

RAPORT DE EVALUARE
PROPRIETATE IMOBILARA
PASUNE
SITUAT IN Comuna GRUIA,
jud. MEHEDINTI

Proprietari: Consiliul local al Comunei GRUIA

Beneficiar raport: Consiliul local al Comunei GRUIA

Elaborat de : Cj. VOICU IONELA RODICA – membru ANEVAR, nr. Legitimatie 17176

FEBRUARIE 2022

SCRISOARE DE INAINTARE
A raportului de evaluare

Către Consiliul Local al Comunei Gruia

Alaturat va transmit raportul de evaluare pentru:

Proprietatea evaluata: Pasune situata in comuna Gruia, in suprafata de 94,4656 ha.**Tipul proprietatii:** Proprietate imobiliara**Proprietar:** Consiliul local al Comunei Gruia

Totodata va fac cunoscut faptul ca pretul de inchiriere mediu posibil obtenabil pentru proprietatea evaluata per an calendaristic este de 320 ron/ ha/ an.

Rezulta astfel:

Tarlaua 72 P 872**- 83,5462 ha * 320 ron/an => 26.735 ron/an****Tarlaua 77 P 654, 948****- 10,9194 ha * 320 ron/an => 3.494 ron/an**

Cu stima

04.02.2022

Expert evaluator
Ionela Rodica

1.2. CUPRINS

CAP. 1. INTRODUCERE

- 1.1. PAGINA DE TITLU
- 1.2. CUPRINS
- 1.3. SINTEZA
- 1.4. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE
- 1.5. CERTIFICAREA EVALUATORULUI. SEMNATURA

CAP. 2. PREMISELE EVALUARII

- 2.1. IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE
- 2.2. OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII. INSTRUCIUNILE EVALUARII
- 2.3. PREMISA VALORII SI TIPUL ACESTEIA
- 2.4. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE
- 2.5. DATA INSPECTIEI, ESTIMARII VALORII SI INTOCMIREA RAPORTULUI.
- 2.6. MONEDA RAPORTULUI.
- 2.7. INFORMATIILE UTILIZATE SI SURSELE ACESTORA.
- 2.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE.

CAP. 3. PREZENTAREA DATELOR.

- 3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII . DESCRIEREA JURIDICA.
 - 3.1.1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI
 - 3.1.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI
 - 3.1.3. DESCRIEREA AMENAJARILOR SI A CONSTRUCTIILOR
- 3.2. IDENTIFICAREA BUNURILOR MOBILE
- 3.3. STUDIU DE VANDABILITATE
 - 3.3.1. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
 - 3.3.2. ANALIZA CERERII
 - 3.3.3. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE
 - 3.3.4. ECHILIBRUL PIETEI

CAP. 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

- 4.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI
- 4.2. EVALUAREA PROPRIETATII
 - 4.2.1. ABORDAREA PRIN COMPARATII VANZARILOR
 - 4.2.2. ABORDAREA PRIN METODA REZIDUALA.
- 4.3. RECONCILIAREA VALORILOR . VALOAREA ESTIMATA PROPUA. OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI.

CAP. 5. STABILIREA VALORII CONCESIUNEI ANEXE

1.3. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Proprietatea evaluata: Pasune situata in comuna Gruia, in suprafata de 94,4656 ha.

Tipul proprietatii: Proprietate imobiliara

Proprietar: Consiliul local al Comunei Gruia

Data evaluarii: 04.02.2022

Scopul evaluarii: Estimarea valorii de piata, in vederea inchirierii

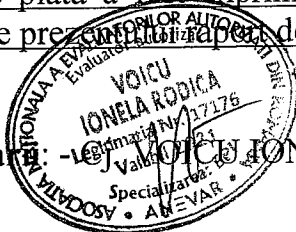
Metode de evaluare:

- Valoare teren/ha –7.000 ron/ha
- Valoare totala teren –661.260 ron
- Valoare inchiriere – 320 ron/ an/ ha

Nota:

1. Valoarea de piata estimata in prezentul raport de evaluare **NU INCLUDE TVA**
2. Valoarea de piata a fost exprimata tinand seama de ipotezele si conditiile limitative ale prezentei rapoarte de evaluare.

Executantul lucrarii: - Legitimata Nr. 17176
17176



1.4. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Referitor la: EVALUAREA PROPRIETATII „Pasune situata in comuna Gruia, in suprafata de 94,4656 ha”, la cererea Consiliului local Gruia, am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara, in scopul estimarii valorii de piata in vederea inchirierii.

Dreptul de proprietate apartine Consiliului local al Comunei Gruia.

Raportul de evaluare contine 21 pagini plus anexe si prezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Inspectia proprietatii si a zonei a fost efectuata de catre Cj. Voicu Ionela Rodica in luna februarie 2022, fiind investigate o serie de aspecte legate in principal de dreptul de proprietate, localizarea amplasamentului in zona, starea proprietatii, vecinatati, masuratori.

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este pasunea comunala situata in comuna Gruia, formata din 2 parcele : tarlawa 72, parcela 872 in suprafata de 83,5462, tarlawa 77, parcela 654, 948, in suprafata de 10,9194 ha.

Proprietarii detin integral dreptul de proprietate, neexistand impedimente de ordin juridic sau de alta natura care sa afecteze dreptul de proprietate.

Pe piata imobiliara a zonei de amplasament, proprietatea prezinta potential preponderent pe segmentul agricol/ pasunat.

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in acest raport au fost obtinute urmatoarele valori :

- **Valoare teren/ha –7.000 ron/ha**
- **Valoare totala teren – 661.260 ron**
- **Valoare inchiriere – 320 ron/ an/ ha**

Cursul valutar : 4.9457 lei/euro aferent datei de 03.02.2022

Valoarea de piata estimata de catre evaluator pentru proprietatea imobiliara, aflat in proprietatea Consiliului Local al Comunei Gruia, este de :

- **Valoare teren/ha –7.000 ron/ha**
- **Valoare totala teren – 661.260 ron**
- **Valoare inchiriere – 320 ron/ an/ ha**

NOTA:

- Valoarea de piata estimata in prezentul raport de evaluare NU INCLUDE T.V.A.
- Valoarea de piata a fost exprimata in lei si seama exclusiv de ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport de evaluare

Ionela Rodica Voicu
Cj. Voicu Ionela Rodica
Valoarea Nr. 17176
Membru ANE Valoarea
Leg. 17176

1.4. CERTIFICAREA EVALUATORULUI. SEMNATURA.

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

- Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o.
- Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale, personale, impartiale si nepartinitoare, in conformitate cu cerintele Standardelor Internationale de Evaluare si a recomandarilor ANEVAR.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
- Implicarea mea in aceasta misiune **nu este conditionata** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator.
- Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

VOICU IONELA RODICA

Membru ANEVAR, nr. 17476



CAP. 2. PREMISELE EVALUARII**2.1. IPOTEZE SPECIALE CONDITII SI LIMITATIVE .**

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

A. Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre beneficiar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- Se presupune o stapanire responsabila si o administrare competenta a proprietatii;
- Informatiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor;
- Toate documentatiile tehnice se presupun a fi corecte; Planurile si materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, subsolului sau structurii, care sa influenteze valoarea de piata. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii si nici pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica a proprietatii in cauza, ci a luat in considerare elementele de constructii in baza constatarilor vizuale la fata locului;
- Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, fiind posibila si existenta altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta;
- Nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate;

B. Conditii limitative:

- ⇒ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- ⇒ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- ⇒ Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea de piata estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- ⇒ Valoarea de piata estimata, la cererea proprietarului este exprimata si in euro.
- ⇒ Legislatia in domeniu:

- OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificare si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.
- Ordinul nr. 544 din 21 iunie 2013 privind metodologia de calcul a incarcaturii optime de animale pe hectar de pasune, emis de Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale
- Hotarare nr. 1064 din 11 decembrie 2013 privind Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificare si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.
- Legea nr. 86/2014 privind aprobarea OUG nr. 34/2013- organizarea, organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificare si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificarile de rigoare – OUG 63/2014 pentru modificarea si completarea unor acte normative din domeniul agriculturii.
- Hotararea nr. 78/2015 privind modificarea si completarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificare si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.

2.2. OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII. **INSTRUCTIUNILE EVALUARII.**

Obiectul raportului de evaluare este Pasune situata in comuna Gruia, in suprafata de 94,4656 ha; proprietate imobiliara de tip agricol/pasune.

Scopul evaluarii este *estimarea valorii de piata* pentru proprietatea imobiliara prezentata mai sus, pentru inchiriere.

Raportul de evaluare a fost intocmit la solicitarea Consiliului local Gruia si va fi *utilizat* in vederea orientarii asupra valorii de piata pentru stabilirea valorii de inchiriere a acestei proprietati .

Pajistile permanente sunt suprafete agricole de pasuni si fanete naturale sau cultivate, folosite pentru productia de iarba sau de alte plante erbacee furajere, care nu au fost incluse timp de cel putin 5 ani in sistemul de rotatie a culturilor si care sunt utilizate pentru pasunatul si producerea de furaje, cu respectarea bunelor conditii agricole si de mediu, asa cum este prevazut la alin. 1. al art. 6. din Regulamentul CE nr. 73/ 2009 al Consiliului din 19 ianuarie 2009 de stabilirea unor norme comune pentru sistemele de ajutor direct pentru agricultori in cadrul politicii agricole comune si de instituire a anumitor sisteme de ajutor pentru agricultori.

In categoria pajisti sunt cuprinse si:

- pasunile impadurite cu consistenta mai mica de 0,4, calculata numai pentru suprafata ocupata efectiv de vegetatia forestiera;
- pasunile alpine
- pasunile situate in zonele inundabile ale raurilor si in lunca Dunarii si rezervatia biosferei Delta Dunarii.

Detinatorii de pajisti sunt titularii dreptului de proprietate sau a altor drepturi reale asupra acestora sau cei care au calitatea de posesori ori detinatori precari ai pajistilor – Legea 86/2014.

Din punct de vedere ecologic, o exploatare rationala si controlata a acestor pajisti, duce la mentinerea biodiversitatii covorului vegetal si la protejarea impotriva degradarii solului.

Pasunile reprezinta cea mai ieftina sursa pentru asigurarea hranei ierbivorelor in timpul perioadei de vegetatie, avand multiple avantaje ce decurg din efectele favorabile atat asupra animalelor, cat si asupra pasunilor.

Instrumente de management al pajistilor

In vederea asigurarii unui management corespunzator a unei pajisti permanente, trebuie sa fie utilizate atat instrumente tehnice si juridice de specialitate, cat si instrumente de ordin financiar fara de care nu ar fi posibila materializarea masurilor tehnice si juridice.

