

11

RAPORT DE EVALUARE ***NR. R2025-065***

TERENURI EXTRAVILANE ARABILE

com. Valea Teilor, jud. Tulcea, zona agricolă, LOT 1, LOT 2 NC/CF 30973-34636.

3/24/2025

PROPRIETAR, CLIENT: UAT VALEA TEILOR
UTILIZATOR DESEMNET: CONSILIUL LOCAL AL UAT VALEA TEILOR
DATA RAPORTULUI: 24.03.2025

Cuprins

CAPITOLUL I INTRODUCERE	2
I.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante - Sinteza raportului	2
I.2. Certificarea raportului de evaluare	4
CAPITOLUL II – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	5
II.1. Identificarea și competența evaluatorului	5
II. 2. Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați	5
II.3. Scopul evaluării	5
II.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate	5
II.5. Tipul valorii	5
II.6. Data evaluării, data inspecției, data raportului	6
II.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	6
II.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea	6
II.9. Ipoteze și ipoteze speciale	6
II.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	7
II.11. Declararea conformității cu SEV	8
II.12. Descrierea raportului	8
CAPITOLUL III – Prezentarea datelor	8
III.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	8
III.2. Descrierea situației juridice	9
III.3. Descrierea terenului	9
III.6. Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente).	9
CAPITOLUL IV - Analiza pieței imobiliare	10
IV.1. Analiza cererii	10
IV.2. Analiza ofertei	10
IV.3. Analiza echilibrului pieței	10
IV.4. Concluzii privind analiza pieței specifice	10
CAPITOLUL V – Analiza celei mai bune utilizari	11
CAPITOLUL VI – Evaluarea proprietati	13
VI.1. Abordarea prin piata – tehnici cantitative	13
CAPITOLUL VII – Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	16
VII.1. Analiza rezultatelor	16
VII.2. Concluzia asupra valorii	16
Anexa 1. Acte de proprietate	17
Anexa 2. Documentație cadastrală	18
Anexa3. Informații de piață utilizate	19
Anexa 4. Figuri, scheme, fotografii secundare	19
Anexa 5. Harta amplasamentului	32

CAPITOLUL I INTRODUCERE

I.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante - Sinteza raportului

Proprietățile evaluate: terenuri extravilane arabile, localitatea Valea Teilor, județ Tulcea, zona exterioară-agricolă NC/CF 30973 – 34636; NC/CF 33289 – 31408; Proprietar, Client: UAT Valea Teilor. Utilizator desemnat: CONSILIUL LOCAL AL UAT VALEA TEILOR. Evaluator autorizat: Membru titular ANEVAR – Persoana juridică: GEAMBAZU D. ADRIAN – EVALUATOR, Legitimatie ANEVAR: 18962; Valabilitate legitimatie: 2025. Data evaluării: 24.03.2025; Data inspecției: 21.03.2025; Data raportului: 24.03.2025; Dobandirea proprietăților are temeiul legal: cu titlu de drept în baza documentelor puse la dispoziție, Extrase de Carte Funciară pentru informare NC/CF 30973 – 34636; NC/CF 33289 – 31408. Condiții limitative: terenurile sunt evaluate în ipoteza că sunt libere de sarcini și nu sunt ocupate. Cea mai bună utilizare: teren arabil - agricol.

Scopul evaluării: asistența clientului în vederea închirierii proprietăților, stabilirea redevenței anuale.

REZULTATELE EVALUĂRII:

CHIRIA DE PIATĂ ESTIMATĂ/REDEVENȚA ANUALĂ PROPUȘĂ:
560 LEI/ha/an; echivalentul a: 112 €/ha/an;

15

Lotul nr.1	Tarla	Parcelă	Nr. CF	Suprafață hetare	Chirie de piață lei/ha/an	Total Redevența anuală
			30973	1	560 lei/ha/an	560,00
			30924	0,48		268,80
			31132	0,1335		74,76
			30944	3,0219		1692,26
			34636	3,7885		2121,56
			Total Sup. Ha Lot 1	8,4		4.717
Lotul nr.2	Tarla	Parcelă	Nr. CF	Suprafață hetare	Chirie de piață lei/ha/an	Total Redevența anuală
			33289	1,8034	560 lei/ha/an	1009,9
			33288	1,5471		866,4
			32514	0,3251		182,1
			33335	0,4291		240,3
			33351	0,5894		330,1
			33398	0,2269		127,1
			32919	0,2432		136,2
			32966	0,4318		241,8
			32361	0,3994		223,7
			32348	0,2696		151,0
			32355	0,6069		339,9
			32334	0,5675		317,8
			32212	0,2206		123,5
			32192	0,3600		201,6
			32197	0,3200		179,2
			32193	0,2161		121,0
			31162	0,2385		133,6
			31165	0,5985		335,2
			32378	0,9707		543,6
			31185	0,9029		505,6
			30993	0,2237		125,3
			31195	1,1592		649,2
			30951	0,2500		140,0
			30953	0,6300		352,8
			31155	0,9764		546,8
			34628	4,6219		2588,3
			31440	0,5000		280,0
			31408	0,5000		280,0
			Total Sup. Ha Lot 2	20,1279		11.272

I.2. Certificarea raportului de evaluare

Referitor la proprietățile imobiliare subiect supuse evaluării, terenuri extravilane arabile, situate în com. Valea Teilor, jud.Tulcea, aflate în proprietatea UAT Valea Teilor – domeniu privat,

Certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt reale și corecte.

Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în nici un mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.

Nu am nici un interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am nici un interes personal față de una din părțile implicate.

Nu sunt influențat de nici o constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.

Implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate.

Onorariul plătit de către client nu are nici o legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport.

Analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

Am realizat personal inspecția bunului evaluat.

Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări.

Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale certificării.

La data acestui raport, subsemnatul este membru titular A.N.E.V.A.R. în domeniul evaluării bunurilor imobile, legitimat cu nr. 18962, specializarea EPI.

