriere/arendare, la diferite preturi, pentru o anumita piata, intr-un interval de timp. Marimea cererii determina atractivitatea unei proprietati.

Cererea este foarte sensibila la conditiile generale in perioada de referinta. Astfel, cele prezentate se refera la perioada actuala si evolutia viitoare din aceasta perspectiva.

Desi in prezent se manifesta o relansare a cererii pentru spatii de productie si depozitare, fie pentru inchiriere, fie pentru cumparare, datorita conjuncturii economice actuale se observa o suspendare a tranzactiilor care plaseaza piata intr-un moment de asteptare.

Aceasta poate fi o consecinta a reglementarilor stricte impuse de autoritati pentru traversarea acestei situatii speciale, situatie care a dus la incetinirea sau chiar suspendarea unor activitati economice si sociale.

Piata terenurilor agricole a inceput sa se stabilizeze in cursul anului 2023, interesul pentru aceste terenuri fiind inca ridicat pentru fermierii care tind sa-si consolideze exploatarele agricole. Conform institutului National de Statistica, pretul mediu al unui hectar de teren agricol in Romania a fost in anul 2022 de 5.128 euro/ha (0, 50 euro/mp).

Avand in vedere procesul avansat de consolidare a terenurilor agricole de inalta calitate (fertilitate, amplasament, expozitie, surse de apa in apropiere, acces usor la retele de transport, etc.) acestea fiind tot mai atractive pentru marii investitori din domeniu, cel mai probabil pretul acestora se va inscrie pe un trend usor ascendent in perioada urmatoare.

*Referitor la terenurile agricole din zona studiata (zona apropiata de cea premontana, situata la limita colectivizarii din Romania fosta comunista), pretul acestora se situeaza mult sub nivelul mediu mentionat mai sus, avand in vedere insusirile acestora (calitatea solului, posibilitatea redusa de comasare, relief accidentat, conditii edafice improprii dezvoltarii optime a plantelor de cultura, etc.) iar din acest motiv si **cererea pentru terenuri cu astfel de caracteristici, in opinia evaluatorului, se va inscrie pe un trend usor descendent.***

Analiza ofertei

Oferta reprezinta numarul de proprietati de acelasi tip care este disponibil pentru vanzare sau pentru inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un moment dat, la un anumit pret si intr-un anumit loc indica gradul de raritate a acelui tip de proprietate.

Elementele care stau la baza unui studiu de vandabilitate se refera la dimensiunea si activitatea pietei imobiliare (proprietati total, proprietati in piata, proprietati vandute, proprietati solicitate, preturi obtinute si previziuni privind piata).

*Urmare a studierii activitatii in piata imobiliara specifica (Comuna Caiuti si comunele limitrofe, se constata ca nu sunt scoase la vanzare, libera pe piata, terenuri agricole cu caracteristici asemanatoare celor analizate (terenuri fanat/pajisti situate in extravilan), insa au fost identificate **oferte publicate pe site-ul oficial al Primariei Caiuti pentru terenuri arabile situate in extravilan, a caror vanzare se supune prevederilor Legii 17/2014 modificata si completata (atasate prezentului raport de evaluare).***

Echilibrul

La nivelul zonei de interes a evaluarii nu se poate vorbi de o piata imobiliara extrem de functionala in ceea ce priveste proprietatile agricole, piata in care sa se efectueze tranzactii regulate si care sa poata oferi suficiente informatii in ceea ce priveste preturile de tranzactionare ale acestui tip de imobile. In aceste conditii, punctul de echilibru in care se intalneste cererea cu oferta este dificil de atins.

In ultimii ani piata terenurilor agricole a devenit o piata a cumparatorilor in contextul de criza a penuriei de capital si al cresterii costurilor cu acesta, coroborat cu scaderea numarului de tranzactii pe acest segment de piata.

CAPITOLUL 5 - Analiza celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare a terenului considerat a fi liber/Cea mai bună utilizare a proprietății considerată a fi construită

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății obiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber
- Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- permisă legal
- fizic posibilă
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Studierea c.m.b.u in cele doua variante posibile

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită – Nu este cazul (teren situat în extravilan)

Cea mai bună utilizare a terenului liber

Zona în care se afla proprietatea nu este o zonă preponderent agricolă, însă conform PUG în vigoare, nu există mențiuni în ceea ce privește o posibilă schimbare a destinației terenurilor pentru perioada următoare. În cazul de față, terenul supus analizei are destinație agricolă, fiind adecvat numai pentru o singură utilizare sau pentru un număr foarte limitat de utilizări, ceea ce presupune că, în viitor, să fie posibilă continuarea utilizării actuale, aceea de teren cu destinație agricolă și utilizare de teren fanat/pajiste.

Prin urmare cea mai bună utilizare, în prezent, este cea de teren agricol fanat/pajiste, îndeplinind criteriile specifice analizate (utilizare legală, fizic posibilă, fezabilă financiar, maxim productivă).

Având în vedere cea mai bună utilizare identificată, valoarea de piață a terenului obiect al evaluării poate fi estimată astfel:

- prin comparația vânzărilor din piața specifică
- valoarea dată de potențialul agricol al terenului, care poate fi studiată în 2 ipoteze
 - exploatare agricolă prin arendare (la nivelul arendei de piață specifică locală);
 - exploatarea agricolă ca fermier (situație în care proprietarul își lucrează singur terenul);

CAPITOLUL 6 – Evaluarea propriuzisa, in acord cu solicitarea clientului

Numărul tranzacțiilor cu terenuri agricole a crescut semnificativ în ultimii ani, prețurile urmând simultan aceeași curbă ascendentă. În egală măsură, vânzătorii și cumpărătorii își pun problema unei evaluări cât mai corecte a proprietăților, mai ales că uneori prețul pieței poate crește artificial sau raportul cerere-ofertă poate fi conjunctural dezechilibrat.