Instrumente tehnice si juridice

Conform HG 1064/2013, art. 4 „, administrarea pajistilor aflate in domeniul public si/sau privat al comunelor, oraselor, municipiilor si al municipiului Bucuresti, se face de catre consiliile locale, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

In administrarea pajistilor unei comune, principalul instrument utilizat este planul de management, respectiv modul de gestionare a pajistilor ce se stabileste prin amenajamente pastorale, ce indeplineste dublu rol, fiind atat un instrument juridic (solicitat si prevazut de lege), cat si un instrument tehnic (necesita implicarea specialistilor in cercetare din diferite domenii si elaborarea unor seturi de masuri tehnice care sa conduca la pastrarea compozitiei floristice, a ratei de crestere a plantelor si de randament al pajistilor, pentru a asigura cerintele nutritionale ale animalelor (OUG nr. 34/2013. OR nr. 544/2013, HG 1064/2013)

In HG 1064/2013 la art. 8.(1), se specifica faptul ca modul de gestionare a pajistilor se stabileste prin amenajamente pastorale in conditiile legii.

Modul de implementare a amenajamentului pastoral se stabileste prin contract de concesiune sau inchiriere, conform prevederilor legale HG 1064/2013 Art. 8.(5).

Art. 12. Responsabilitatea pentru respectarea bunelor conditii agricole si de mediu revine exclusiv utilizatorilor.

Scopul amenajamentului pastoral consta in reglementarea si organizarea in timp si spatiu a productiei erbacee din pajisti, potrivit conditiilor stationale locale si incidentei masurilor de agromediu, astfel ca sa se asigure o gospodarire rationala a acestora, avand in acelasi timp ca tinta si mentinerea biodiversitatii si protejarea mediului inconjurator.

Amenajamentul pastoral reprezinta documentatia care cuprinde masurile tehnice, organizatorice si economice necesare ameliorarii si exploatarei pajistilor, in conformitate cu obiectivele de management al pajistilor prevazute in Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor OUG nr. 34/2013.

Masurile prevazute in amenajamentul pastoral se elaboreaza astfel incat sa se tina cont de exigentele economice, sociale si culturale, precum si de particularitatile regionale si locale ale zonei.

Consiliile locale au obligatia sa elaboreze amenajamentul pastoral, valabil pentru toate pajistile aflate pe raza unitatii administrativ-teritoriala in cauza, potrivit OUG nr. 34/2013.

Conform art. 7 HG 1064/2013 „, Pe pajisti se pot amplasa constructii care servesc activitatilor agricole, precum si anexe la exploatarele agricole, cu respectarea prevederilor legale in vigoare:

a) adaposturi de animale, anexe gospodaresti ale exploatarele agricole pentru mulsul sau tunsul animalelor, pentru masini agricole si utilaje, pentru depozitarea furajelor, precum si adaposturi temporare si umbrare pentru animale.

b) surse de apa potabila, puturi, aductiuni de apa pentru exploatare

c) investitii pentru producerea si utilizarea energiei regenerabile, exclusiv in scopul asigurarii energiei pentru consumul propriu al exploatare, sub rezerva neafectarii exploatare pajistilor”

2.3. PREMISA VALORII SI TIPUL ACESTEIA. BAZA EVALUARII

Premisa valorii explica conditiile in care partile implicate participa la tranzactie, pentru luarea in considerare a acelui tip de valoare, adecvata conditiilor in care se va face tranzactia. Avand in vedere aceste aspecte, beneficiarul solicita estimarea **valorii de piata** a proprietatii imobiliare prezentate mai sus.

Definirea valorii

Datorita faptului ca proprietatea evaluata va face obiectul unei tranzactii pe piata imobiliara specifica, tipul de valoare adecvat este **valoarea de piata** in conditiile definitiei din SEV 104- Valoarea de piata - baza de evaluare, Raportarea evaluarii, Evaluarea proprietatilor imobiliare .

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un active sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.4. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE.

In conformitate cu tipul de valoare definit mai sus, in cadrul tranzactiei ce ar putea avea loc in legatura cu proprietatea analizata, proprietarii fac dovada dreptului de proprietate.

2.5. DATA INSPECTIEI, ESTIMARII VALORII SI INTOCMIRII RAPORTULUI

Aceasta lucrare s-a intocmit pe baza constatarilor facute pe teren in prezenta proprietarului in luna februarie 2022, care constituie data inspectiei.

Evaluarea s-a realizat in data de 03.02.2022

Data la care se considera valabile toate concluziile prezentei lucrari este 03.02.2022

2.6. MONEDA RAPORTULUI.

Moneda raportului de evaluare este **LEI** si **EURO**, calculat la cursul oficial al Bancii Nationale a Romaniei, adica 4.9457 lei/euro.

2.7. INFORMATIILE UTILIZATE SI SURSELE ACESTORA.

Informatiile utilizate au fost:

- ✓ Situatia juridica a proprietatii imobiliare, schitele si suprafetele constructiilor si ale amplasamentului;
- ✓ Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel de chirii, etc.);
- ✓ Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate.
- ✓ Amenajamentu pastoral;
- ✓ Ordinul Prefectului Judetului Mehedinti din 20.08.2020
- ✓ Hotararea Consiliului Judetean Mehedinti privind aprobarea pretului mediu la masa verde

obtinuta de pe pajistile proprietatea Consiliilor locale, comunale si orasenesti in anul agricol 2021 din data de 26.02.2021

- OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificare si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.
- Ordinul nr. 544 din 21 iunie 2013 privind metodologia de calcul a incarcaturii optime de animale pe hectar de pasune, emis de Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale
- Hotarare nr. 1064 din 11 decembrie 2013 privind Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificare si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.
- Legea nr. 86/2014 privind aprobarea OUG nr. 34/2013- organizarea, organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificare si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificarile de rigoare – OUG 63/2014 pentru modificarea si completarea unor acte normative din domeniul agriculturii.
- Hotararea nr. 78/2015 privind modificarea si completarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificare si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.

Sursele de informatii au fost:

Beneficiarul, pentru informatiile legate de proprietatea imobiliara evaluata (situatie juridica, economica, suprafete, chirii, istoric, s.a..) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate (informatii obtinute verbal);

- ✓ presa de specialitate si evaluatori care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- ✓ baza de date a evaluatorului;
- ✓ informatii furnizate de catre agentii imobiliare, privind tranzactii similare;
- ✓ notariatele.
- ✓ Internet
- ✓ Ziare locale

2.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE.

Consimtamantul scris al evaluatorului, trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

3. PREZENTAREA DATELOR.

3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII. DESCRIEREA JURIDICA.

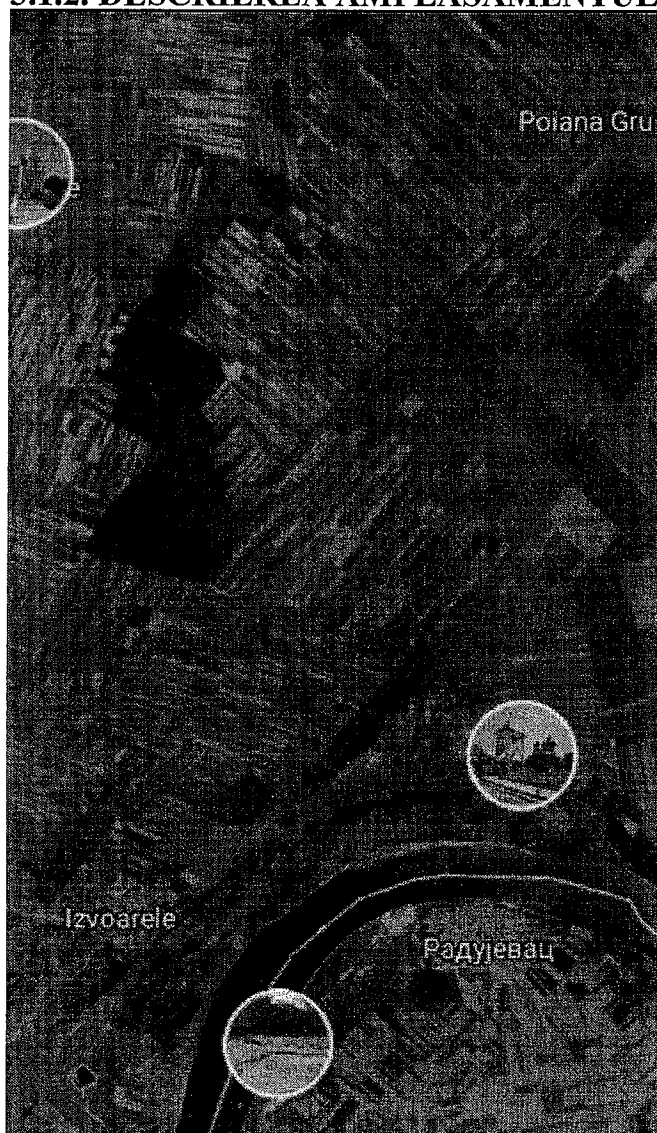
Proprietatea imobiliara analizata in prezentul raport de evaluare este pasunea comunala situata in comuna Gruia, formata din 2 parcele : tarlauh 72, parcela 872, in suprafata de 83,5462, tarlauh 77, parcela 654, 948 in suprafata de 10,9194.

3.1.1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI.

Proprietar : Consiliul local al comunei Gruia

Adresa : Localitatea Gruia, jud. Mehedinti

3.1.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.



Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situata in judetul Mehedinti, la cca 52 Km de municipiul Drobeta Turnu Severin, in comuna Gruia.

Accesul este facil, putandu-se efectua atat rutier cat si pietonal.

Accesul la proprietate se face direct din strada.

Din punct de vedere geografic teritoriul administrativ Gruia este situat in sudul judetului Mehedinti, pe malul fluviului Dunarea.

Comuna Gruia se invecineaza in partea de Est cu comuna Vanatori, la Vest cu fluviul Dunarea, la Sud cu Comuna Pristol, iar la Nord cu Comuna Patulele.

Comuna Gruia, este situata in Campia Olteniei de vest, mai precis pe Lunca si terasele Dunarii. Este o comuna in judetul Mehedinti, formata din satele Gruia, Izvoarele si Poiana Gruii.

Cea mai apropiata cale ferata se gaseste la Drobeta Turnu Severin, iar cel mai apropiat port la Calafat, la cca 40 km.

In cadrul teritoriului Gruia, lunca Dunarii este reprezentata prin albia majora sau lunca propriu zisa, formata prin depuneri de nisip care la intalnim sub forma de grinduri si dune.



In ultimii ani, teritoriul Gruia a beneficiat de lucrari radicale de imbunatatiri funciare. Astfel a fost construit sistemul de irigare Izvoarele- Cujmir, dar si sistemul de desecare din lunca Dunarii prin a carei executare au fost scoase de sub influenta unui regim de hidromorfism suprafete mari de teren care au fost redade agriculturii.