Data certificării
24.03.2025

Evaluator autorizat
Geambazu Adrian

GEAMBAZU
ADRIAN
Digitally signed by
GEAMBAZU ADRIAN
Date: 2025.03.24
11:51:11 +02'00'

CAPITOLUL II – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

II.1. Identificarea și competența evaluatorului

Membru titular ANEVAR – Persoana Juridică: GEAMBAZU D. ADRIAN – EVALUATOR, CUI: 49555608, Legitimăție ANEVAR 18962; Valabilitate legitimație: 2025; Adresa evaluatorului membru titular: mun. Tulcea, str. Mircea Voda bl. 38 sc. C ap. 27; Telefon: 0741508672; e-mail: adriangeambazu@yahoo.com.

Certific că, posed cunoștințele necesare îndeplinirii misiunii în mod competent și raportul a fost elaborat în baza studiilor, calculelor și aprecierilor evaluatorului fără a se apela la sprijin din partea altor persoane calificate în acest sens.

II.2. Identificarea clientului și a oricăror utilizatori desemnați

PROPRIETAR, CLIENT: UAT VALEA TEILOR;

UTILIZATOR DESEMNAȚ: Cosiliul Local al UAT Valea Teilor.

II.3. Scopul evaluării

Evaluarea este cerută pentru asistența clientului în vederea închirierii proprietăților, stabilirea redevenței anuale. Scopul acestui raport de evaluare va determina chiria de piață a terenului. Este important ca evaluarea să nu fie utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

II.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra terenurilor extravilane arabile, din com. Valea Teilor, județ Tulcea, zona agricolă. Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu proprietarul, proprietățile imobiliare nu sunt supuse unor restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale, servituți, leasing, care ar putea influența sau îngreuna dreptul de proprietate asupra acestora. Proprietățile, terenurile, sunt evaluate în ipoteza că sunt libere de sarcini și nu sunt ocupate. Dobândirea proprietăților au temeiul legal: cu titlu de drept în baza documentelor puse la dispoziție, Extrase de Carte Funciară pentru informare. Drept de proprietate: deplin.

II.5. Tipul valorii

Scopul acestui raport de evaluare, va determina chiria de piață a proprietăților.

Chiria de piață conform Standard Anevar 2025 SEV100 - Cadru general:

“Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

II.6. Data evaluării, data inspecției, data raportului.

Data evaluării/Data efectivă a opiniei asupra valorii: 24.03.2025; Data inspecției: 21.03.2025 – Evaluatorul nu își asumă răspunderea de eventuale modificări ale proprietății după ce a efectuat inspecția; Data raportului: 24.03.2025, finalizat la data de 24.03.2025.

II.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Informațiile care au stat la baza verificării dreptului asupra proprietăților imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante se regasesc în Extrase de Carte Funciară pentru informare; Amploarea inspecției realizată este integrală, la interiorul și exteriorul proprietăților. Proprietarul este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate pentru proprietățile imobiliare evaluate. La momentul inspecției nu s-au identificat riscuri de mediu înconjurător, reale sau potențiale.

II.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Informațiile care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost: informații privind situația juridică, date tehnice ale proprietății imobiliare puse la dispoziție de către proprietar, informații privind istoricul amplasamentului furnizate de către proprietar și preluate din documentația existentă, dimensiuni și suprafețe din documentele anexă, informații culese cu ocazia inspecției privind caracteristicile proprietății, a zonei, informații publice preluate de pe site-uri de internet.

Standardele de evaluare ANEVAR, București, 2025: SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general); SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); SEV 102 Implementare (IVS 102); SEV 103 Raportare (IVS 103); SEV 104 Tipuri ale valorii; Ghiduri metodologice de evaluare ANEVAR, București, 2025: GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile;

II.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesia legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauza respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale

proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului) sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea în cauza sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, toxice) 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 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 evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți. Ipoteza specială "O ipoteză care presupune fie fapte care sunt diferite de faptele reale, existente la data evaluării, fie fapte care nu sunt presupuse într-o tranzacție de către un participant tipic de pe piață, la data evaluării". Evaluarea proprietății imobiliare se face în ipoteza specială că terenul este liber de sarcini și nu este ocupat. Identificarea proprietății și localizarea acesteia au fost indicate de către proprietar. Evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta locația, suprafețele și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrise în raport, în baza inspecției efectuate de evaluator și a măsurătorilor preluate din documentația avută la dispoziție.

II.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea în prealabil a acordului scris al clientului și a autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afară clientului și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Conținutul acestui raport nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau alte medii de informare fără aprobarea expresă și prealabilă a evaluatorului. Prezentul raport de evaluare este destinat pentru scopul stabilit și numai pentru uzul clientului, raportul fiind confidențial pentru acesta. Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate dacă acest raport de evaluare este transmis altei persoane fie pentru scopul declarat fie pentru alt scop și este folosit în afara cadrului legal. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate iar valoarea prezentată în acest raport nu are legătură cu valoarea de asigurare.

II.11. Declararea conformității cu SEV

Declar că prezentul raport de evaluare a fost realizat în conformitate cu cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică a profesiei de evaluator autorizat, în concordanță cu reglementările standardelor internaționale de evaluare, cu Standardele de evaluare aprobate de ANEVAR pentru anul 2025 respectiv SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general); SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101); SEV 102 Implementare (IVS 102); SEV 103 Raportare (IVS 103); SEV 104 Tipuri ale valorii; Ghiduri metodologice de evaluare ANEVAR, București, 2025; GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

II.12. Descrierea raportului

Evaluarea este procesul de determinare a valorii unui activ sau a unei datorii sau suma care reprezintă o concluzie asupra valorii sau o estimare a valorii. Prin raport de evaluare, avem un raport care comunică destinatarului o concluzie asupra valorii materializată printr-un înscris denumit raport de evaluare, realizat de un evaluator autorizat în conformitate cu standardele specifice acestei activități și cu deontologia profesională. Scopul evaluării este estimarea chiriei de piață (redevența anuală) așa cum este definit în Standardele de evaluare ANEVAR 2025, în vederea închirierii terenului (stabilirea redevenței anuale). Tipul raportului de evaluare: raport explicativ – narativ.