Pentru evaluarea terenurilor cu destinație agricolă se utilizează criterii de comparație cum ar fi: clasa de calitate, productivitatea, distanța față de drumurile de acces principale, proximitatea față de ape curgătoare și de rețele de irigații, accesibilitatea utilajelor, rata subvențiilor etc. Toate aceste elemente au o pondere relevantă în preț. Prețul pieței, înseamnă de cele mai multe ori un interval delimitat de pragul minim (înregistrat pentru proprietățile cu clasă de calitate inferioară, cu suprafețe mici necomasate situate în zone deluroase) și cel maxim (înregistrat pentru terenurile cu caracteristici superioare, având clasele de calitate I și II, precum și suprafețe comasate cu productivitate ridicată).

Fundamentarea pedologică a evaluării terenurilor agricole scoate în evidență faptul că pământul este extrem de diferențiat, în teritoriu, datorită variației însușirilor factorilor și condițiilor de mediu.

Plantele care cresc într-un anumit teritoriu sunt foarte variate și fiecare dintre ele solicită anumite condiții pentru a se dezvolta și a da recolte acceptabile.

Pentru a putea crește și a da recolte semnificative, au nevoie de o serie de elemente, precum: apă, căldură, lumină, elemente de hrană suport material pentru înrădăcinare, care se găsesc în diferite ipostaze în funcție de condițiile pedoclimatice, care se pot situa la minime, fără de care procesul de viață al plantei nu poate începe, la optim, când la dispoziția acesteia factorul dat este în situația ideală, sau în situația când unul dintre factorii enumerați sunt în exces și provoacă neajunsuri în desfășurarea proceselor fiziologice sau chiar moartea plantei.

Metode uzuale de evaluare a terenurilor cu destinație agricolă

1. Metode administrative (nu este cazul)

Sunt reglementate prin acte normative în vigoare care obligă expertul să le respecte. Alegerea acestei metode poate fi făcută în anumite condiții, după o analiză temeinică a cauzei.

3. Metoda rentei funciare capitalizată

Situație în care proprietarul exploatează proprietatea prin arendare

Terenul poate fi evaluat și prin capitalizarea rentei funciare, utilizându-se formula:

$$V_t = R(\text{renta}) \times 100/C_c$$

Unde:

V_t = valoarea unui hectar de teren,

R = renta funciară anuală pe hectar,

C_c = coeficientul de capitalizare (aproximativ egal cu rata dobânzii).

C_c < cu cel puțin 0,5% rata dobânzii pentru obligațiile cele mai stabile emise de stat;

$C_c = 5\%$ presupune că renta s-ar multiplica de 25 de ori, ceea ce echivalează cu numărul de ani cât lucrează o persoană în agricultură.

Renta funciară poate fi capitalizată cu o rată corespunzătoare și reprezintă suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu regulile de închiriere a terenului.

Această procedură este utilă când există informații de pe piața închirierilor imobiliare.

Dacă renta (chiria) curentă corespunde cu cea de pe piață, atunci valoarea obținută prin capitalizarea cu o rată de pe piață este echivalentă cu valoarea de piață.

Dacă renta plătită prin condițiile contractuale nu corespunde cu cea de pe piață, trebuie să se facă corecțiile ce apar din diferențele în condițiile de contract, față de cele normale pe piață.

4. Metoda de determinare a valorii terenului pe bază de profit

Situație în care proprietarul exploatează proprietatea ca fermier

Valoarea se determină prin următoarea formulă

$$V_t = (V_p - C_p) \times N, \text{ în care:}$$

V_t = valoarea terenului, în extravilan (lei/ha)

V_p = valoarea producției (producția principală + producția și sporurile de producție din randamentul tehnologic)

C_p = costul cheltuielilor de producție

N = numărul de ani care poate oscila între 25-30 (în situația de față 30 de ani, conform anexei nr. 1 din Legea 18/1991).

Metoda este condiționată de acuratețea datelor prelucrate, care rezultă din respectarea factorilor care condiționează producția agricolă în relație cu particularitățile biologice ale plantelor, factori care determină creșterea și fructificarea plantelor, ai formării recoltei, care au o mare însemnătate în stabilirea elementelor fundamentale ale tehnologiei de cultivare a plantelor precum și în prognozarea și programarea recoltei.

Acești factori sunt:

- climatici (apa, temperatura, lumina, aerul),
- edafic,
- factorii tehnologici (asolamentul și rotația culturilor, fertilizarea culturilor, criterii de diagnosticare a nevoii de îngrășare a sistemului sol-plantă),

Apoi perioade critice în nutriția plantelor, stabilirea dozelor de îngrășămintă, lucrările solului, sămânța și semănatul, lucrările de îngrijire, recoltarea, factori socio-umani, cadastrul și organizarea teritoriului etc

Apoi un alt element fundamental care determină valoarea terenurilor cu destinație agricolă este zonarea ecologică a plantelor agricole privind obținerea producțiilor agricole pe baza favorabilității pentru culturile agricole în România.

Prin zonarea ecologică se urmărește amplasarea culturilor în acele condiții de mediu unde plantele întâlnesc cei mai importanți factori din condițiile de existență în optimum sau apropiat de optimum.

În natură sunt factori favorabili, mai mult sau mai puțin apropiați de optimul cerut de plantă, precum și o serie de factori inutili și dăunători, determinând creșterea și dezvoltarea plantei mai mult sau mai puțin normal. În funcție de acestea, se determină zonalitatea calitativă, determinându-se zone cu diferite grade de favorabilitate.