Lunca Dunarii, prin geneza si caracteristicile ei fizico-geografice, aceasta subunitate, un adevarat culoar depresionar, inregistreaza particularitati care o detaseaza de restul Campiei Romane, determinate in primul rand de prezenta apelor Dunarii, un permanent agent transformator.

La inceput ingusta de cativa kilometrii, cu care inainteaza de la Drobeta Turnu Severin catre sud-est, lunca devine din ce in ce mai larga.

Teritoriul Gruia este situat in bazinul hidrografic al Dunarii, fiind singurul curs de apa ce margineste teritoriul. La baza terasei in vatra satului Gruia apar izvoare de panta cu apa potabila cu un debit bogat care formeaza balti. In general, apa freatica se gaseste la adancimi cuprinse intre 10-20 m pe terase, iar in Lunca Dunarii panza freatica este situata la 5-8 m adancime.

Vegetatia din acest teritoriu face parte din silvostepa, fiind alcatuita din plante de cultura si plante specifice pajistilor si pasunilor. Aceasta asociatie de plante se explica prin faptul ca zona respectiva se gaseste la o rascruce climaterica.

In aceasta zona cresc si multe specii de plante medicinale cat si plante melifere care favorizeaza dezvoltarea in zona a apiculturii.

Unele specii sunt productive si au o compozitie chimica valoroasa fiind plante bune de nutret, au valoare furajera ridicata ceea ce le recomanda in alcatuirea amestecurilor pentru suprainsamantarea pajistilor.

3.2. ANALIZA PIETEI

3.2.1. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, de multe ori informatiile despre preturi sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii.

Avand in vedere cele prezentate mai sus, piata imobiliara specifica se difineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare terenuri intravilane, piata a carei arie geografica cuprinde comuna Gruia.

3.2.2. ANALIZA CERERII

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau concesiune, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea de piata a proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

In cazul proprietatii analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru terenuri intravilane.

Nivelul acestei cereri determina atractivitatea unor proprietati rezidentiale.

De mentionat ca: dimensiunea, functionalitatea si dotarile sunt la nivelul standardelor practicate pe piata la momentul actual.

Atractivitatea si competitivitatea proprietatii studiate provine din:

- ✓ Zona in care este amplasat terenul
- ✓ Dimensiuni considerate " optime" in vederea construirii de proprietati imobiliare de gen rezidential,
- ✓ Existenta de spatii libere inconjuratoare, spatii verzi, locuri de parcare, linistea.

Populatia din zona este una formata din familii relativ tinere, ce au maxim 4-5 membri. Cei care cumpara proprietati imobiliare de acest tip fac parte din toate paturile sociale.

Cea mai mare parte din cei care cumpara in zona, o fac pentru a le da o destinatie rezidentiala .

3.2.3. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE

Oferta de proprietati de gen teren intravilan in zona analizata, care se inscrie in aria cuprinsa de comuna Gruia este variata.

In urma cercetarii pietei din zona am constatat ca la data evaluarii erau oferite spre vanzare mai multe proprietati similare.

3.2.4. ECHILIBRUL PIETEI

Avand in vedere cele prezentate mai sus la nivelul comunei Gruia exista un dezechilibru intre cerere si oferta. Oferta existenta surclaseaza cererea astfel incat preturile proprietatilor imobiliare au un pret mai mic

Ca urmare, in carul elaborarii prezentului raport de evaluare, am folosit doar oferte de piata de vanzare cumparare, neavand acces la tranzactii efective realizate in cadrul Birourilor notariale.

3.2.5. PREZENTARE COMUNA

Comuna Gruia este situata in sud-vestul Romaniei, Drobeta Turnu Severin- Portile de Fier II, la o distanta de 35 km de Drobeta Turnu Severin si la 15 km de Portile de Fier II.

Este o zona cu peisaje pitoresti avand o deschidere la fluviul Dunarea de 15 km cu paduri de plop, salcam.

De asemenea o zona de vizitat este si Complexul Energetic **PF II** cu barajul la Tiganasi si Hidrocentrala cu ecluzele de la PF II.

Comuna dispune de 2 scoli si o gradinita, dispensar medical uman, biserici, camine culturale, magazine si societati comerciale private.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE.

4.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI.

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

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

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in ambele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber

Tinand seama de aceste considerente, in cazul de fata, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia *terenului liber*.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U., s-a analizat destinatia rezidentiala, deoarece:

- ✓ este permisibila legal;
 - destinatia rezidentiala – este permisa legal
- ✓ indeplineste conditia de fizic posibile.
 - destinatia rezidentiala – este fizic posibil
- ✓ este fezabila financiar.
- ✓ Este maxim productiva

Analiza C.M.B.U. pune accent pe utilizările potențiale adecvate al terenului liber. C.M.B.U. a unui teren liber poate fi asadar una din următoarele utilizări potențiale:

- utilizarea curentă
- construirea
- parcelarea – nu este cazul
- comasarea – nu este cazul
- pastrarea terenului ca investiție pentru revanzare la un pret mai mare decât cel de achiziție.

Proprietatea supusa evaluării are o suprafață de 94,4656 ha .

4.2. EVALUAREA PROPRIETATII

Abordare in evaluare si rationament

Metodele de evaluare a terenului liber, prevazute in Standardele Anevar sunt: comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

1. Comparatia directa este cea mai adecvata evaluare a terenului, atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

2. Extractia de piata – valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

3. Metoda alocarii – metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic/normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare.

4. Metoda reziduala poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ următoarele conditii:

- valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie
- venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si cunoscut sau poate fi estimat.
- pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren cat si pentru constructie
- daca exista autorizatie de construite.

5. Metoda capitalizarii rentei funciare - o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/ inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

6. Analiza parcelarii si dezvoltarii - este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare, (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

4.2.1. Abordarea prin comparatia vanzarilor

Metoda comparatiei directe consta in analiza preturilor de vanzare recenta de bunuri imobile identice sau similare cu cel evaluat care au fost tranzactionate pe piata, pentru a se ajunge la o indicatie asupra valorii acestuia.

Deoarece, este foarte dificil de a gasi bunuri imobile identice cu cel care trebuie evaluat, se aplica corectii ale preturilor bunurilor imobile asemanatoare vandute pentru a asigura

comparabilitatea între acestea pe baza diferentelor între caracteristicile lor esențiale numite elemente de comparație.

Este o metodă aplicabilă la toate tipurile de bunuri imobile când există suficiente tranzacții recente cu date sigure care să indice caracteristicile valorii de pe piață.

După ce datele de piață au fost culese se trece la analizarea lor și ordonarea într-o grilă de date. Se aleg criteriile de comparație și se elaborează o analiză comparativă pe fiecare criteriu în parte. Se fac corecțiile pentru fiecare pereche de elemente analizate comparativ.

Se analizează corecțiile rezultate și se stabilește valoarea finală.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților imobiliare și tranzacțiilor care au consecința variației ale preturilor plătite pe piață.

4.2.2. Abordarea prin capitalizarea veniturilor

Proprietățile imobiliare care generează profituri se achiziționează ca investiții, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element care influențează puternic proprietatea. Una din premisele de bază ale abordării investiționale este relația direct proporțională dintre capacitatea beneficiară și valoarea de piață a unei proprietăți.

Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile aferente unei proprietăți constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor de randament în evaluare. Principiul abordării previzionale este fundamental pentru acest gen de metode.

Capitalizarea veniturilor este o metodă de randament folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare al proprietății.

Castigul luat în considerare este în mod curent cel prognozat pentru anul următor. Capitalizarea veniturilor se bazează pe venitul brut potențial, venit brut efectiv, venit net din operare, profit net, venitul aferent creditului ipotecar, venitul generat de teren sau clădiri.

Rata de capitalizare reprezintă relația dintre castig și valoare, relație acceptată de piață și rezultă dintr-o analiză comparativă a vânzării de proprietăți comparabile.

4.2.3. Abordarea prin costuri

Abordarea prin cost stabilește limita superioară până la care piața ar putea plăti în mod normal pentru o proprietate anumită, când aceasta ar fi nouă.

Pentru o proprietate veche, pentru estimarea unui pret care reflectă aproximativ valoarea de piață se scad unele alocări (repartizări) pentru diferite forme de depreciere cumulată (deteriorarea fizică, deprecierea funcțională sau tehnologică și deprecierea economică sau externă).

De asemenea, la aplicarea acestei metode s-a luat în calcul și valoarea terenului, în stabilirea valorii de piață a întregii proprietăți imobiliare prin aplicarea acestei metode de evaluare.

Efectuarea corecțiilor și metodologia de calcul se găsesc în anexa nr. 5.

Aplicarea acestei metode implică următorii pași:

1. determinarea valorii de reconstrucție
2. estimarea deprecierii cumulate (fizică, funcțională și economică)
3. determinarea valorii rămase actualizate a construcțiilor prin scăderea deprecierii cumulate din valoarea de reconstrucție.

Scopul evaluării patrimoniale este stabilirea valorii rămase actualizate a construcțiilor și dotărilor din cadrul proprietății imobiliare (în funcție de deprecierea acumulată).

Determinarea valorii de reconstrucție

Valoarea de reconstrucie – reprezinta costul estimat pentru a construi la preturile curente de la data evaluarii o copie, replica exacta a cladirii evaluate, folosind aceleasi materiale, normative de constructii, arhitectura, planuri de calitate si manopera, ingloband toate deficientele, supradimensionarile si deprecierea cladirii evaluate.

Pentru determinarea valorii unitare si totale a fiecarui obiect de constructii ce se evalueaza s-au parcurs urmatoarele etape:

- ✓ documentare privind locul e urmeaza a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale cladirii;
- ✓ cercetarea obiectului la fata locului prin efectuarea de masuratori pe teren, stabilirea dotarilor, instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente;
- ✓ se elaboreaza faza de evaluare si se determina valorile unitare de reconstrucie, pe total si pe categorii de lucrari precum si corectiile datorate abaterilor fata de prevederile din fisele catalogului;

Estimarea deprecierei cumulate

Deprecierea – reprezinta o pierdere de vaoare fata de costul de reconstrucie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efecuat prin metoda segregarii. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- a) uzura fizica – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura, etc;
- b) neadecvarea functionala – este data de demolarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate;
- c) depreciere din cauze externe – se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea, etc.

4.3. RECONCILIAREA VALORILOR. VALOAREA ESTIMATA PROPUSA. **OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI.**

In urma aplicarii metodelor prezentate mai sus, au rezultat urmatoarele valori:

- **Valoare teren/ha – 7.000 ron/ha**
- **Valoare totala teren – 661.260 ron**
- **Valoare inchiriere – 320 ron/ an/ ha**

Tinand cont de scopul evaluarii, de datele puse la dispozitie precum si de informatiile culese de pe piata imobiliara si de metodologia utilizata, de asemenea si de valorile apropiate rezultate din folosirea celor doua metode de calcul, consider ca metoda abordarii prin comparatii directe este cea mai relevanta.