CAPITOLUL III – Prezentarea datelor

III.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Valea Teilor este o comună în județul Tulcea, Dobrogea, România, formată numai din satul de reședință cu același nume.[2] Pe numele vechi, Meidanchioi, este situat pe cel mai scurt drum comercial dintre Isaccea și Babadag, iar după unele speculații era drumul comercial bizantin „de la vareci la greci”. Este atestat ca sit roman cu valoroase obiecte și vestigii romane. A fost locuit de turci, bulgari, români și țigani rudari și lingurari. Prin mijlocul satului trece râul Lozova. Alt râu, din vest, este Boclugea care devine afluent al Lozovei la punctul morilor. În nord se află pădurea Niculițenilor, înspre vest de la Derventul „Podul Înalt” pădurea de tei a Boclugei până la câmpia Lozovei. Spre sud Dealul Malciu, spre est dealuri pline de plantații de vii până spre pădurea Celicului, spre nord-est Pădurile Teliței. Este cea mai interesantă comună pentru că este înconjurată de culturi de vii, având terenul propice. Are Școală, dispensar, biserică, primărie și centru vinicol. Satul este poziționat pe două văi în formă de Y. Biserica monumentală, cu hramul Sf. Arhangheli așteaptă să fie resfințită.

III.2. Descrierea situației juridice

SITUAȚIA ACTUALĂ A TERENULUI – ocupat.
 CONTRACTE DE ÎNCHIRIERE/CONCESIUNE: loturile de teren au fost închiriate în anul 2022 cu 530lei/ha/an conform Contract-Cadru Nr. 2038/23.05.2022 și Nr. 2053/23.05.2022. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE: Dreptul de proprietate: cu titlu de drept în baza documentelor puse la dispoziție: Extrase de Carte Funciară pentru informare; Proprietățile, terenurile, sunt evaluate în ipoteza că sunt libere de sarcini și nu sunt ocupate.

III.3. Descrierea terenului

Suprafețele de teren extravilan supuse evaluării sunt situate în localitatea Valea Telior, jud. Tulcea, zonă exterioară-agricolă. Zona nu are o reglementare clară, nu se cunosc elementele privind planul de urbanism general, zonal. Proprietar: UAT VALEA TEILOR; Utilizarea actuală: ocupat, teren arabil - agricol; Rețele publice racordate: nu.

Caracteristici condiții cumulative Lot 1, Lot 2:

- Topografie: relativ plat.
- Formă și dimensiuni: relativ dreptunghi.
- Stare: teren productiv arabil - agricol.
- Drenaj: nu.
- Împrejmuiți: nu.
- Vecinătăți: comuna Valea Teilor.
- Posibilități de extindere: da.
- Alte posibilități de utilizare: da
- Sisteme de irigații: nu.

III.6. Istoricul proprietății subiect (incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cererile curente).

Există închirieri anterioare. Conform cotațiilor curente (oferte de închiriere) terenul este cota cu 560 lei/ha/an.

CAPITOLUL IV - Analiza pieței imobiliare

IV.1. Analiza cererii

Cerea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali pentru un anumit tip de proprietate. Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă cerere pentru achiziționarea sau închirierea de terenuri extravilane. Cererea este influențată foarte mult și de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a potențialului de dezvoltare a zonei, a accesului, dotarea cu utilități, etc. Cererea de terenuri similare: medie. Cererea curentă este medie. Având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru aceasta, consider că gradul de vandabilitate este mediu.

IV.2. Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. În ultimii ani oferta de terenuri fiind medie, prețurile din localitate și în special în zonă au rămas constante. Oferta de terenuri similare: medie. Oferta competitivă pentru terenuri extravilane – arabile din loc. Valea Teilor, jud. Tulcea este medie.

IV.3. Analiza echilibrului pieței

Definirea pieței: piața terenurilor extravilane – arabile, agricole. În prezent, piața terenurilor din loc. Valea Teilor, jud. Tulcea, este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii puterii de cumpărare. Numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic. Proprietatea este durabilă și poate fi privită ca o investiție. Având în vedere situația economică, amplasarea proprietății și caracteristicile sale se poate spune că pentru această proprietate evaluată, cererea este medie.

Echilibrul pieței (raport cerere/oferta): constant.

IV.4. Concluzii privind analiza pieței specifice

Piața specifică a proprietății evaluate este piața terenurilor extravilane – agricole(arabile), zona exterioară a localității Valea Teilor, județ Tulcea. Proprietățile evaluate, terenurile, sunt pretabile ca terenuri agricole, arabile. În urma investigațiilor realizate de evaluator, în această perioadă și pentru acest tip de proprietate, s-a constatat că au fost identificate tranzacții în zonă, au fost luate în calcul tranzacții și oferte de terenuri, de închiriat din localitatea Valea Teilor și comuna Mihail Kogălniceanu, cu valori de ofertare cuprinse între 400-530 lei/ha/an.

CAPITOLUL V – Analiza celei mai bune utilizări

Utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar. Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legată de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, stabilirea ocupării, managementului, precum și creșterea potențială a valorii. CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească cele patru criterii:

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Tipul de utilizare reprezintă elementul esențial în estimarea valorii proprietății, iar valoarea terenului trebuie considerată din acest punct de vedere, obiectul evaluatorului constând în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietății. CMBU a terenului ca fiind liber trebuie luată în considerare în raport cu utilizarea să existentă și cu toate utilizările lui potențiale. CMBU a unei parcele de teren este de a pastra terenul în scopuri investiționale, adică terenul să rămână liber sau să fie utilizat pentru o utilizare intermediară până când cererea justifică ridicarea de construcții. Acest lucru se întâmplă atunci când apare deprecierea externă a pieței (piață imobiliară este supraaglomerată).