În zonarea ecologică a plantelor agricole, în prima fază se stabilesc cerințele pedoclimatice ale plantelor și factorii edafici (faza de analiză), apoi în faza a doua (de sinteză) se confruntă cerințele pedoclimatice ale plantelor cu condițiile de climă și sol determinate și se stabilesc zonele de favorabilitate, cu gradurile: foarte favorabile, favorabile, puțin favorabile și improprie.

4. Metoda comparației directe

Se aplică la evaluarea tuturor tipurilor de terenuri cu condiția existenței informațiilor suficiente și relevante de piață.

Metode agreate de Standardele de evaluare ANEVAR pentru terenurile agricole

In conformitate cu Standardele si recomandările metodologice de lucru agreate, exista 6 metode de evaluare pentru terenul liber sau considerat liber de constructii:

1. Metoda comparatiei directe-cea mai preferata atunci cand exista date de piata pentru parcelele similare care au fost tranzactionate recent sau sunt oferate la data evaluarii;
2. Metoda proportiei-conform careia, in general, exista un raport tipic intre valoarea terenului si cea a proprietatii integrale, pe categorii de proprietati; aceasta se petrece pe piete imobiliare bine segmentate si in care exista un volum mare de tranzactii; ea se aplica, in general, proprietatilor tip sau foarte asemanatoare; piata specifica nu face posibila aplicarea acestei metode;
3. Metoda extractiei-valoarea terenului aferent proprietatii imobiliare se obtine prin scaderea din valoarea de piata a proprietatii integrale, a contributiei constructiei estimata prin costuri; se aplica in general pentru cazuri in care constructia déjà exista dar si pentru cladiri ipotetice, ce pot fi dezvoltate in acord cu reglementarile urbanistice; este posibil de aplicat pe baza concluziilor analizei CMBU; are buna precizie in cazul cand valoarea de piata se poate determina, iar costurile dezvoltarii sunt bine stapanite.
4. Metoda parcelarii-utilizata la evaluarea terenurilor pentru care parcelarea reprezinta CMBU;
5. Metoda reziduala –utilizata cand valoarea cladirilor este cunoscuta sau poate fi determinata cu precizie, venitul anual generat de proprietate este cunoscut sau poate fi estimat si se pot extrage de pe piata ratele de capitalizare separate pentru cladiri si teren;
6. Metoda capitalizarii rentei de baza-aceasta este destul de precisa atunci cand cazuistica inchirierilor (concesionarilor) este destul de mare, iar taxele de concesionare (redeventele) au valori realiste, formulate dupa rezultate ale licitatiilor sau negocierilor precedente;

Avand in vedere tipul de proprietate subiect, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza, de attributele tehnice ale terenului, evaluatorul a optat pentru 2 abordari:

6.1. Metoda comparatiei ofertelor de vanzare publicate in cadrul procedurii L 17/2014

6.2. Metoda capitalizarii rentei funciare

- situatia in care proprietarul exploateaza proprietatea prin arendare;
- situatie in care proprietarul exploateaza proprietatea ca fermier;

6.1. Abordarea prin piata-metoda comparatiei vanzarilor (pret unitar al tranzactiilor identificate)

Metoda comparatiei directe este preferata atunci cand exista date de piata pentru proprietati similare care au fost tranzactionate recent sau sunt oferite la data evaluarii.

Conditia esentiala a folosirii metodei este existenta unor date suficiente si sigure privind tranzactii similare in zona.

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si /sau oferte comparabile.

Elementele de comparatie includ:

- dreptul la proprietate;
- conditii de finantare;
- conditii de vanzare;
- cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare;
- restrictii legale;
- conditiile pietei;
- localizarea;
- caracteristicile fizice (suprafata, forma, topografia, front la strada, acces la drum, etc.);
- utilitatile disponibile (sursa de apa pentru udarea terenurilor agricole);
- zonarea;

In anexa la prezentul raport de evaluare am atasat cele mai recente contracte de vanzare cumparare, incheiate in forma autentica, ale unor proprietati comparabile tranzactionate, ce au caracteristici tehnice, amplasament in zona studiata Pralea, utilizare si stare fizica asemanatoare cu ale imobilului studiat.

Aceste comparabile au stat la baza analizei de pret ce a fundamentat opinia evaluatorului privind valoarea terenului obiect.

Prezentarea comparabilelor selectate:

Comparabila 1 Teren fanat extravilan, liber de constructii, cu forma neregulata, situat in zona periferica a satului Pralea-la limita intravilanului (pretabil pentru PUZ), in suprafata de 1.714 mp ce apartine imobilului identificat prin nr. cadastral 61.342-UAT Caiuti, fara acces direct la drumul satesc care se continua in extravilan printr-un drum de exploatare agricola, retea de distributie a energiei electrice in apropiere (dar nu la limita proprietatii). Sursa de apa pentru udare fiind paraul Secului situat in imediata vecinatate.
S-a tranzactionat la pretul de 3,50 lei/mp (Contract de vanzare cumparare nr. 2681/02.12.2021-Bnp Mihnea Balan-Onesti).

Comparabila 2 Teren arabil extravilan, liber de constructii, cu forma regulata (pretabil pentru PUZ), situat in zona mediana a satului Pralea la limita intravilanului, in suprafata de 1.265 mp ce apartine imobilului identificat prin nr. cadastral 62874-UAT Caiuti, fara acces propriu la un drum public, retea de distributie energie electrica in apropiere peste proprietatea Popescu (dar nu la limita proprietatii), sursa de apa pentru udare la nord.

S-a tranzactionat la pretul de 4,74 lei/mp (Contract de vanzare cumparare nr. 161/27.01.2022-Bnp Mihnea Balan-Onesti).