In concluzie :

Prin aplicarea metodologiilor de calcul din prezentul raport, evaluatorul opteaza pentru valoarea de piata estimata prin abordarea prin comparatia vanzarilor *deoarece :*

- exista un numar adecvat de vanzari;
- exista sustinere din partea pietei;
- preturile de vanzare corectate sunt apropiate de preturile existente pe piata;

Astfel valoarea de piata propusa este :

- Valoare teren/ha – 7.000 ron/ha
- Valoare totala teren – 661.260 ron
- Valoare inchiriere – 320 ron/ an/ ha

Toate valorile din prezentul raport nu contin TVA.



4.3. STABILIREA NIVELULUI CHIRIEI

Obiectul prezentului raport de evaluare „Pasune situata in comuna Gruia, jud. Mehedinti, in suprafata de 94,4656 ha”, la cererea Consiliului local Gruia, am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara, in scopul estimarii valorii de piata in vederea inchirierii.

Determinarea valorii chiriei anuale se calculeaza cu ajutorul metodei capitalizarii veniturilor, folosind urmatoarea formula:

Valoarea dreptului de folosinta cedat estimata prin metoda actualizării veniturilor, pentru timp anuale pe n ani ale redevenței se scrie:

$$V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \frac{1}{k} \left(1 - \frac{1}{(1+k)^n} \right) = R \times f$$

unde:

- V = valoarea dreptului de folosinta cedat;
- R = redevența anuală;
- k = rata de actualizare;
- n = numărul de ani rămași din contract;
- f = factor de capitalizare (factorul valorii actualizate a unui flux de venit periodic), iar:

$$f = \frac{1}{k} \left(1 - \frac{1}{(1+k)^n} \right)$$

Chiria anuala = valoarea terenului x rata de capitalizare x 12

Rata de capitalizare pentru proprietati similare situate in localitatea Gruia, jud. Mehedinti este de 0,36% si exprima raportul intre veniturile nete anuale obtinute de o proprietate imobiliara si valoarea proprietatii.

$$\begin{aligned} \text{Valoarea chiriei anuale} &= 7.000 / (1,3625)^{10} \\ &= 7.000 / 21.64 \\ &= 320 \end{aligned}$$

Rata de capitalizare a fost calculata la o amortizare a investitiei intr-o perioada de 10 ani.

RAPORT DE EVALUARE
PROPRIETATE IMOBILARA
PASUNE
SITUAT IN Comuna GRUIA, sat Izvoarele,
jud. MEHEDINTI

Proprietari: Consiliul local al Comunei GRUIA

Beneficiar raport: Consiliul local al Comunei GRUIA

Elaborat de : Cj. VOICU IONELA RODICA – membru ANEVAR, nr. Legitimatie 17176

FEBRUARIE 2022

SCRISOARE DE INAINTARE
A raportului de evaluare

Către Consiliul Local al Comunei Gruia

Alaturat va transmit raportul de evaluare pentru:

Proprietatea evaluata: Pasune situata in comuna Gruia, sat Izvoarele, in suprafata de 274,7405 ha.**Tipul proprietatii:** Proprietate imobiliara**Proprietar:** Consiliul local al Comunei Gruia

Totodata va fac cunoscut faptul ca pretul de inchiriere mediu posibil obtenabil pentru proprietatea evaluata per an calendaristic este de 320 ron/ ha/ an.

Rezulta astfel:

Tarlaua 38 P424, 425, 426, 427	- 15,9701ha * 320 ron/an=> 5.110 ron/an
Tarlaua 49 P 556	- 17,8402 ha * 320 ron/an => 5.709 ron/an
Tarlaua 4/7 P 54	- 1,6980 ha * 320 ron/an => 543 ron/an
Tarlaua 49 P556	- 47,8065 ha * 320 ron/an => 15.298 ron/an
Tarlaua 39 P432, 432/1	- 38,3091 ha * 320 ron/an => 12.260 ron/an
Tarlaua 1 P10	- 52,9518 ha * 320 ron/an => 16.945 ron/an
Tarlaua 49 P556/1	- 12,4684 ha * 320 ron/an => 3.990 ron/an
Tarlaua 13 P187, 189	- 33,9362 ha * 320 ron/an => 10.860 ron/an
Tarlaua 49 P556	- 33,3916 ha * 320 ron/an => 10.685 ron/an
Tarlaua 5 P55	- 4,1518 ha * 320 ron/an => 1.329 ron/an
Tarlaua 49 P556	- 16,2168 ha * 320 ron/an => 5.189 ron/an

Cu stima
04.02.2022

1.2. CUPRINS

CAP. 1. INTRODUCERE

- 1.1. PAGINA DE TITLU
- 1.2. CUPRINS
- 1.3. SINTEZA
- 1.4. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE
- 1.5. CERTIFICAREA EVALUATORULUI. SEMNATURA

CAP. 2. PREMISELE EVALUARII

- 2.1. IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE
- 2.2. OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII. INSTRUCIUNILE EVALUARII
- 2.3. PREMISA VALORII SI TIPUL ACESTEIA
- 2.4. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE
- 2.5. DATA INSPECTIEI, ESTIMARII VALORII SI INTOCMIREA RAPORTULUI.
- 2.6. MONEDA RAPORTULUI.
- 2.7. INFORMATIILE UTILIZATE SI SURSELE ACESTORA.
- 2.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE.

CAP. 3. PREZENTAREA DATELOR.

- 3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII . DESCRIEREA JURIDICA.
 - 3.1.1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI
 - 3.1.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI
 - 3.1.3. DESCRIEREA AMENAJARILOR SI A CONSTRUCTIILOR
- 3.2. IDENTIFICAREA BUNURILOR MOBILE
- 3.3. STUDIU DE VANDABILITATE
 - 3.3.1. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
 - 3.3.2. ANALIZA CERERII
 - 3.3.3. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE
 - 3.3.4. ECHILIBRUL PIETEI

CAP. 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

- 4.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI
- 4.2. EVALUAREA PROPRIETATII
 - 4.2.1. ABORDAREA PRIN COMPARATII VANZARILOR
 - 4.2.2. ABORDAREA PRIN METODA REZIDUALA.
- 4.3. RECONCILIAREA VALORILOR . VALOAREA ESTIMATA PROPUSA. OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI.

CAP. 5. STABILIREA VALORII CONCESIUNEI ANEXE

1.3. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Proprietatea evaluata: Pasune situata in comuna Gruia, sat Izvoarele, in suprafata de 274,7405 ha.

Tipul proprietatii: Proprietate imobiliara

Proprietar: Consiliul local al Comunei Gruia

Data evaluarii: 04.02.2022

Scopul evaluarii: Estimarea valorii de piata, in vederea inchirierii

Metode de evaluare:

- Valoare teren/ha –7.000 ron/ha
- Valoare totala teren –1.923.183 ron
- Valoare inchiriere – 320 ron/ an/ ha

Nota:

1. Valoarea de piata estimata in prezentul raport de evaluare NU INCLUDE TVA
2. Valoarea de piata a fost exprimata tinand seama de ipotezele si conditiile limitative ale prezentului raport de evaluare.

Executantul lucrarii: - Cj. VOICU IONELA RODICA- membru ANEVAR, nr. Leg. 17176



1.4. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR **IMPORTANTE**

Referitor la: EVALUAREA PROPRIETATII „, Pasune situata in comuna Gruia, sat Ixzoarele, in suprafata de 274,7405 ha”, la cererea Consiliului local Gruia, am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara, in scopul estimarii valorii de piata in vederea inchirierii.

Dreptul de proprietate apartine Consiliului local al Comunei Gruia.

Raportul de evaluare contine 21 pagini plus anexe si prezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Inspectia proprietatii si a zonei a fost efectuata de catre Cj. Voicu Ionela Rodica in luna februarie 2022, fiind investigate o serie de aspecte legate in principal de dreptul de proprietate, localizarea amplasamentului in zona, starea proprietatii, vecinatati, masuratori.

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este pasunea comunală situata in comuna Gruia, sat Izvoarele formata din 11 parcele : tarlăua 38 parcela 424, 425, 426, 427 in suprafata de 15,9701 ha; tarlăua 49 parcela 556 in suprafata de 17,8402 ha, tarlăua 4/7, parcela 54 in suprafata de 1,6980 ha, tarlăua 49, parcela 556 in suprafata de 47,8065 ha, tarlăua 39, parcela 432, 432/1 in suprafata de 38,3091 ha, tarlăua 1 parcela 10, in suprafata de 52, 9518 ha, tarlăua 49, parcela 556/1 in suprafata de 12,4684, tarlăua 13, parcela 187, 189, in suprafata de 33,9362 ha, tarlăua 49, parcela 556, in suprafata de 33,3916, tarlăua 5, parcela 55 in suprafata de 4,1518, tarlăua 49, parcela 556, in suprafata de 16,2168 ha.

Proprietarii detin integral dreptul de proprietate, neexistand impedimente de ordin juridic sau de alta natura care sa afecteze dreptul de proprietate.

Pe piata imobiliara a zonei de amplasament, proprietatea prezinta potential preponderent pe segmentul agricol/ pasunat.

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in acest raport au fost obtinute urmatoarele valori :

- **Valoare teren/ha –7.000 ron/ha**
- **Valoare totala teren – 1.923.183 ron**
- **Valoare inchiriere – 320 ron/ an/ ha**

Cursul valutar : 4.9457 lei/euro aferent datei de 03.02.2022

Valoarea de piata estimata de catre evaluator pentru proprietatea imobiliara, aflat in proprietatea Consiliului Local al Comunei Gruia, este de :

- **Valoare teren/ha –7.000 ron/ha**
- **Valoare totala teren – 1.923.183 ron**
- **Valoare inchiriere – 320 ron/ an/ ha**

NOTA:

- Valoarea de piata estimata in prezentul raport de evaluare NU INCLUDE T.V.A.
- Valoarea de piata a fost exprimata tinand seama de ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport de evaluare

Cj. VOICU IONELA RODICA
Membru ANEVAR



1.4. CERTIFICAREA EVALUATORULUI. SEMNATURA.

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

CERTIFICARE

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

- Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o.
- Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale, personale, impartiale si nepartinitoare, in conformitate cu cerintele Standardelor Internationale de Evaluare si a recomandarilor ANEVAR.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
- Implicarea mea in aceasta misiune **nu este conditionata** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator.
- Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.