- Permisibilitatea legală pentru teren ca fiind liber

Se vor determina care utilizări sunt premise legal.

- Restricțiile de zonare, reglementările de utilizare și reglementările asupra mediului înconjurător.

Se tine cont dacă există o probabilitate rezonabilă ca documentațiile de urbanism să se modifice pentru ca CMBU a proprietății să se realizeze. S-a ținut cont de tendințele din aria pieței, de planul de dezvoltare al comunității. Pentru terenul evaluat, ținând cont de reglementările urbanistice ale zonei, de utilizarea prezentă dar și de restricțiile zonei, putem considera o utilizare probabilă ca fiind permisibile din punct de vedere legal și anume: utilizarea terenului pentru dezvoltare agricolă arabil.

- Posibilitatea fizică a terenului ca fiind liber

S-au analizat caracteristicile fizice ale terenului care pot afecta CMBU a sa. Mărimea, forma, solul, accesibilitatea terenului, gradul de risc în eventualitatea producerii unor dezastre naturale precum inundațiile și cutremurele afectează utilizările pe care le poate avea un teren. Utilitatea unei parcele de teren depinde de vizibilitatea și mărimea ei.

- Capacitatea și disponibilitatea utilităților publice sunt factori importanți.

Utilizarea posibilă legal (arabil) coroborată cu analiza caracteristicilor fizice ale amplasamentului, conduc la concluzia că e posibil fizic ca terenul să fie dezvoltat agricol arabil.

➤ Fezabilitatea financiară a terenului ca fiind liber

Numai acele utilizări care îndeplinesc primele două criterii sunt analizate mai departe. Cât timp o utilizare potențială are valoare în comparație cu costurile ei respectă primele două criterii, utilizarea este fezabilă financiar. Dacă utilizările fizic posibile și permise legal produc venit, analiza fezabilității financiare se va concentra adesea pentru a determina care din utilizările potențiale este probabil să producă un venit egal sau mai mare decât suma necesară pentru acoperirea cheltuielilor de exploatare, a obligațiilor financiare și amortizării investiției. Dacă utilizările nu produc venit, analiza va determina care dintre ele poate crea o valoare sau care pot duce la obținerea de profit egal sau mai mare decât suma necesară pentru construcție și vânzare a proprietății. Analize ale cererii și ofertei și localizării sunt necesare pentru identificarea acelor utilizări care sunt fezabile din punct de vedere financiar și pentru identificarea acelei utilizări care este maxim productivă. Orice depreciere externă legată de o utilizare specifică trebuie inclusă în analiza fezabilității financiare. Având în vedere caracterul zonei, caracteristicile terenului avem o utilizare a terenului arabil.

➤ Productivitatea maximă a terenului ca fiind liber

Dintre utilizările financiar fezabile, CMBU este utilizarea care produce cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordantă cu riscul acceptat de piață și cu rata pretinsă de acesta. CMBU potențială a terenului este de obicei utilizarea pe termen lung, care ar trebui să se mențină pe amplasament pe toată durata vieții normale. Fluxul de beneficii reflectă un program de utilizare a terenului bine întocmit și concret. Productivitatea maximă a terenului se poate obține pentru o dezvoltare agricolă arabil, având în vedere caracterul zonei.

➤ CMBU pentru terenul construit

Pe baza studiului pieței imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare urbană, proprietatea de evaluat a fost analizată pentru CMBU în ipoteza dezvoltării terenului ca proprietate imobiliară agricolă care respectă criteriile: permisă legal; posibilă fizic; fezabilă financiar; maxim productivă. CMBU a proprietății imobiliare în varianta terenului liber este pentru utilizarea agricolă, arabil.

<i>Teren considerat liber</i>	<i>arabil</i>	<i>Mixt pt. ter.exces agricol + industrial</i>	<i>Industrial</i>
<i>Permisă legal</i>	<i>Da</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>
<i>Posibilă fizic</i>	<i>Da</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>
<i>Fezabilă financiar</i>	<i>Da</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>
<i>Maxim profitabilă</i>	<i>Da</i>	<i>Nu</i>	<i>Nu</i>

CAPITOLUL VI – Evaluarea proprietății

VI.1. Abordarea prin piață – tehnici cantitative

Conform SEV100 - Cadru general al ANEVAR: abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare ale căror prețuri se cunosc. Abordarea prin piață prin metoda comparației se bazează pe analiză pieței în vederea găsirii unor proprietăți imobiliare similare care să poată fi comparate cu proprietatea de evaluat astfel încât estimarea chiriei de piață a proprietății să fie în relație directă cu prețurile comparabilelor. Chiria de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacțiile care influențează valoarea. Metoda este o abordare globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piață, reflectate în mass-media sau alte surse credibile de informare. Ea se bazează pe valoarea unitară rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile similare sau asimilabile efectuate în zonă sau în zone similare. S-a aplicat ca metodă analiza comparațiilor relative prin care se determină dacă proprietățile comparabile au caracteristici inferioare, superioare sau similare cu proprietatea subiect. Elementele de comparație folosite sunt cele enumerate la analiza de piață. Evaluatorul a analizat tranzacțiile comparabile pentru a determina dacă acestea sunt superioare, inferioare sau egale proprietății evaluate. În urmă analizei pieței locale și similare au fost alese trei proprietăți comparabile (A,B,C) cu terenuri din localitatea Valea Teilor și Mihail Kogalniceanu care se află în capitolul Anexe.