Comparabila 3 Teren fanat extravilan, liber de constructii, cu forma poligonala (pretabil pentru PUZ), situat in zona mediana a satului Pralea la limita intravilanului, in suprafata de 682 mp ce apartine imobilului identificat prin nr. cadastral 62955-UAT Caiuti, fara acces la drum public, retea de distributie energie electrica in apropiere (str. Mocanitei), sursa de apa pentru udare in apropiere.
S-a tranzactionat la pretul de 7,33 lei/mp (Contract de vanzare cumparare nr. 547/10.02.2022-Bnp Lex Voluntatis-Onesti).

Urmare a discutiei cu reprezentantul vanzatorului, parte in contractul de vanzare cumparare nr. 547/10.02.2022, s-a constatat o eroare in cuprinsul acestuia, in sensul ca terenul faneata in suprafata de 682 mp situat in extravilan, a fost scos la vanzare pentru suma de 5.000 lei, iar diferenta de pret in cuantum de 7.000 lei a fost stabilita pentru terenul de 1.318 mp, intravilan.

Se alege ca unitate de comparatie **pretul de vanzare unitar** al terenului (lei/mp cu t.v.a.).

SPECIFICATIE	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
Pret de vanzare (lei cu tva)	6.000	6.000	5.000
Suprafata teren agricol tranzactionata (mp)	1.714	1.265	682
Pret unitar vanzare lei/mp (lei cu t.v.a.)	3,50	4,74	7,33

Grila comparatiilor de piata (analiza **pretului de tranzactionare**)

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARATIE	TEREN obiect	TERENURI COMPARABILE		
			COMP. 1 Nr. cad. 61342	COMP. 2 Nr. cad. 62874	COMP. 3 Nr. cad. 62955
	Pret vanzare unitar (lei/mp)		3,50	4,74	7,33
Corectii ale tranzactiei					
1	Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	Corectie (lei/mp)		0	0	0
	Pret ajustat (lei/mp)		3,50	4,74	7,33
2	Conditii de finantare	Proprii	Proprii	Proprii	Proprii
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	Corectie (lei/mp)		0	0	0
	Pret ajustat (lei/mp)		3,50	4,74	7,33
3	Conditii de vanzare	Procedura L 17/2014 si vanzare libera, apoi	Similar	Similar	Similar
	Corectie (%)		0%	0%	%
	Corectie (lei/mp)		0	0	0
	Pret ajustat (lei/mp)		3,50	4,74	7,33
4	Conditii de piata (data publicarii)	Martie 2023	Dec. 2021	Ian. 2022	Febr. 2022
	Corectie (%)		0%	0%	0%
	Corectie (lei/mp)		0	0	0
	Pret ajustat (lei/mp)		3,50	4,74	7,33
Corectii ale proprietatii					
5	Suprafata terenului (mp)	2.838	1.714	1.265	682
	Corectie (%)		+11,25%	+15,74%	-21,57%
	Corectie (lei/mp)		+0,40	+0,74	-1,58
	Pret ajustat (lei/mp)		3,90	5,48	5,75
6	Acces	Acces la drum public	Fara acces	Fara acces	Fara acces
	Corectie (%)		+50%	+50%	+50%
	Corectie (lei/mp)		+1,95	+2,74	+2,87
	Pret ajustat (lei/mp)		5,85	8,22	8,62
7	Restrictii legale				
	Corectie totala bruta(lei/mp)		2,35	3,48	4,45
	Corectie bruta (%) din pret		67%	73%	61%
	Numar corectii		2	2	2
	Pret unitar estimat (lei/mp)	8,62			
	Valoare teren obiect (lei cu t.v.a)	24.463			

Valoarea de piata a terenului agricol cu suprafata de 2.838 situat in extravilan, estimata prin metoda comparatiei vanzarilor este 24.463 lei (rotunjit 24.500 lei cu tva).

Conform manualului „Evaluarea proprietatii imobiliare” editia a 13-a in limba romana , autor Appraisal Institute, cap 13, comparabila care necesita cea mai mica corectie bruta la pretul de vanzare, este cea mai apropiata de valoarea proprietatii subiect.

Explicatii pentru corectii:

1. *Dreptul de proprietate transmis;*

Pretul tranzactiei este intotdeauna bazat pe transmiterea dreptului de proprietate. Terenurile comparabile sunt administrate de catre proprietari.

Terenul subiect fiind in aceeaasi situatie, corectia va fi nula.

2. *Conditii de finantare;*

Pretul de tranzactionare al unei proprietati imobiliare poate diferi de cel al unei proprietati similare, datorita aranjamentelor financiare diferite: credite la o dobanda avantajoasa, contracte de vanzare cumparare in rate. Proprietatile comparabile au avut aceleasi conditii de finantare ca si terenul subiect (capital propriu, neimprumutat), ceea ce inseamna o corectie nula.

3. *Conditii de vanzare;*

Reflecta motivatiile vanzatorului si/sau a cumparatorului de a vinde/cumpara proprietatea.

Conditile de vanzare sunt aceleasi pentru toate loturile (L17/2014)-corectie nula.

4. *Conditii de piata;*

Conditile de piata sunt aceleasi pentru toate loturile-corectie nula.

5. *Suprafata terenului;*

S-au efectuat corectii pentru comparabile, cu cate un procent de 1% pentru 100 mp in plus sau in minus fata de suprafata terenului subiect.

(de exemplu $2.838 - 1.714 \text{ mp} = 1.124 \text{ mp}$, rezultand ajustarea de 11,25%). Din analiza datelor se constata ca pretul unitar creste invers proportional cu suprafata terenurilor.

6. *Acces;*

Din analiza perechilor de comparabile, se constata ca pretul unitar al terenurilor cu acces propriu la un drum public este mai mare cu 50% fata de cele fara acces.

7. *Restrictii legale;*

Terenul obiect este situat intr-o zona fara restrictii legale, pretabil pentru PUZ. Comparabilele sunt in aceeaasi situatie-corectie nula.