CAP. 2. PREMISELE EVALUARII

2.1. IPOTEZE SPECIALE CONDITII SI LIMITATIVE .

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

A. Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre beneficiar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- Se presupune o stapanire responsabila si o administrare competenta a proprietatii;
- Informatiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor;
- Toate documentatiile tehnice se presupun a fi corecte; Planurile si materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, subsolului sau structurii, care sa influenteze valoarea de piata. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii si nici pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica a proprietatii in cauza, ci a luat in considerare elementele de constructii in baza constatarilor vizuale la fata locului;
- Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, fiind posibila si existenta altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta;
- Nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate;

B. Conditii limitative:

- ⇒ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- ⇒ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- ⇒ Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea de piata estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- ⇒ Valoarea de piata estimata, la cererea proprietarului este exprimata si in euro.
- ⇒ Legislatia in domeniu:

- OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificare si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.
- Ordinul nr. 544 din 21 iunie 2013 privind metodologia de calcul a incarcaturii optime de animale pe hectar de pasune, emis de Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale
- Hotarare nr. 1064 din 11 decembrie 2013 privind Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificare si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.
- Legea nr. 86/2014 privind aprobarea OUG nr. 34/2013- organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificare si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificarile de rigoare – OUG 63/2014 pentru modificarea si completarea unor acte normative din domeniul agriculturii.
- Hotararea nr. 78/2015 privind modificarea si completarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificare si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.

2.2. OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII. **INSTRUCTIUNILE EVALUARII.**

Obiectul raportului de evaluare este Pasune situata in comuna Gruia, in suprafata de 274,7405 ha; proprietate imobiliara de tip agricol/pasune.

Scopul evaluarii este *estimarea valorii de piata* pentru proprietatea imobiliara prezentata mai sus, pentru inchiriere.

Raportul de evaluare a fost intocmit la solicitarea Consiliului local Gruia si va fi *utilizat* in vederea orientarii asupra valorii de piata pentru stabilirea valorii de inchiriere a acestei proprietati .

Pajistile permanente sunt suprafete agricole de pasuni si fanete naturale sau cultivate, folosite pentru productia de iarba sau de alte plante erbacee furajere, care nu au fost incluse timp de cel putin 5 ani in sistemul de rotatie a culturilor si care sunt utilizate pentru pasunatul si producerea de furaje, cu respectarea bunelor conditii agricole si de mediu, asa cum este prevazut la alin. 1. al art. 6. din Regulamentul CE nr. 73/ 2009 al Consiliului din 19 ianuarie 2009 de stabilirea unor norme comune pentru sistemele de ajutor direct pentru agricultori in cadrul politicii agricole comune si de instituire a anumitor sisteme de ajutor pentru agricultori.

In categoria pajisti sunt cuprinse si:

- pasunile impadurite cu consistenta mai mica de 0,4, calculata numai pentru suprafata ocupata efectiv de vegetatia forestiera;
- pasunile alpine
- pasunile situate in zonele inundabile ale raurilor si in lunca Dunarii si rezervatia biosferei Delta Dunarii.

Detinatorii de pajisti sunt titularii dreptului de proprietate sau a altor drepturi reale asupra acestora sau cei care au calitatea de posesori ori detinatori precari ai pajistilor – Legea 86/2014.

Din pinct de vedere ecologic, o exploatare rationala si controlata a acestor pajisti, duce la mentinerea biodiversitatii covorului vegetal si la protejarea impotriva degradarii solului.

Pasunile reprezinta cea mai ieftina sursa pentru asigurarea hranei ierbivorelor in timpul perioadei de vegetatie, avand multiple avantaje ce decurg din efectele favorabile atat asupra animalelor, cat si asupra pasunilor.

Instrumente de management al pajistilor

In vederea asigurarii unui management corespunzator a unei pajisti permanente, trebuie sa fie utilizate atat instrumente tehnice si juridice de specialitate, cat si instrumente de ordin financiar fara de care nu ar fi posibila materializarea masurilor tehnice si juridice.

Instrumente tehnice si juridice

Conform HG 1064/2013, art. 4 „, administrarea pajistilor aflate in domeniul public si/sau privat al comunelor, oraselor, municipiilor si al municipiului Bucuresti, se face de catre consiliile locale, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

In administrarea pajistilor unei comune, principalul instrument utilizat este planul de management, respectiv modul de gestionare a pajistilor ce se stabileste prin amenajamente pastorale, ce indeplineste dublu rol, fiind atat un instrument juridic (solicitat si prevazut de lege), cat si un instrument tehnic (necesita implicarea specialistilor in cercetare din diferite domenii si elaborarea unor seturi de masuri tehnice care sa conduca la pastrarea compozitiei floristice, a ratei de crestere a plantelor si de randament al pajistilor, pentru a asigura cerintele nutritionale ale animalelor (OUG nr. 34/2013. OR nr. 544/2013, HG 1064/2013)

In HG 1064/2013 la art. 8.(1), se specifica faptul ca modul de gestionare a pajistilor se stabileste prin amenajamente pastorale in conditiile legii.

Modul de implementare a amenajamentului pastoral se stabileste prin contract de concesiune sau inchiriere, conform prevederilor legale HG 1064/2013 Art. 8.(5).

Art. 12. Responsabilitatea pentru respectarea bunelor conditii agricole si de mediu revine exclusiv utilizatorilor.

Scopul amenajamentului pastoral consta in reglementarea si organizarea in timp si spatiu a productiei erbacee din pajisti, potrivit conditiilor stationale locale si incidentei masurilor de agromediu, astfel ca sa se asigure o gospodarire rationala a acestora, avand in acelasi timp ca tinta si mentinerea biodiversitatii si protejarea mediului inconjurator.

Amenajamentul pastoral reprezinta documentatia care cuprinde masurile tehnice, organizatorice si economice necesare ameliorarii si exploatarei pajistilor, in conformitate cu obiectivele de management al pajistilor prevazute in Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor OUG nr. 34/2013.

Masurile prevazute in amenajamentul pastoral se elaboreaza astfel incat sa se tina cont de exigentele economice, sociale si culturale, precum si de particularitatile regionale si locale ale zonei.

Consiliile locale au obligatia sa elaboreze amenajamentul pastoral, valabil pentru toate pajistile aflate pe raza unitatii administrativ-teritoriala in cauza, potrivit OUG nr. 34/2013.

Conform art. 7 HG 1064/2013 „, Pe pajisti se pot amplasa constructii care servesc activitatilor agricole, precum si anexe la exploatatii agricole, cu respectarea prevederilor legale in vigoare:

a) adaposturi de animale, anexe gospodaresti ale exploatatilor agricole pentru mulsul sau tunsul animalelor, pentru masini agricole si utilaje, pentru depozitarea furajelor, precum si adaposturi temporare si umbrare pentru animale.

b) surse de apa potabila, puturi, aductiuni de apa pentru exploatare

c) investitii pentru producerea si utilizarea energiei regenerabile, exclusiv in scopul asigurarii energiei pentru consumul propriu al exploatare, sub rezerva neafectarii exploatare pajistilor”

2.3. PREMISA VALORII SI TIPUL ACESTEIA. BAZA EVALUARII

Premisa valorii explica conditiile in care partile implicate participa la tranzactie, pentru luarea in considerare a acelui tip de valoare, adecvata conditiilor in care se va face tranzactia. Avand in vedere aceste aspecte, beneficiarul solicita estimarea *valorii de piata* a proprietatii imobiliare prezentate mai sus.

Definirea valorii

Datorita faptului ca proprietatea evaluata va face obiectul unei tranzactii pe piata imobiliara specifica, tipul de valoare adecvat este valoarea de piata in conditiile definitiei din SEV 104- Valoarea de piata - baza de evaluare, Raportarea evaluarii, Evaluarea proprietatilor imobiliare .

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un active sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.4. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE.

In conformitate cu tipul de valoare definit mai sus, in cadrul tranzactiei ce ar putea avea loc in legatura cu proprietatea analizata, proprietarii fac dovada dreptului de proprietate.

2.5. DATA INSPECTIEI, ESTIMARII VALORII SI INTOCMIRII RAPORTULUI

Aceasta lucrare s-a intocmit pe baza constatarilor facute pe teren in prezenta proprietarului in luna februarie 2022, care constituie data inspectiei.

Evaluarea s-a realizat in data de 03.02.2022

Data la care se considera valabile toate concluziile prezentei lucrari este 03.02.2022

2.6. MONEDA RAPORTULUI.

Moneda raportului de evaluare este **LEI** si **EURO**, calculat la cursul oficial al Bancii Nationale a Romaniei, adica 4.9457 lei/euro.

2.7. INFORMATIILE UTILIZATE SI SURSELE ACESTORA.

Informatiile utilizate au fost:

- ✓ Situatia juridica a proprietatii imobiliare, schitele si suprafetele constructiilor si ale amplasamentului;
- ✓ Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel de chirii, etc.);
- ✓ Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate.
- ✓ Amenajamentu pastoral;
- ✓ Ordinul Prefectului Judetului Mehedinti din 20.08.2020
- ✓ Hotararea Consiliului Judetean Mehedinti privind aprobarea pretului mediu la masa verde

obtinuta de pe pajistile proprietatea Consiliilor locale, comunale si orasenesti in anul agricol 2021 din data de 26.02.2021

- OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificare si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.
- Ordinul nr. 544 din 21 iunie 2013 privind metodologia de calcul a incarcaturii optime de animale pe hectar de pasune, emis de Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale
- Hotarare nr. 1064 din 11 decembrie 2013 privind Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificare si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.
- Legea nr. 86/2014 privind aprobarea OUG nr. 34/2013- organizarea, organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificare si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificarile de rigoare – OUG 63/2014 pentru modificarea si completarea unor acte normative din domeniul agriculturii.
- Hotararea nr. 78/2015 privind modificarea si completarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificare si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.

Sursele de informatii au fost:

Beneficiarul, pentru informatiile legate de proprietatea imobiliara evaluata (situatie juridica, economica, suprafete, chirii, istoric, s.a..) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate (informatii obtinute verbal);

- ✓ presa de specialitate si evaluatori care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- ✓ baza de date a evaluatorului;
- ✓ informatii furnizate de catre agentii imobiliare, privind tranzactii similare;
- ✓ notariatele.
- ✓ Internet
- ✓ Ziare locale

2.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE.

Consimtamantul scris al evaluatorului, trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

3. PREZENTAREA DATELOR.

3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII. DESCRIEREA JURIDICA.