25

EVALUAREA TERENULUI – ANALIZA COMPARAȚIILOR

<i>Element de cohaaratie</i>	<i>Subiect</i>	<i>Comp. A</i>	<i>Comp. B</i>	<i>Comp. C</i>
<i>Suprafata (ha)</i>	8,4/16,7 ha	8,4 ha	16,7 ha	1,5 ha
<i>Pret oferta/tranzacție (lei/ha)</i>		530lei/ha/an	530lei/ha/an	420lei/ha/an
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		<i>Tranzacție</i>	<i>Tranzacție</i>	<i>Tranzacție</i>
<i>Marja de negociere din piata specifica (%)</i>		0%	0%	0%
<i>Cuquantum ajustare (€/ha)</i>		0 €	0 €	0 €
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/ha)		106,5 €/ha	106,5 €/ha	84,4 €/ha
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS		<i>Absolut</i>	<i>Absolut</i>	<i>Absolut</i>
<i>Cuquantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%
<i>Cuquantum ajustare (€/ha)</i>		0 €	0 €	0 €
PRETUL AJUSTAT (€/ha)		106,5 €/ha	106,5 €/ha	84,4 €/ha
RESTRICTII LEGALE (reglementari urbanistice)	<i>Nu</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>	<i>Similar</i>
<i>Cuquantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%
<i>Cuquantum ajustare (€/ha)</i>		0 €	0 €	0 €
PRETUL AJUSTAT (€/ha)		106,5 €/ha	106,5 €/ha	84,4 €/ha
CONDITII DE FINANTARE	<i>Numerar</i>	<i>Numerar</i>	<i>Numerar</i>	<i>Numerar</i>
<i>Cuquantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%
<i>Cuquantum ajustare (€/ha)</i>		0 €	0 €	0 €
PRETUL AJUSTAT (€/ha)		106,5 €/ha	106,5 €/ha	84,4 €/ha
CONDITII DE VANZARE	<i>Nepărtinitoare</i>	<i>Nepărtinitoare</i>	<i>Nepărtinitoare</i>	<i>Nepărtinitoare</i>
<i>Cuquantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%
<i>Cuquantum ajustare (€/ha)</i>		0 €	0 €	0 €
PRETUL AJUSTAT (€/ha)		106,5 €/ha	106,5 €/ha	84,4 €/ha
CONDITII DE PIATA		2022	2022	2018
<i>Cuquantum ajustare (%)</i>		5%	5%	20%
<i>Cuquantum ajustare (€/ha)</i>		5,3 €	5,3 €	16,9 €
PRETUL AJUSTAT (€/ha)		112 €/ha	112 €/ha	101 €/ha

26

ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII

<i>Element de comparație</i>	<i>Subiect</i>	<i>Comp. A</i>	<i>Comp. B</i>	<i>Comp. C</i>
LOCALIZARE	zn. Valea Teilor	zn. Valea Teilor	zn. Valea Teilor	M. Kogălniceanu
<i>Comparativ cu subiectul</i>		similar	similar	inferior
<i>Cuantum ajustare (%)</i>		0%	0%	10%
<i>Cuantum ajustare (€/ha)</i>		0 €	0 €	10 €
PREȚUL AJUSTAT (€/ha)		112 €/ha	112 €/ha	111 €/ha
CARACTERISTICI FIZICE				
<i>SUPRAFAȚA (ha)</i>	8,4/16,7 ha	8,4 ha	16,7 ha	1,5 ha
<i>Cuantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%
<i>Cuantum ajustare (€/ha)</i>		0 €	0 €	0 €
DESTINAȚIA (utilizarea terenului)	extravilan arabil	extravilan arabil	extravilan arabil	extravilan arabil
<i>Cuantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%
<i>Cuantum ajustare (€/ha)</i>		0 €	0 €	0 €
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi)	drum comun	similar	similar	similar
<i>Cuantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%
<i>Cuantum ajustare (€/ha)</i>		0 €	0 €	0 €
TOPOGRAFIE/RELIEF	Drept	Drept	Drept	Drept
<i>Cuantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%
<i>Cuantum ajustare (€/ha)</i>		0 €	0 €	0 €
UTILITĂȚI DISPONIBILE	fără instalații de irigații	similar	similar	similar
<i>Cuantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%
<i>Cuantum ajustare (€/ha)</i>		0 €	0 €	0 €
FORMA ÎN PLAN & DESCHIDERE	dr.comun	similar	similar	similar
<i>Cuantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%
<i>Cuantum ajustare (€/ha)</i>		0 €	0 €	0 €
<i>Total ajustare caracteristici fizice %</i>		0%	0%	10%
<i>Total ajustare caracteristici fizice (€/ha)</i>		0 €	0 €	10,5 €
PREȚ AJUSTAT (€/ha)		112 €/ha	112 €/ha	111 €/ha
<i>Ajustare totală brută absolută €</i>		5,3 €	5,3 €	27 €
<i>Ajustare totală procentuală absolută %</i>		10%	10%	30%
<i>Numar de ajustări (buc.)</i>		1	1	2
CHIRIA DE PIAȚĂ/ (rotunjită)	112 €/ha/an echivalentul a, 560 lei/ha/an			
REDEVENȚA ANUALĂ ESTIMATĂ				

*Conform GEV 630/art.50, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară (Co_A), care este cea mai apropiată dpdv fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute. Curs valutar BNR 24.03.2025 1€ = 4.9770 LEI

CAPITOLUL VII – Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

VII.1. Analiza rezultatelor

În prezentul raport, evaluatorul estimează chiria de piață/redevența anuală pentru terenurile situate în localitatea Valea Teilor, jud. Tulcea, aflat în proprietatea UAT Valea Teilor, având ca scop închirierea, stabilirea redevenței anuale. Abordarea prin piață – este o abordare comparativă a valorii care ia în considerare chirii similare sau substituibile și informațiile referitoare la piață și stabilește o valoare prin procese de comparare. Astfel, proprietatea este comparată cu tranzacții/oferte de proprietăți similare. Au fost identificate date cu privire la tranzacții cu proprietăți similare.

VII.2. Concluzia asupra valorii

Valoarea estimată prin această metodă este cea recomandată.