6.2 Metoda capitalizarii rentei funciare

6.2.1. Studiu de caz, in care proprietarul exploateaza terenul prin arendare

In situatia in care proprietarul considera ca marimea suprafetei terenului nu este adecvata activitatilor agricole specifice unui fermier (care isi lucreaza terenul pe cont propriu), in vederea administrarii responsabile a proprietatii, acesta poate alege varianta arendarii.

In acest caz misiunea evaluatorului este de a estima valoarea de piata a terenului extravilan cu suprafata de 2.838 mp, arendat la nivelul pietei, folosind o rata de capitalizare a arende, extrasa de pe piata.

Prin folosirea acestei metode, estimarea valorii de piata presupune studiul unui tip de venit aferent terenului, in cazul acesta venitul brut potential, care se capitalizeaza cu rata.

Daca se reduce aceasta metoda la o expresie matematica simpla-formula capitalizarii directe- si tinand cont ca se utilizeaza venitul brut potential, aceasta arata astfel:

$$V_t = VB_{Pt} / ct$$

In care:

V_t - valoare de piata a terenului

VB_{Pt} - venitul brut potential aferent terenului

ct - rata de capitalizare aferenta terenului

	Tabel 1
Suprafata teren (mp)	2.838
Arenda teren(lei/prajina anual)	10
Arenda teren(lei/mp anual)	0,05586
<u>Rata de capitalizare teren ct (%)</u>	<u>2,77</u>
Venit brut potential teren VB _{Pt} (lei/an)	158,6
Valoare de piata teren V_t (lei)	5.725

Venitul brut potential din arendarea terenului se determina astfel:

$$VB_{Pt} = \text{Arenda (lei/mp/an)} \times S_t$$

Unde **S_t** - suprafata terenului arendat

Date de intrare:

-Suprafata terenului = 2.838 mp;

-Arenda de piata in zona Caiuti, zona in care terenurile agricole extravilane nu sunt preponderent fanete, este asimilata comunelor limitrofe administrativ, cu terenuri agricole preponderent arabile. In aceasta unitatea administrativ teritoriala, arenda de piata insusita de toti proprietarii de terenuri arabil prin negociere cu arendasii la pretul oferit de acestia este de 10 lei/prajina;

-Rata de capitalizare extrasa de pe piata = 2,77 %

Metodele bazate pe veniturile generate de proprietatile imobiliare sunt privite ca metode precise, dificultatea este data de rata de capitalizare care, in ciuda datelor corecte, poate deforma valorile de piata daca se aplica incorect.

Rata de capitalizare reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul din chirii se transforma intr-o indicatie a valorii de piata pentru o proprietate imobiliara. Rata este influentata de mai multi factori printre care gradul de risc, atitudinile pietei fata de evolutia inflatiei in viitor, cererea si oferta de bani si capital, nivelurile de impozitare etc.

In practica exista 4 metode posibile de determinare a ratelor de capitalizare de pe piata:

-vanzare-inchiriere;

-o comparatie a preturilor de vanzare actuale cu valorile de inchiriere estimate;

-o comparatie a chiriilor actuale cu preturile de vanzare;

-o comparatie a chiriilor actuale cu preturile de vanzare estimate;

Pobabil cea mai la indemana sursa a ratelor de capitalizare este inregistrata de tranzactiile vanzare-inchiriere. In aceste cazuri, ratele de capitalizare pot fi deduse dintr-o comparatie a preturilor de vanzare cu chiria neta.

Experienta in evaluare constata ca vanzarile-inchirierile nu sunt intotdeauna un indicator real al ratelor de capitalizare. Vanzarea este influentata de impozite si taxe, iar chiria este partial o functie a pretului de vanzare sau a increderii in chiras.

In vederea extragerii ratei de capitalizare de pe piata, consider ca studierea ofertelor de vanzare (**asimilate Vt**) publicate pe site-ul oficial al Primariei Caiuti ca urmare a procedurii de vanzare a terenurilor agricole situate in extravilan conform prevederilor Legii nr. 17/2014 modificata si completata, pentru terenuri care pot avea un venit brut potential din arendare (**VBPt**), ofera cel mai credibil suport posibil pentru o "rata" corecta (vezi Tabel 1.a) anexat.

Valoarea de piata a terenului extravilan estimata prin metoda capitalizarii rentei funciare, in situatia in care marimea suprafetei terenului nu este adecvata activitatilor agricole specifice unui fermier care isi lucreaza terenul pe cont propriu si se alege varianta de exploatare prin arendare, este de 5.725 lei.

Valoarea de piata a terenului extravilan, estimata prin metoda capitalizarii rentei funciare in ipoteza ca proprietatea este arendata, este 5.725 lei (rotunjit 5.700 lei cu tva)

6.2 Metoda capitalizarii rentei funciare

6.2.2. Studiu de caz, in care proprietarul exploateaza terenul ca fermier

Valoarea se determina prin urmatoarea formula

$V_t = (V_p - C_p) \times N$, in care:

V_t = valoarea terenului, in extravilan (lei/ha)

V_p = valoarea productiei (productia principala + productia si sporurile de productie din randamentul tehnologic)

C_p = costul cheltuielilor de productie

N = numărul de ani care poate oscila între 25-30 (în situația de față 25 de ani, conform anexei nr. 1 din Legea 18/1991).

Metoda este condiționată de acuratețea datelor prelucrate, care rezultă din respectarea factorilor care condiționează producția agricolă în relație cu particularitățile biologice ale plantelor, factori care determină creșterea și fructificarea plantelor, ai formării recoltei, care au o mare însemnătate în stabilirea elementelor fundamentale ale tehnologiei de cultivare a plantelor precum și în prognozarea și programarea recoltei.