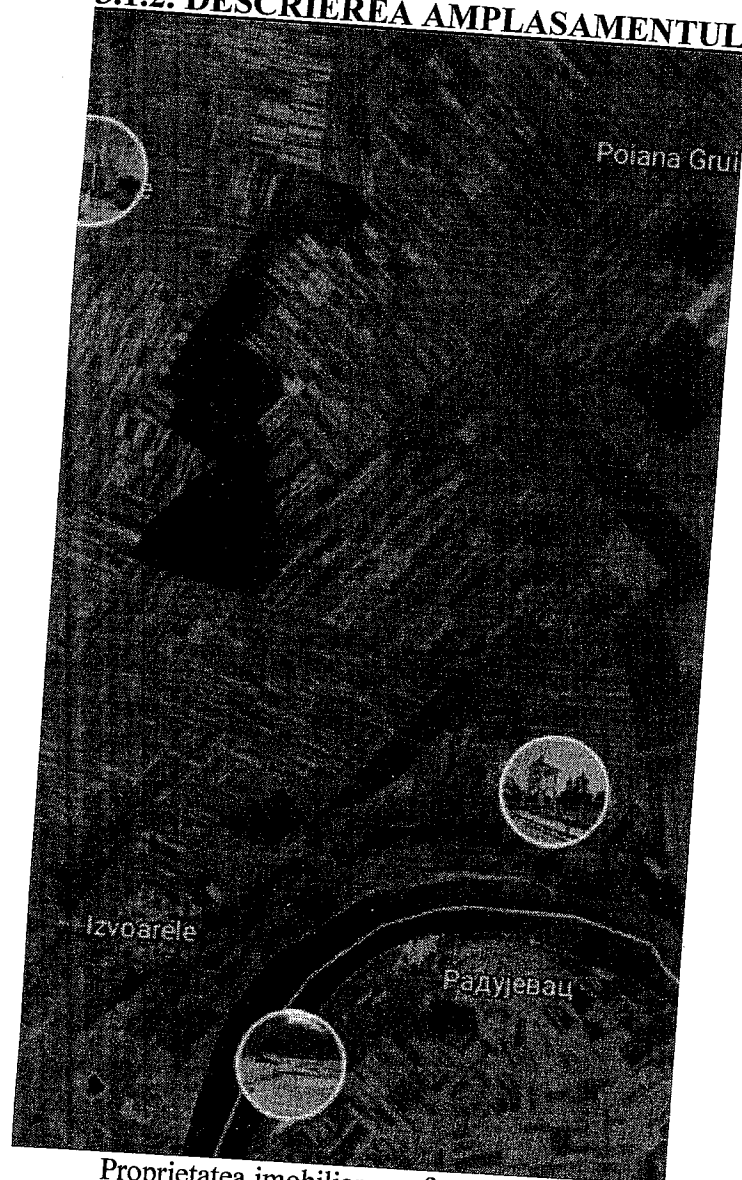
Proprietatea imobiliara analizata in prezentul raport de evaluare este pasunea comunala situata in comuna Gruia, sat Izvoarele formata din 11 parcele : tarlaua 38 parcela 424, 425, 426, 427 in suprafata de 15,9701 ha; tarlaua 49 parcela 556 in suprafata de 17,8402 ha, tarlaua 4/7, parcela 54 in suprafata de 1,6980 ha, tarlaua 49, parcela 556 in suprafata de 47,8065 ha, tarlaua 39, parcela 432, 432/1 in suprafata de 38,3091 ha, tarlaua 1 parcela 10, in suprafata de 52, 9518 ha, tarlaua 49, parcela 556/1 in suprafata de 12,4684, tarlaua 13, parcela 187, 189, in suprafata de 33,9362 ha, tarlaua 49, parcela 556, in suprafata de 33,3916, tarlaua 5, parcela 55 in suprafata de 4,1518, tarlaua 49, parcela 556, in suprafata de 16,2168 ha.

3.1.1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI.

Proprietar : Consiliul local al comunei Gruia

Adresa : Localitatea Gruia, jud. Mehedinti

3.1.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.



Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situata in judetul Mehedinti, la cca 52 Km de municipiul Drobeta Turnu Severin, in comuna Gruia.

Accesul este facil, putandu-se efectua atat rutier cat si pietonal.

Accesul la proprietate se face direct din strada.

Din punct de vedere geografic teritoriul administrativ Gruia este situat in sudul judetului Mehedinti, pe malul fluviului Dunarea.

Comuna Gruia se invecineaza in partea de Est cu comuna Vanatori, la Vest cu fluviul Dunarea, la Sud cu Comuna Pristol, iar la Nord cu Comuna Patulele.

Comuna Gruia, este situata in Campia Olteniei de vest, mai precis pe Lunca si terasele Dunarii. Este o comuna in judetul Mehedinti, formata din satele Gruia, Izvoarele si Poiana Gruii.

Cea mai apropiata cale ferata se gaseste la Drobeta Turnu Severin, iar cel mai apropiat port la Calafat, la cca 40 km.

In cadrul teritoriului Gruia, lunca Dunarii este reprezentata prin albia majora sau lunca propriu zisa, formata prin depuneri de nisip care la intalnim sub forma de grinduri si dune.



În ultimii ani, teritoriul Gruia a beneficiat de lucrări radicale de îmbunătățiri funciare. Astfel a fost construit sistemul de irigare Izvoarele- Cujmir, dar și sistemul de desecare din lunca Dunării prin a cărei executare au fost scoase de sub influența unui regim de hidromorfism suprafețe mari de teren care au fost redat agriculturii.

Lunca Dunării, prin geneza și caracteristicile ei fizico-geografice, această subunitate, un adevărat culoar depresionar, înregistrează particularități care o detașează de restul Câmpiei Române, determinate în primul rând de prezența apelor Dunării, un permanent agent transformator.

La început îngustă de câțiva kilometri, cu care înaintează de la Drobeta Turnu Severin către sud-est, lunca devine din ce în ce mai largă.

Teritoriul Gruia este situat în bazinul hidrografic al Dunării, fiind singurul curs de apă ce mărginește teritoriul. La baza terasei în vatra satului Gruia apar izvoare de pantă cu apă potabilă cu un debit bogat care formează bălți. În general, apa freatică se găsește la adâncimi cuprinse între 10-20 m pe terase, iar în Lunca Dunării pânza freatică este situată la 5-8 m adâncime.

Vegetația din acest teritoriu face parte din silvostepa, fiind alcătuită din plante de cultură și plante specifice pajistilor și pășunilor. Această asociație de plante se explică prin faptul că zona respectivă se găsește la o răscruce climaterică.

În această zonă cresc și multe specii de plante medicinale cât și plante melifere care favorizează dezvoltarea în zonă a apiculturii.

Unele specii sunt productive și au o compoziție chimică valoroasă fiind plante bune de nutreț, au valoare furajeră ridicată ceea ce le recomandă în alcătuirea amestecurilor pentru suprainșămânțarea pajistilor.

3.2. ANALIZA PIETEI

3.2.1. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, de multe ori informațiile despre prețuri sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

Având în vedere cele prezentate mai sus, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților imobiliare terenuri intravilane, piața a cărei arie geografică cuprinde comuna Gruia.

3.2.2. ANALIZA CERERII

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau concesiune, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea de piata a proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

In cazul proprietatii analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru terenuri intravilane.

Nivelul acestei cereri determina atractivitatea unor proprietati rezidentiale.

De mentionat ca: dimensiunea, functionalitatea si dotarile sunt la nivelul standardelor practicate pe piata la momentul actual.

Atractivitatea si competitivitatea proprietatii studiate provine din:

- ✓ Zona in care este amplasat terenul
- ✓ Dimensiuni considerate " optime" in vederea construirii de proprietati imobiliare de gen rezidential,
- ✓ Existenta de spatii libere inconjuratoare, spatii verzi, locuri de parcare, linistea.

Populatia din zona este una formata din familii relativ tinere, ce au maxim 4-5 membri. Cei care cumpara proprietati imobiliare de acest tip fac parte din toate paturile sociale.

Cea mai mare parte din cei care cumpara in zona, o fac pentru a le da o destinatie rezidentiala .

3.2.3. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE

Oferta de proprietati de gen teren intravilan in zona analizata, care se inscrie in aria cuprinsa de comuna Gruia este variata.

In urma cercetarii pietei din zona am constatat ca la data evaluarii erau oferite spre vanzare mai multe proprietati similare.

3.2.4. ECHILIBRUL PIETEI

Avand in vedere cele prezentate mai sus la nivelul comunei Gruia exista un dezechilibru intre cerere si oferta. Oferta existenta surclaseaza cererea astfel incat preturile proprietatilor imobiliare au un pret mai mic

Ca urmare, in carul elaborarii prezentului raport de evaluare, am folosit doar oferte de piata de vanzare cumparare, neavand acces la tranzactii efective realizate in cadrul Birourilor notariale.

3.2.5. PREZENTARE COMUNA

Comuna Gruia este situata in sud-vestul Romaniei, Drobeta Turnu Severin- Portile de Fier II, la o distanta de 35 km de Drobeta Turnu Severin si la 15 km de Portile de Fier II.

Este o zona cu peisaje pitoresti avand o deschidere la fluviul Dunarea de 15 km cu paduri de plop, salcam.

De asemenea o zona de vizitat este si Complexul Energetic **PF II** cu barajul la Tiganasi si Hidrocentrila cu ecluzele de la PF II.

Comuna dispune de 2 scoli si o gradinita, dispensar medical uman, biserici, camine culturale, magazine si societati comerciale private.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE.

4.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI.

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

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

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in ambele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber

Tinand seama de aceste considerente, in cazul de fata, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului liber.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U., s-a analizat destinatia rezidentiala, deoarece:

- ✓ este permisibila legal;
 - destinatia rezidentiala – este permisa legal
- ✓ indeplineste conditia de fizic posibile.
 - destinatia rezidentiala – este fizic posibil
- ✓ este fezabila financiar.
- ✓ Este maxim productiva

Analiza C.M.B.U. pune accent pe utilizarile potentiale adecvate al terenului liber. C.M.B.U. a unui teren liber poate fi asadar una din urmatoarele utilizari potentiale:

- utilizarea curenta
- construirea
- parcelarea – nu este cazul
- comasarea – nu este cazul
- pastrarea terenului ca investitie pentru revanzare la un pret mai mare decat cel de achizitie.

Proprietatea supusa evaluarii are o suprafata de 274,7405 ha .

4.2. EVALUAREA PROPRIETATII.

Abordare in evaluare si rationament

Metodele de evaluare a terenului liber, prevazute in Standardele Anevar sunt: comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

1. Comparatia directa este cea mai adecvata evaluare a terenului, atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

2. Extractia de piata – valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

3. Metoda alocarii – metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic/normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare.

4. Metoda reziduala poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie

- venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si cunoscut sau poate fi estimat.

- pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren cat si pentru constructie

- daca exista autorizatie de construite.

5. Metoda capitalizarii rentei funciare - o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/ inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

6. Analiza parcelarii si dezvoltarii - este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare, (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

4.2.1. Abordarea prin comparatia vanzarilor

Metoda comparatiei directe consta in analiza preturilor de vanzare recenta de bunuri imobile identice sau similare cu cel evaluat care au fost tranzactionate pe piata, pentru a se ajunge la o indicatie asupra valorii acestuia.

Deoarece, este foarte dificil de a gasi bunuri imobile identice cu cel care trebuie evaluat, se aplica corectii ale preturilor bunurilor imobile asemanatoare vandute pentru a asigura comparabilitatea intre acestea pe baza diferentelor intre caracteristicile lor esentiale numite elemente de comparatie.