CHIRIA DE PIATĂ ESTIMATĂ/REDEVENȚA ANUALĂ PROPUȘĂ:
560 LEI/ha/an, echivalentul a: 112 €/ha/an

Valoarea nu conține TVA.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-au revăzut datele raportului de evaluare. În reconcilierea și opinia finală s-au avut în vedere următoarele principii:

- Valoarea opinantă se referă la terenurile extravilane situate în localitatea Valea Teilor, zona agricolă, jud. Tulcea, aflat în proprietatea UAT Valea Teilor;
- Valoarea nu ține seamă de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este subiectivă;
- Valoarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea este o comparare;
- Orientarea este piața.

28

Lotul nr.1	Tarla	Parcelă	Nr. CF	Suprafață hetare	Chirie de piață	Total Redevența anuală
					lei/ha/an	
			30973	1	560 lei/ha/an	560,00
			30924	0,48		268,80
			31132	0,1335		74,76
			30944	3,0219		1692,26
			34636	3,7885		2121,56
			Total Sup. Ha Lot 1			4.717
				8,4		
Lotul nr.2	Tarla	Parcelă	Nr. CF	Suprafață hetare	Chirie de piață	Total Redevența anuală
					lei/ha/an	
			33289	1,8034	560 lei/ha/an	1009,9
			33288	1,5471		866,4
			32514	0,3251		182,1
			33335	0,4291		240,3
			33351	0,5894		330,1
			33398	0,2269		127,1
			32919	0,2432		136,2
			32966	0,4318		241,8
			32361	0,3994		223,7
			32348	0,2696		151,0
			32355	0,6069		339,9
			32334	0,5675		317,8
			32212	0,2206		123,5
			32192	0,3600		201,6
			32197	0,3200		179,2
			32193	0,2161		121,0
			31162	0,2385		133,6
			31165	0,5985		335,2
			32378	0,9707		543,6
			31185	0,9029		505,6
			30993	0,2237		125,3
			31195	1,1592		649,2
			30951	0,2500		140,0
			30953	0,6300		352,8
			31155	0,9764		546,8
			34628	4,6219		2588,3
			31440	0,5000		280,0
			31408	0,5000		280,0
			Total Sup. Ha Lot 2			11.272
				20,1279		

Anexa 1. Acte de proprietate

Anexa 2. Documentație cadastrală



30

Anexa3.Informații de piață utilizate

Comparabile utilizate la analiza pe perechi de date

➤ COMPARABILA A

Comuna Valea Teilor
Județul Tulcea
Nr. 2038/23.05.2022

CONTRACT-CADRU
de închiriere pentru suprafețele de teren extravilan arabil

Încheiat astăzi 23.05.2022

I. Părțile contractante

1. Între Comuna Valea Teilor jud Tulcea , adresa str. Mihai Viteazu , nr.24 telefon 0240541881, având codul de înregistrare fiscală 17590461 cont deschis la Trezoreria Tulcea reprezentat legal prin primar Andei Violeta în calitate de locator, și:

2.CRIVĂȚ V ION cu sediul în localitatea Valea Teilor, STR. Pornelești , nr.29 județul Tulcea, având/CNP 1800321363190, în calitate de locatar,
la data de 23.05.2022,

la sediul locatorului

în temeiul prevederilor OUG nr.572019 Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare al Hotărârii Consiliului Local al Comunei Valea Teilor de aprobare a închirierii nr.6 din 27.01.2022 , a procesului verbal de licitație nr. 1624/21.04.2022 s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. Obiectul contractului

1. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea de teren arabil extravilan aflat în domeniul privat al comunei, în suprafață de 8,40 ha, identificată prin număr cadastral:

Cf 30973-1,00 ha

Cf 30924 -4800 mp

CF 31132-1335 MP

CF 30944 3,0219 ha

CF 34636- 3,7885 ha



1

21

2. Predarea-primirea obiectului închirierii se efectuează pe bază de proces-verbal în termen de 5 zile de la data semnării contractului, proces-verbal care devine anexă la contract.

3. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar în derularea închirierii sunt următoarele:

a) bunuri de retur care revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului la expirarea contractului;

c) bunuri proprii care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatorului;

4. La încetarea contractului de închiriere din orice cauză, bunurile prevăzute la pct. 3. lit. a) se vor repartiza potrivit destinațiilor arătate la acest punct, locatarul fiind obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.

5. Obiectivele locatorului sunt:

a) menținerea suprafeței de teren arabil

III. Durata contractului

1. Durata închirierii este de 3 ani, începând cu data semnării prezentului contract,

2. Contractul de închiriere încetează de drept, în cazul în care se impune retrocedarea terenurilor persoanelor îndreptățite în temeiul legilor fondului funciar, respectiv punerea în posesie a acestora

IV. Prețul închirierii

1. Prețul închirierii este de 530 lei/ha/an, la care se adaugă taxa pe teren proprietate de stat, prevăzută de Codul fiscal.

2. Plata chiriei se face în două tranșe: 30% până la data de 31.03 și 70% până la data de 30.09. pentru fiecare an în curs.

3. Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,1% din cuantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere, cuantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.

4. Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.

V. Drepturile și obligațiile părților

1. Drepturile locatorului:



92

- să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa terenurile care fac obiectul contractului de închiriere.

2. Drepturile locatarului:

a) să inspecteze suprafețele de terenuri închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului :

b) să predea terenul locatarului, indicându-i limitele, precum și inventarul existent, pe bază de proces-verbal;

3. Obligațiile locatarului:

a) să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a pajiștilor ce fac obiectul prezentului contract;

b) să nu subînchirieze bunurile care fac obiectul prezentului contract. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute;

c) să plătească chiria la termenul stabilit;

d) să respecte bunele condiții agricole și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

e) să restituie locatarului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen;

f) să restituie terenul în termen de 10 zile în cazul în care este notificat de către Primăria comunei Valea Teilor terenul, fără nicio pretenție .