Este necesar să se aplice și această metoda pentru verificarea credibilității pretului de vânzare, înscris în ofertele de vânzare publicate.

În estimarea valorii prin această metoda, evaluatorul s-a confruntat cu următoarele probleme:

- Stabilirea gradului de fertilitate și estimarea producțiilor viitoare la unitatea de suprafață, în funcție de condițiile climatice, de fertilitatea solului, relief și drenajul suprafețelor cultivate.

- Estimarea prețurilor de vânzare a produselor obținabile din pajiști. Această sarcină, este dificilă deoarece aceste prețuri pot să fluctueze pe sezoane, evaluatorul având soluția de a estima un preț mediu de valorificare a recoltei.

- Calcularea cheltuielilor totale aferente exploatarei terenului de către proprietar și după caz, a celor suportate de către arendas. Acestea trebuie să se refere numai la acelea care se fac pentru producția vegetală de pe suprafața luată în calcul.

În acest sens, estimarea evaluatorului corelată cu modul de folosire a terenurilor agricole în zona studiată (în sensul că terenurile au pante accentuate, suprafețe mici și deschideri mici la drumul de acces), cu mărirea recoltelor obținute în trecut, cât și cu existența cererii pentru produsele agricole obținabile, se fundamentează pe analiza stării fizice agrochimice și agropedologice a proprietății.

Astfel, s-a constatat că în zona amplasamentului studiat există suprafețe relativ mici de pășuni și fânețe naturale care, pe lângă faptul că dau locului un aspect pitoresc, constituie o însemnată bogăție naturală, deoarece iarba din pajiști (folosită ca pășune și fân) este furajul de bază pentru creșterea ovinelor, taurinelor și cabalinelor. Cosirea suprafețelor de fânețe conduce la obținerea unor cantități de fânuri, fapt ce permite creșterea unui număr de animale, care contribuie la consolidarea economică a gospodăriilor locuitorilor zonei.

6.2.2.1. Studiu de caz, în care proprietarul exploatează terenul ca fermier, în ipoteza de valorificare a pajistei ca fân;

Un simplu calcul de eficiență economică demonstrează că obținerea fânului din pajiștile naturale, deși este o acțiune care pretinde eforturi, poate fi răsplătită de avantajele pe care le oferă, dacă pot fi îndeplinite condițiile minimale pentru aceasta.

Cu toate acestea starea fizică a terenului obiect al evaluării descrisă sintetic în Tabel 2, este improprie, caracterizată de fenomene de eroziune (proces de desprindere, transport și depunere a particulelor de sol, sub acțiunea agenților exogeni apă și vânt), precum și de un relief cu pante accentuate.

Eroziunea se manifestă atât la suprafață (prin spalarea stratului fertil de sol), cât și în adâncime prin formarea de ogase.

De asemenea s-a constatat existența pe acest teren a musuroaielor și a vegetației arbustifere a cărei dezvoltare a scăpat de sub control.

Toate aceste aspecte menționate mai sus, împiedică cositul manual/mecanic, conduc la obținerea fânului în condiții de ineficiență economică și prin urmare modul de folosire a terenului prin valorificare ca fân nu da valoare proprietății.

6.2.2.2. Studiu de caz, in care proprietarul exploateaza terenul ca fermier, in ipoteza de valorificare a pajistei ca masa verde;

Amenajamentul Pastoral aferent UAT Caiuti, elaborat pentru o perioada de 10 ani cu adresabilitate atat pentru pajistile din domeniul public cat si pentru persoanele de drept privat (fizice si juridice), fundamentat pe baza unor studii de specialitate agrochimica si pedologica, evidentiaza si posibilitatea folosirii terenurilor, pentru care activitatea se preteaza, prin valorificarea pajistei ca masa verde.

Avand in vedere starea proprietatii la momentul inspectiei in teren, analizata sub aspect tehnic, economic si juridic, consider ca aceasta utilizare a proprietatii este rezonabila, legala, fizic posibilă, fezabilă financiar și determină cea mai mare valoare.

Venitul brut potential este dat de valoarea cantitatii de masa verde necesara pentru perioada stabilita de pasunat si reprezintă produsul dintre producția anuală și prețul de valorificare.

Cantitatea de masa verde obtenabila este extrasa din Amenajamentul Pastoral (a.p.), care estimeaza pentru zona studiata o productie medie multianuala de 12,0 t/ha masa verde. Evaluatorul alege pretul de valorificare ca fiind pretul mediu stabilit prin hotărâre a Consiliului Județean pentru anul 2023.

Estimarea cheltuielilor de exploatare, in opinia evaluatorului, se refera la marimea costurilor de implementare a proiectului de amenajament pastoral si se face cu ajutorul devizelor de lucrari specifice pentru reabilitarea productiei pajistilor naturale, lucrari executate manual, in concordanta cu cerintele europene actuale.

Indicatorii normelor de deviz si preturile utilizate in prezentul raport sunt actualizate in acord cu legislatia care stabileste salariul minim de baza, fara sporuri si alte adaosuri (art. 164 alin.1 din Legea nr. 53/2003-Codul muncii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare), astfel:

- H.C.J. Bacau nr. 20/31.01.2023 care se refera la aprobarea pretului mediu pentru masa verde de pasune in vederea determinarii pretului inchirierii pentru suprafetele de pajisti ale comunelor, aproba **pretul mediu ca fiind 0,09 lei/Kg masa verde de pajiste**, iar

-H.G.R. nr. 1447/2022 pentru stabilirea salariului de baza minim brut pe tara garantat in plata (in baza caruia se determina costurile cu manopera pentru lucrarile de implementare a amenajamentului pastoral), stabileste ca incepand cu 01.01.2023, salariul minim garantat pentru un program normal de lucru va fi de 18,145 lei/ora.