Este o metoda aplicabila la toate tipurile de bunuri imobile cand exista suficiente tranzactii recente cu date sigure care sa indice caracteristicile valorii de pe piata.

Dupa ce datele de piata au fost culese se trece la analizarea lor si ordonarea intr-o grila de date. Se aleg criteriile de comparatie si se elaboreaza o analiza comparativa pe fiecare criteriu in parte. Se fac corectiile pentru fiecare pereche de elemente analizate comparativ.

Se analizeaza corectiile rezultate si se stabileste valoarea finala.

Elementele de comparatie sunt caracteristici ale proprietatilor imobiliare si tranzactiilor care au consecinta variatii ale preturilor platite pe piata.

4.2.2. Abordarea prin capitalizarea veniturilor

Proprietatile imobiliare care genereaza profituri se achizitioneaza ca investitii, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element care influenteaza puternic proprietatea. Una din premisele de baza ale abordarii investitionale este relatia direct proportionala dintre capacitatea beneficiara si valoarea de piata a unei proprietati.

Analiza datelor privind cheltuielile si veniturile aferente unei proprietati constituie punctul de plecare in aplicarea metodelor de randament in evaluare. Principiul abordarii previzionale este fundamental pentru acest gen de metode.

Capitalizarea veniturilor este o metoda de randament folosita pentru transformarea nivelului estimat al venitului net asteptat intr-un indicator de valoare al proprietatii.

Castigul luat in considerare este in mod curent cel prognozat pentru anul urmator. Capitalizarea veniturilor se bazeaza pe venitul brut potential, venit brut efectiv, venit net din operare, profit net, venitul aferent creditului ipotecar, venitul generat de teren sau cladiri.

Rata de capitalizare reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata de piata si rezulta dintr-o analiza comparativa a vanzarii de proprietati comparabile.

4.2.3. Abordarea prin costuri

Abordarea prin cost stabileste limita superioara pana la care piata ar putea plati in mod normal pentru o proprietate anumita, cand aceasta ar fi noua.

Pentru o proprietate veche, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata se scad unele alocari (repartizari) pentru diferite forme de depreciere cumulata (deteriorarea fizica, deprecierea functionala sau tehnologica si deprecierea economica sau externa).

De asemenea, la aplicarea acestei metode s-a luat in calcul si valoarea terenului, in stabilirea valorii de piata a intregii proprietati imobiliare prin aplicarea acestei metode de evaluare.

Efectuarea corectiilor si metodologia de calcul se gaseste in anexa nr. 5.

Aplicarea acestei metode implica urmatoorii pasi:

1. determinarea valorii de reconstructie
2. estimarea deprecierei cumulate (fizica, functionala si economica)
3. determinarea valorii ramase actualizate a constructiilor prin scaderea deprecierei cumulate din valoarea de reconstructie.

Scopul evaluarii patrimoniale este stabilirea valorii ramase actualizate a constructiilor si dotarilor din cadrul proprietatii imobiliare (in functie de deprecierea acumulata).

Determinarea valorii de reconstructie

Valoarea de reconstructie – reprezinta costul estimat pentru a construi la preturile curente de la data evaluarii o copie, replica exacta a cladirii evaluate, folosind aceleasi materiale, normative de constructii, arhitectura, planuri de calitate si manopera, ingloband toate deficientele, supradimensionarile si deprecierea cladirii evaluate.

Pentru determinarea valorii unitare si totale a fiecarui obiect de constructii ce se evalueaza s-au parcurs urmatoarele etape:

- ✓ documentare privind locul e urmeaza a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale cladirii;
- ✓ cercetarea obiectului la fata locului prin efectuarea de masuratori pe teren, stabilirea dotarilor, instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblelor componente;
- ✓ se elaboreaza faza de evaluare si se determina valorile unitare de reconstructie, pe total si pe categorii de lucrari precum si corectiile datorate abaterilor fata de prevederile din fisele catalogului;

Estimarea deprecierei cumulate

Deprecierea – reprezinta o pierdere de vaoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efecuat prin metoda segregarii. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- a) uzura fizica – este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura, etc;
- b) neadecvarea functionala – este data de demolarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate;
- c) depreciere din cauze externe – se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea in zona, urbanismul, finantarea, etc.

4.3. RECONCILIAREA VALORILOR. VALOAREA ESTIMATA PROPUSA. OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI.

In urma aplicarii metodelor prezentate mai sus, au rezultat urmatoarele valori:

- **Valoare teren/ha –7.000 ron/ha**
- **Valoare totala teren – 1.923.183 ron**
- **Valoare inchiriere – 320 ron/ an/ ha**

Tinand cont de scopul evaluarii, de datele puse la dispozitie precum si de informatiile culese de pe piata imobiliara si de metodologia utilizata, de asemenea si de valorile apropiate rezultate din folosirea celor doua metode de calcul, consider ca metoda abordarii prin comparatii directe este cea mai relevanta.

In concluzie :

Prin aplicarea metodologiilor de calcul din prezentul raport, evaluatorul opteaza pentru valoarea de piata estimata prin abordarea prin comparatia vanzarilor *deoarece* :

- exista un numar adecvat de vanzari;
- exista sustinere din partea pietei;
- preturile de vanzare corectate sunt apropiate de preturile existente pe piata;

Astfel valoarea de piata propusa este :

- **Valoare teren/ha –7.000 ron/ha**
- **Valoare totala teren – 1.923.183 ron**
- **Valoare inchiriere – 320 ron/ an/ ha**



Toate valorile din prezentul raport nu contin TVA.

RAPORT DE EVALUARE
PROPRIETATE IMOBILARA
PASUNE
SITUAT IN Comuna GRUIA, sat Poiana Gruii
jud. MEHEDINTI

Proprietari: Consiliul local al Comunei GRUIA

Beneficiar raport: Consiliul local al Comunei GRUIA

Elaborat de : Cj. VOICU IONELA RODICA – membru ANEVAR, nr. Legitimatie 17176

FEBRUARIE 2022

SCRISOARE DE INAINTARE
A raportului de evaluare

Către Consiliul Local al Comunei Gruia

Alaturat va transmit raportul de evaluare pentru:

Proprietatea evaluata: Pasune situata in comuna Gruia, sat Poiana Gruii in suprafata de 25,5650 ha.**Tipul proprietatii:** Proprietate imobiliara**Proprietar:** Consiliul local al Comunei Gruia

Totodata va fac cunoscut faptul ca pretul de inchiriere mediu posibil obtenabil pentru proprietatea evaluata per an calendaristic este de 320 ron/ ha/ an.

Rezulta astfel:

Tarlaua 113 P 1169**- 25,5650 ha * 320 ron/an=> 8.180 ron/an**Cu stima
04.02.2022

1.2. CUPRINS

CAP. 1. INTRODUCERE

- 1.1. PAGINA DE TITLU
- 1.2. CUPRINS
- 1.3. SINTEZA
- 1.4. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE
- 1.5. CERTIFICAREA EVALUATORULUI. SEMNATURA

CAP. 2. PREMISELE EVALUARII

- 2.1. IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE
- 2.2. OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII. INSTRUCIUNILE EVALUARII
- 2.3. PREMISA VALORII SI TIPUL ACESTEIA
- 2.4. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE
- 2.5. DATA INSPECTIEI, ESTIMARII VALORII SI INTOCMIREA RAPORTULUI.
- 2.6. MONEDA RAPORTULUI.
- 2.7. INFORMATIILE UTILIZATE SI SURSELE ACESTORA.
- 2.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE.

CAP. 3. PREZENTAREA DATELOR.

- 3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII . DESCRIEREA JURIDICA.
 - 3.1.1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI
 - 3.1.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI
 - 3.1.3. DESCRIEREA AMENAJARILOR SI A CONSTRUCTIILOR
- 3.2. IDENTIFICAREA BUNURILOR MOBILE
- 3.3. STUDIU DE VANDABILITATE
 - 3.3.1. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
 - 3.3.2. ANALIZA CERERII
 - 3.3.3. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE
 - 3.3.4. ECHILIBRUL PIETEI

CAP. 4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE

- 4.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI
- 4.2. EVALUAREA PROPRIETATII
 - 4.2.1. ABORDAREA PRIN COMPARATII VANZARILOR
 - 4.2.2. ABORDAREA PRIN METODA REZIDUALA.
- 4.3. RECONCILIAREA VALORILOR . VALOAREA ESTIMATA PROPUSA. OPINIA SI CONCLUZIILE EVALUATORULUI.

CAP. 5. STABILIREA VALORII CONCESIUNEI ANEXE

1.3. SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Proprietatea evaluata: Pasune situata in comuna Gruia, sat Poiana Gruii in suprafata de 25,5650 ha.

Tipul proprietatii: Proprietate imobiliara

Proprietar: Consiliul local al Comunei Gruia

Data evaluarii: 04.02.2022

Scopul evaluarii: Estimarea valorii de piata, in vederea inchirierii

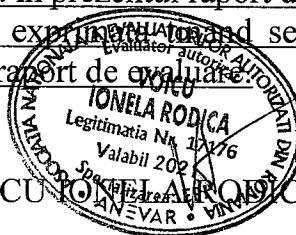
Metode de evaluare:

- Valoare teren/ha –7.000 ron/ha
- Valoare totala teren –178.955 ron
- Valoare inchiriere – 320 ron/ an/ ha

Nota:

1. Valoarea de piata estimata in prezentul raport de evaluare **NU INCLUDE TVA**
2. Valoarea de piata a fost exprimata in moneda seama de ipotezele si conditiile limitative ale prezentului raport de evaluare.

Executantul lucrarii: - Cj. VOICU IONELA RODICA- membru ANEVAR, nr. Leg. 17176



1.4. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Referitor la: EVALUAREA PROPRIETATII „Pasune situata in comuna Gruia, sat Poiana Gruii in suprafata de 25,5650ha”, la cererea Consiliului local Gruia, am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara, in scopul estimarii valorii de piata in vederea inchirierii.

Dreptul de proprietate apartine Consiliului local al Comunei Gruia.

Raportul de evaluare contine 21 pagini plus anexe si prezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Inspectia proprietatii si a zonei a fost efectuata de catre CJ. Voicu Ionela Rodica in luna februarie 2022, fiind investigate o serie de aspecte legate in principal de dreptul de proprietate, localizarea amplasamentului in zona, starea proprietatii, vecinatati, masuratori.

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este pasunea comunala situata in comuna Gruia, sat Poiana Gruii formata din o parcela : tarlăua 113, parcela 1169 in suprafata de 25,5650.

Proprietarii detin integral dreptul de proprietate, neexistand impedimente de ordin juridic sau de alta natura care sa afecteze dreptul de proprietate.

Pe piata imobiliara a zonei de amplasament, proprietatea prezinta potential preponderent pe segmentul agricol/ pasunat.