4. Obligațiile locatarului:

a) să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere;

b) să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;

c) să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului;

d) să constate și să comunice locatarului orice atenționare referitoare la nerespectarea clauzelor prezentului contract.



[Handwritten signature]

VI. Răspunderea contractuală

1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor prevăzute în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

2. Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în prezentul contract părțile datorează penalități în limitele stabilite de legislația în vigoare. Dacă penalitățile nu acoperă paguba, se vor plăti daune.

3. Forța majoră exonerează părțile de răspundere.

VIII. Litigii

1. Litigiile de orice fel ce vor decurge din exercitarea prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru este imposibil, vor fi rezolvate prin instanțele de judecată.

2. Pe toată durata închirierii, cele două părți se vor supune legislației în vigoare.

3. Prezentul contract constituie titlu executoriu, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1.798 din Codul civil.

IX. Încetarea contractului

Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator în baza documentelor oficiale, fără plata vreunei despăgubiri în sarcina acestuia;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator ;

d) în cazul în care se impune retrocedarea terenurilor persoanelor îndreptățite în temeiul legilor fondului funciar, respectiv punerea în posesie a acestora sau rectificarea cărților funciare întocmite ca urmare a lucrărilor de cadastru sistematic, să restituie terenul în termen de 10 zile în cazul în care este notificat de către Primăria comunei Valea Teilor , fără nicio pretenție , contractul de închiriere încetând de drept fără nicio altă formalitate .

e) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) neplata la termenele stabilite prin contract a chiriei și a penalităților datorate;



A handwritten signature, possibly of the locatar (tenant), written in ink.

g)cu acordul partilor

X. Forța majoră

1. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

2. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se vor comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, urmat de o notificare scrisă, cu confirmarea constatării evenimentelor de acest gen de către autoritățile competente. În caz de forță majoră, comunicată și constatăată în condițiile de mai sus, exercitarea obligațiilor părților se decalază cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

3. Dacă în termen de 48 (ore) de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

4. În cazul decesului locatarului, moștenitorii legali sau testamentari ai exploatației pot continua derularea contractului.

XI. Notificări

1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzută/prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal.

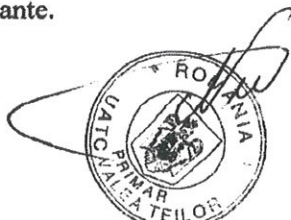
3. Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

4. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

XII. Dispoziții finale

1. Prezentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

2. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.



35

3. Orice modificări legale ale prevederilor contractului de închiriere vor fi însușite prin hotărâre a consiliului local.

4. Presentul contract constituie titlu executoriu pentru partea care va fi în neconcordanță cu prevederile sale, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1.798 din Codul civil.

5. Presentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

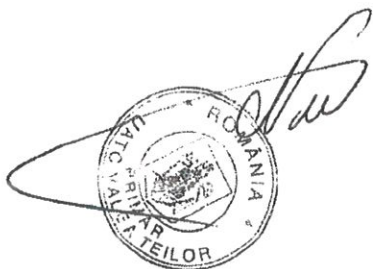
6. Presentul contract a fost încheiat într-un număr de .2 exemplare, astăzi, 23 mai 2022 data semnării lui, în Primăria Comunei Valea Teilor jud Tulcea .

LOCATOR

LOCATAR

Primar
ANDREI VIOLETA

CRIVĂȚ V ION



A handwritten signature in black ink, likely belonging to Crivăț V. Ion.

36

➤ COMPARABILA B

Comuna Valea Teilor
Județul Tulcea
Nr. 2053/23.05.2022

CONTRACT-CADRU de închiriere pentru suprafețele de teren extravilan arabil

Încheiat astăzi 23.05.2022

I. Părțile contractante

1. Între Comuna Valea Teilor jud Tulcea , adresa strMihai Viteazu , nr.24 telefon 0240541881, având codul de înregistrare fiscală 17590461 cont deschis la Trezoreria Tulcea reprezentat legal prin primar Andei Violeta în calitate de locator, și:

2. SC PODGORIA REGALĂ SRL cu sediul în localitatea Valea Teilor str. Teiului nr. 16 județul Tulcea, având/CUI 17747907 , reprezentată prin Furtună Valentin cu funcția de Administrator , în calitate de locatar,

la data de 23.05.2022,

la sediul locatorului

în temeiul prevederilor OUG nr.572019 Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare al Hotărârii Consiliului Local al Comunei Valea Teilor de aprobare a închirierii nr.6 din 27.01.2022 , a procesului verbal de licitație nr. 1624/21.04.2022 s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

II. Obiectul contractului

1. *Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea de teren arabil extravilan aflat în domeniul privat al comunei , în suprafață de 16,7 ha, identificată prin număr cadastral*

CF 33289—1,8034 HA ✓

CF 33288 -1,5471 HA ✓

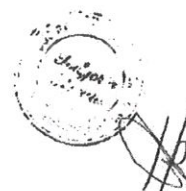
CF32514-3251 MP

CF 33335-4291 MP ✓

CF33351-5894 MP ✓



1



37

CF33398 -2269 MP ✓
CF32919 -2432 MP ✓
CF 32966-4318 MP ✓
CF32361-3994 MP ✓
CF 3444-2696 MP ✓
CF 32355-6069 MP ✓
CF32334-5675 MP ✓
CF 32212-2206 MP ✓
CF 32192-3600 MP ✓
CF 32197-3200 MP ✓
CF32193-2161 MP ✓
CF31162-2385 MP ✓
CF31165-5985 MP ✓
CF32378-9707 MP ✓
CF 31185-9029 MP ✓
CF30993-2237 MP ✓
CF31195-1,1592 HA ✓
CF 309517-2500 MP ✓ 30351
CF30953-6300 MP ✓
CF 31155-9764 MP ✓
CF34628-1,2001 HA ✓ 46 212 100
CF 31440-5000 MP ✓
Cf 31408-5000 mp ✓



2. Predarea-primirea obiectului închirierii se efectuează pe bază de proces-verbal în termen de 5 zile de la data semnării contractului, proces-verbal care devine anexă la contract.

3. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar în derularea închirierii sunt următoarele:

a) bunuri de retur care revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului la expirarea contractului;

c) bunuri proprii care la expirarea contractului de închiriere rămân în proprietatea locatorului;

4. La încetarea contractului de închiriere din orice cauză, bunurile prevăzute la pct. 3. lit. a) se vor repartiza potrivit destinațiilor arătate la acest punct, locatarul fiind obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat.

5. Obiectivele locatorului sunt:

a) menținerea suprafeței de teren arabil

III. Durata contractului

1. Durata închirierii este de 3 ani, începând cu data semnării prezentului contract,

2. Contractul de închiriere încetează de drept, în cazul în care se impune retrocedarea terenurilor persoanelor îndreptățite în temeiul legilor fondului funciar, respectiv punerea în posesie a acestora

IV. Prețul închirierii

1. Prețul închirierii este de 530 lei/ha/an, la care se adaugă taxa pe teren proprietate de stat, prevăzută de Codul fiscal.

2. Plata chiriei se face în două tranșe: 30% până la data de 31.03 și 70% până la data de 30.09. pentru fiecare an în curs.

3. Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,1% din cuantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere, cuantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.

4. Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului.

V. Drepturile și obligațiile părților

1. Drepturile locatorului:



- să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa terenurile care fac obiectul contractului de închiriere.

2. Drepturile locatarului:

a) să inspecteze suprafețele de terenuri închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatarului :

b) să predea terenurile locatarului, indicându-i limitele, precum și inventarul existent, pe bază de proces-verbal;

3. Obligațiile locatarului:

a) să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a terenurilor ce fac obiectul prezentului contract;

b) să nu subînchirieze bunurile care fac obiectul prezentului contract. Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute;

c) să plătească chiria la termenul stabilit;

d) să respecte bunele condiții agricole și de mediu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

e) să restituie locatarului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen;

f) să restituie terenul în termen de 10 zile în cazul în care este notificat de către Primăria comunei Valea Teilor terenul, fără nicio pretenție .

4. Obligațiile locatarului:

a) să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere;

b) să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;

c) să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului;

d) să constate și să comunice locatarului orice atenționare referitoare la nerespectarea clauzelor prezentului contract.



VI. Răspunderea contractuală

1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor prevăzute în prezentul contract de închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

2. Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în prezentul contract părțile datorează penalități în limitele stabilite de legislația în vigoare. Dacă penalitățile nu acoperă paguba, se vor plăti daune.

3. Forța majoră exonerează părțile de răspundere.

VIII. Litigii

1. Litigiile de orice fel ce vor decurge din exercitarea prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru este imposibil, vor fi rezolvate prin instanțele de judecată.

2. Pe toată durata închirierii, cele două părți se vor supune legislației în vigoare.

3. Prezentul contract constituie titlu executoriu, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1.798 din Codul civil.

IX. Încetarea contractului

Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator în baza documentelor oficiale, fără plata vreunei despăgubiri în sarcina acestuia;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locator ;

d) în cazul în care se impune retrocedarea terenurilor persoanelor îndreptățite în temeiul legilor fondului funciar, respectiv punerea în posesie a acestora sau rectificarea cărților funciare întocmite ca urmare a lucrărilor de cadastru sistematic, să restituie terenul în termen de 10 zile în cazul în care este notificat de către Primăria comunei Valea Teilor , fără nicio pretenție , contractul de închiriere încetând de drept fără nicio altă formalitate .



e) în cazul imposibilității obiective a locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) neplata la termenele stabilite prin contract a chiriei și a penalităților datorate;

g) cu acordul partilor

X. Forța majoră

1. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

2. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se vor comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, urmat de o notificare scrisă, cu confirmarea constatării evenimentelor de acest gen de către autoritățile competente. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, exercitarea obligațiilor părților se decalază cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

3. Dacă în termen de 48 (ore) de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

4. În cazul decesului locatarului, moștenitorii legali sau testamentari ai exploatației pot continua derularea contractului.

XI. Notificări

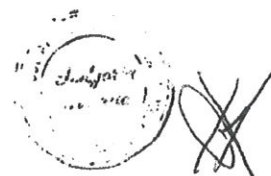
1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzută/prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal.

3. Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

4. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

XII. Dispoziții finale



42

1. Prezentul contract poate fi modificat și adaptat cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.
2. Introducerea de clauze contractuale speciale, modificarea sau adaptarea prezentului contract se poate face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.
3. Orice modificări legale ale prevederilor contractului de închiriere vor fi însoțite prin hotărâre a consiliului local.
4. Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru partea care va fi în neconcordanță cu prevederile sale, în condițiile în care contractul respectă prevederile art. 1.798 din Codul civil.
5. Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.
6. Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de .2 exemplare, astăzi, 23 mai 2022 data semnării lui, în Primăria Comunei Valea Teilor jud Tulcea .

LOCATOR

LOCATAR

Primar
ANDREI VIOLETA

SC PODGORIA REGALĂ SRL.
Furtună Valentin

The image shows two sets of signatures and official stamps. On the left, under the Locator's name, there is a circular official stamp of the Municipality of Valea Teilor, Tulcea County, and a handwritten signature. On the right, under the Locatar's name, there is a circular official stamp of SC Podgoria Regală SRL and a handwritten signature.

7

➤ COMPARABILA C

- Teren extravilan arabil loc. M. Kogalniceanu - zona Mandra, teren productiv mediu, drum acces agricol:
sup. 1.50 ha . 600 kg grau x 0.70 lei/kg pt. la recoltare-redeventa = 420 lei/ha/an

Anexa 4.Figuri, scheme, fotografii secundare

Anexa 5.Harta ahalasamentului