Corespunzator acestei prevederi, ziua de munca cu program normal, pentru o persoana, va fi platita cu 18,145 lei/ora x 8 ore/zi/om = **145,16 lei/zi/om**.

Deviz de lucrari actualizat, pentru reabilitarea productiei pajistilor permanente

Nr. crt.	Cod	Denumirea lucrarilor prevazute in amenajamentul pastoral local (capitolul XIII, pag. 55-58)	U.m.	Zile (om/u.m.)	Pretunitar (lei/zi/om)	Valoare (lei/u.m.)
0	43	Imprastiat gunoi pe camp din remorca sau caruta 20 t/ha	ha	1,0	(145,16/20)x8	58,06
1	2864	Defrisat arbusti cu diametrul pana la 5 cm	ha	12,13	145,16	1.760,79
2	2999	Imprastierea musuroaielor neintelenite pe pajisti	ha	1,00	145,16	145,16

Estimarea venitului net potential, s-a facut avand in vedere valoarea masei vegetale disponibila și cheltuiala totală cu implementarea amenajamentului pastoral, compusa din costul lucrărilor anuale prevăzute, estimat in baza devizului de lucrari de mai sus.

Indicatori pentru estimarea venitului net potential obtenabil de pe terenul obiect	Valoarea masei vegetale disponibila si cheltuielile anuale de efectuat pe terenul obiect	
Vp =Venit brut, obtenabil din masa verde (lei/an) supraf. teren(ha)xcant. masa verde(t/ha)xpret(lei/t)	306,61 (0,2838 ha x 12,0 t/ha x 90 lei/t)	
Estimarea costurilor lucrarilor anuale cu implementarea amenajamentului pastoral (lei/an)	Valoare deviz x suprafata afectata de lucrari	Costul lucrarii (lei/an)
-defrisat vegetatie cu diametrul < de 5 cm (10%)	1.760,19 lei/ha x 0,028ha	49,29
-Imprastiat musuroaie neintelenite (10%)	145,16 lei/ha x 0,028ha	4,06
-Imprastiat gunoi de grajd cu norma de 8 t/ha (norme APIA), pe intreaga suprafata a terenului	58,06 lei/ha x 0,284ha	16,48
Cp =Cheltuieli anuale cu implementarea a.p. (lei/an)		69,83
(Vp-Cp) Venit potential net anual (lei/an)	236,78 lei/an	
Vt = (Vp – Cp) x N, în care N = numărul de ani de exploatare a terenului de catre un fermier (30 de ani lucrati in agricultura, conform anexei nr. 1 din Legea 18/1991)	236,78 lei/an x 30 ani = 7.103 lei	

Valoarea de piata a terenului extravilan, estimata prin metoda capitalizarii rentei funciare in ipoteza ca proprietatea este exploatata ca fermier, prin valorificare a pajistei ca masa verde, este 7.103 lei (rotunjit 7.100 lei cu tva).

CAPITOLUL 7

ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a putea avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate, au condus la judecăți consistente, astfel:

-Valoarea de piata a terenului situat in extravilan, in suprafata de 2.838 mp, estimata prin metoda comparatiei vanzarilor este 15.588 lei (rotunjit 15.600 lei cu tva);

-Valoarea de piata a terenului situat in extravilan, in suprafata de 2.838 mp, estimata prin metoda capitalizarii rentei funciare in ipoteza ca proprietatea este arendata, este 5.725 lei (rotunjit 5.700 lei cu tva);

-Valoarea de piata a terenului, estimata prin metoda capitalizarii rentei funciare in ipoteza ca proprietatea este exploatata ca fermier, prin valorificarea pajistei ca masa verde, este 7.103 lei (rotunjit 7.100 lei cu tva);

Selectarea *valorii finale* a fost efectuată în conformitate cu criteriile de analiză a rezultatelor: *adecvarea, precizia, cantitatea și calitatea informațiilor.*

Estimarile au fost facute tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice perioadei curente.

- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

In urma prelucrării datelor, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, in opinia mea, **pretul propus** in vederea transferului dreptului de proprietate asupra terenului agricol, in suprafata de 2.838 mp, situat in extravilan cu adresa topografica T 102-F 2143, descris in HCL nr. 14/28.02.2023 ca apartinand lotului ce urmeaza a fi achizitionat de catre Comuna Caiuti in cadrul proiectului de investitii publice "Extindere retea de apa in comuna Caiuti, judetul Bacau" finantat prin Programul national de investitii "Anghel Saligni" **este 4.950 euro (rotunjit cu tva) = 24.500 lei (rotunjit cu tva)**, fiind dat de *valoarea de piata estimata prin metoda comparatiei vanzarilor din piata imobiliara specifica identificata la nivelul satului Pralea.*

In urma studierii datelor si analizei rezultatelor se constata, astfel, ca desi teoretic valoarea de piata a terenurilor agricole din extravilan este data de potentialul agricol al acestora, in cazul celor situate la limita de demarcare a intravilanului, cu posibilitatea de introducere legala in intravilan prin aprobarea documentatiilor urbanistice (PUG, PUZ, PUD), participantii in piata specifica acestor terenuri acorda o mai insemnata importanta si un pret de tranzactionare mai mare amplasamentelor aflate in aceasta situatie, comparativ cu cele situate in zone indepartate de vatra satului.

Expert evaluator

Bodron Stelian

Stampila evaluator

Semnatura



Anexe:

- Extrase de plan si de ortofotoplan privind identificarea in zona a amplasamentului studiat;
- Extrase din publicatiile ofertelor de vanzare de pe site-ul Primariei Caiuti;
- Extrase din Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) Caiuti
- Tabel de analiza a comparatiei ofertelor pentru proprietati asimilabile;
- Fotografii relevante ale imobilului si localizarea acestora;
- Acte doveditoare ale dreptului de proprietate evaluat;
- Analiza cheltuielilor totale anuale pentru hectarul de pajiste., indicatori de deviz;
- Documentatie cadastrala (planuri de amplasament si delimitare ale loturilor propuse, inclusiv pentru lotul obiect;
- Fotocopie a H.C.J. Bacau nr. 20/31.01.2023 privind pretul de masa verde pentru pasuni;
- Fotocopie a H.G.R. nr. 1447/2022 privind nivelul salariului minim garantat pentru anul 2023;
- Tabel sintetic privind descrierea starii efective a pajistilor studiate;
- Curs valutar BNR

Estimarea ratei de capitalizare aferenta terenurilor agricole situate in extravilan-UAT Caiuti

pentru care au fost identificate oferte publicate la procedura de aplicarea a Legii nr. 7/2014 (Tabel 1. a)

Nr crt	Comparabile/ Nr. cadastral	Comp. 61643 Oferta 2023	Comp. 63100 Oferta 2022	Comp. 60114 Oferta 2022	Comp. 61475 Oferta 2022	Comp. 60113 Oferta 2022	Comp. 63064 Oferta 2022	Comp. 62970 Oferta 2022	Teren Obiect Teren extravilan face parte din imobilul 62750
0	1	2	3	4	5	6	7	8	12
1	Suprafata (mp)	4.000	2.099	7.011	4.600	2.981	4.333	661	2.838
2	VBpt = (StxA)	223	117	392	257	166,53	242	37	159
3	Vt (lei)	6.000	3.000	12.000	6.000	6.000	11.000	5.000	5.725
4	ct (%)	3,72	3,90	3,26	4,28	2,77	2,20	0,74	2,77

Vt = VBpta / cta unde:

- VBpt = venit brut potential (anual) aferent terenului extravilan
- Vt = valoare de piata a terenului, asimilata cu oferta publicata la Legea 17/2014
- ct = rata de capitalizare aferenta terenului agricol

Nota:

- Comparabilele sunt identificate prin numarul cadastral al terenurilor studiate;
- St (mp) = suprafata terenului fanat ofertat;
- A (lei/mp anual) = arenda maxim obtenabila in zona Caiuti;
- A = 10 lei/prajina (anual) = 10 lei/179 mp pentru terenuri agricole situate in extravilan, valabila pentru anul 2022;

Dupa eliminarea valorilor maxime si minime ale intervalului in care s-a situat rata de capitalizare determinata dupa algoritmul de mai sus, a fost extrasa rata aferenta terenului studiat, ca fiind cea corespunzatoare terenului cu suprafata mai apropiata de cea a terenului obiect al evaluarii (c = 2,77%).

Pentru comparatie orientativa se prezinta mai jos un extras din

„Studiul de piata privind valorile de circulatie orientative minime ale terenurilor la nivelul fiecarui teritoriu administrativ”

- 0,15 euro/mp, respectiv 0,12 euro/mp

Valori orientative extrase din grila notarilor publici pentru terenurile agricole, arabil/fanat, situate in extravilanul unitatii administrativ teritoriale Caiuti (autor Ursescu Sorin Cristian-2023).

DATELE CE DESCRIU STAREA PROPRIETATII

Teren agricol, fanat in suprafata de 2.838 mp, situat in extravilanul UAT Caiuti, cu adresa topografica T 102-F 2143, parte componenta a lotului in suprafata totala de 3.100 mp, descris in HCL Caiuti nr. 14/28.02.2023, pe care va fi amplasata viitoarea constructie a rezervorului de apa potabila din cadrul proiectului de investitie publica

"Extindere retea de apa in comuna Caiuti, judetul Bacau" finantat prin Programul national de investitii "Anghel Saligni"

Nr. crt.	Sup. (ha)	Nr. cad. Din care face parte terenul studiat	Inmuscuroire destelenita	Vegetatie spontana cu diametrul mai mic de 5 cm	Se impune fertilizare Da/Nu	Panta versant alunecari/surpari	Eroziune vant/apa (%)	Ravene/Ogase (%)	Exces de apa (%)	Sol acid (%)	Poluare (%)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	0,2838	62570	Da, musuroaie 10% 0,0284 ha	Da, acoperire 10% 0,0284 ha	Da, 100%	Da	Da	Da, ogase	Nu	Nu	Nu

NOTA:

- Alunecarile:** Cauzele care determină producerea alunecărilor de teren sunt reprezentate de către gravitație, acțiunea apei, mișcările seismice, procesele de îngheț-dezgheț și acțiunea omului.
- Eroziune:** Reprezintă procesul de desprindere, transport și depunere a particulelor de sol, sub acțiunea agenților exogeni apa și vântul
- Sol acid:** Obiectivele industriale determină degradarea solului prin acidifiere și poluare datorită emisiilor pe care le elimină în atmosferă și care mai devremesau mai târziu ajung pe sol. Dintre substanțele provenind de la activități industriale care generează acidifierea solului amintim dioxidul de sulf, oxizii de azot și hidrocarburile.
- Exces de umiditate (HB):** Pentru definirea excesului de umiditate se folosesc mai mulți indicatori, dintre care cei mai importanți se referă la conținutul de apă care depășește capacitatea de câmp a solului pentru apă și la volumul minim de aer necesar pentru asigurarea condițiilor normale de respirație a rădăcinilor plantelor și a microorganismelor aerobe. Se apreciază că pentru asigurarea acestor condiții în sol trebuie să existe un volum de aer de minimum 10-15 % din volumul total al solului. Cantitatea de apă care reduce volumul de aer sub limita minimă reprezintă excesul de umiditate.

-**Poluarea:** Poluarea solului are ca principale surse substanțele radioactive, metalele grele, pulberile, apele uzate și nămolurile, agenții patogeni.