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate in acest raport au fost obtinute urmatoarele valori :

- **Valoare teren/ha –7.000 ron/ha**
- **Valoare totala teren – 178.955 ron**
- **Valoare inchiriere – 320 ron/ an/ ha**

Cursul valutar : 4.9457 lei/euro aferent datei de 03.02.2022

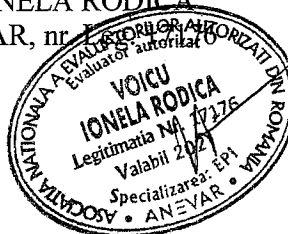
Valoarea de piata estimata de catre evaluator pentru proprietatea imobiliara, aflat in proprietatea Consiliului Local al Comunei Gruia, este de :

- **Valoare teren/ha –7.000 ron/ha**
- **Valoare totala teren – 178.955 ron**
- **Valoare inchiriere – 320 ron/ an/ ha**

NOTA:

- Valoarea de piata estimata in prezentul raport de evaluare NU INCLUDE T.V.A.
- Valoarea de piata a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport de evaluare

Cj. VOICU IONELA RODICA
Membru ANEVAR, nr. 17176



1.4. CERTIFICAREA EVALUATORULUI. SEMNATURA.

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in prezentul raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari. In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

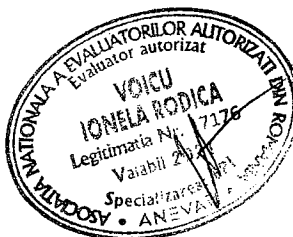
CERTIFICARE

Subsemnatul certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

- Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii, pe care am efectuat-o.
- Analizele, opiniile si concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele si concluziile limitative mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale, personale, impartiale si nepartinitoare, in conformitate cu cerintele Standardelor Internationale de Evaluare si a recomandarilor ANEVAR.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
- Implicarea mea in aceasta misiune **nu este conditionata** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
- Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator.
- Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al ANEVAR.
- Posed cunostintele si experienta necesare indeplinirii misiunii in mod competent. Cu exceptia persoanelor mentionate in raportul de evaluare, nici o alta persoana nu mi-a acordat asistenta profesionala in vederea indeplinirii acestei misiuni de evaluare.

VOICU IONELA RODICA

Membru ANEVAR, nr. Leg. 17176



CAP. 2. PREMISELE EVALUARII

2.1. IPOTEZE SPECIALE CONDITII SI LIMITATIVE.

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

A. Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre beneficiar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- Se presupune o stapanire responsabila si o administrare competenta a proprietatii;
- Informatiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor;
- Toate documentatiile tehnice se presupun a fi corecte; Planurile si materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii, solului, subsolului sau structurii, care sa influenteze valoarea de piata. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii si nici pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Evaluatorul nu a efectuat o expertiza tehnica a proprietatii in cauza, ci a luat in considerare elementele de constructii in baza constatarilor vizuale la fata locului;
- Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea abordarilor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, fiind posibila si existenta altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta;
- Nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in stare tehnica buna. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate;

B. Conditii limitative:

- ⇒ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ⇒ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- ⇒ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- ⇒ Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea de piata estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- ⇒ Valoarea de piata estimata, la cererea proprietarului este exprimata si in euro.
- ⇒ Legislatia in domeniu;

- OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificare si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.
- Ordinul nr. 544 din 21 iunie 2013 privind metodologia de calcul a incarcaturii optime de animale pe hectar de pasune, emis de Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale
- Hotarare nr. 1064 din 11 decembrie 2013 privind Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificare si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.
- Legea nr. 86/2014 privind aprobarea OUG nr. 34/2013- organizarea, organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificare si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificarile de rigoare – OUG 63/2014 pentru modificarea si completarea unor acte normative din domeniul agriculturii.
- Hotararea nr. 78/2015 privind modificarea si completarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificare si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.

2.2. OBIECTUL, SCOPUL SI UTILIZAREA EVALUARII. **INSTRUCTIUNILE EVALUARII.**

Obiectul raportului de evaluare este Pasune situata in comuna Gruia, sat Poiana Gruii in suprafata de 25,5650 ha; proprietate imobiliara de tip agricol/pasune.

Scopul evaluarii este *estimarea valorii de piata* pentru proprietatea imobiliara prezentata mai sus, pentru inchiriere.

Raportul de evaluare a fost intocmit la solicitarea Consiliului local Gruia si va fi *utilizat* in vederea orientarii asupra valorii de piata pentru stabilirea valorii de inchiriere a acestei proprietati .

Pajistile permanente sunt suprafete agricole de pasuni si fanete naturale sau cultivate, folosite pentru productia de iarba sau de alte plante erbacee furajere, care nu au fost incluse timp de cel putin 5 ani in sistemul de rotatie a culturilor si care sunt utilizate pentru pasunatul si producerea de furaje, cu respectarea bunelor conditii agricole si de mediu, asa cum este prevazut la alin. 1. al art. 6. din Regulamentul CE nr. 73/ 2009 al Consiliului din 19 ianuarie 2009 de stabilirea unor norme comune pentru sistemele de ajutor direct pentru agricultori in cadrul politicii agricole comune si de instituire a anumitor sisteme de ajutor pentru agricultori.

In categoria pajisti sunt cuprinse si:

- pasunile impadurite cu consistenta mai mica de 0,4, calculata numai pentru suprafata ocupata efectiv de vegetatia forestiera;
- pasunile alpine
- pasunile situate in zonele inundabile ale raurilor si in lunca Dunarii si rezervatia biosferei Delta Dunarii.

Detinatorii de pajisti sunt titularii dreptului de proprietate sau a altor drepturi reale asupra acestora sau cei care au calitatea de posesori ori detinatori precari ai pajistilor – Legea 86/2014.

Din punct de vedere ecologic, o exploatare rationala si controlata a acestor pajisti, duce la mentinerea biodiversitatii covorului vegetal si la protejarea impotriva degradarii solului.

Pasunile reprezinta cea mai ieftina sursa pentru asigurarea hranei ierbivorelor in timpul perioadei de vegetatie, avand multiple avantaje ce decurg din efectele favorabile atat asupra animalelor, cat si asupra pasunilor.

Instrumente de management al pajistilor

In vederea asigurarii unui management corespunzator a unei pajisti permanente, trebuie sa fie utilizate atat instrumente tehnice si juridice de specialitate, cat si instrumente de ordin financiar fara de care nu ar fi posibila materializarea masurilor tehnice si juridice.

Instrumente tehnice si juridice

Conform HG 1064/2013, art. 4 „, administrarea pajistilor aflate in domeniul public si/sau privat al comunelor, oraselor, municipiilor si al municipiului Bucuresti, se face de catre consiliile locale, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

In administrarea pajistilor unei comune, principalul instrument utilizat este planul de management, respectiv modul de gestionare a pajistilor ce se stabileste prin amenajamente pastorale, ce indeplineste dublu rol, fiind atat un instrument juridic (solicitat si prevazut de lege), cat si un instrument tehnic (necesita implicarea specialistilor in cercetare din diferite domenii si elaborarea unor seturi de masuri tehnice care sa conduca la pastrarea compozitiei floristice, a ratei de crestere a plantelor si de randament al pajistilor, pentru a asigura cerintele nutritionale ale animalelor (OUG nr. 34/2013. OR nr. 544/2013, HG 1064/2013)

In HG 1064/2013 la art. 8.(1), se specifica faptul ca modul de gestionare a pajistilor se stabileste prin amenajamente pastorale in conditiile legii.

Modul de implementare a amenajamentului pastoral se stabileste prin contract de concesiune sau inchiriere, conform prevederilor legale HG 1064/2013 Art. 8.(5).

Art. 12. Responsabilitatea pentru respectarea bunelor conditii agricole si de mediu revine exclusiv utilizatorilor.

Scopul amenajamentului pastoral consta in reglementarea si organizarea in timp si spatiu a productiei erbacee din pajisti, potrivit conditiilor stationale locale si incidentei masurilor de agromediu, astfel ca sa se asigure o gospodarire rationala a acestora, avand in acelasi timp ca tinta si mentinerea biodiversitatii si protejarea mediului inconjurator.

Amenajamentul pastoral reprezinta documentatia care cuprinde masurile tehnice, organizatorice si economice necesare ameliorarii si exploatarei pajistilor, in conformitate cu obiectivele de management al pajistilor prevazute in Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor OUG nr. 34/2013.

Masurile prevazute in amenajamentul pastoral se elaboreaza astfel incat sa se tina cont de exigentele economice, sociale si culturale, precum si de particularitatile regionale si locale ale zonei.

Consiliile locale au obligatia sa elaboreze amenajamentul pastoral, valabil pentru toate pajistile aflate pe raza unitatii administrativ-teritoriala in cauza, potrivit OUG nr. 34/2013.

Conform art. 7 HG 1064/2013 „, Pe pajisti se pot amplasa constructii care servesc activitatilor agricole, precum si anexe la exploatarele agricole, cu respectarea prevederilor legale in vigoare:

a) adaposturi de animale, anexe gospodaresti ale exploatarele agricole pentru mulsul sau tunsul animalelor, pentru masini agricole si utilaje, pentru depozitarea furajelor, precum si adaposturi temporare si umbrare pentru animale.

b) surse de apa potabila, puturi, aductiuni de apa pentru exploatare

c) investitii pentru producerea si utilizarea energiei regenerabile, exclusiv in scopul asigurarii energiei pentru consumul propriu al exploatare, sub rezerva neafectarii exploatare pajistilor”

2.3. PREMISA VALORII SI TIPUL ACESTEIA. BAZA EVALUARII

Premisa valorii explica conditiile in care partile implicate participa la tranzactie, pentru luarea in considerare a acelui tip de valoare, adecvata conditiilor in care se va face tranzactia. Avand in vedere aceste aspecte, beneficiarul solicita estimarea *valorii de piata* a proprietatii imobiliare prezentate mai sus.

Definirea valorii

Datorita faptului ca proprietatea evaluata va face obiectul unei tranzactii pe piata imobiliara specifica, tipul de valoare adecvat este valoarea de piata in conditiile definitiei din **SEV 104-Valoarea de piata - baza de evaluare, Raportarea evaluarii, Evaluarea proprietatilor imobiliare**.

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un active sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotarat și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat si în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.4. DREPTURILE DE PROPRIETATE EVALUATE.

In conformitate cu tipul de valoare definit mai sus, in cadrul tranzactiei ce ar putea avea loc in legatura cu proprietatea analizata, proprietarii fac dovada dreptului de proprietate.

2.5. DATA INSPECTIEI, ESTIMARII VALORII SI INTOCMIRII RAPORTULUI

Aceasta lucrare s-a intocmit pe baza constatarilor facute pe teren in prezenta proprietarului in luna februarie 2022, care constituie data inspectiei.

Evaluarea s-a realizat in data de 03.02.2022

Data la care se considera valabile toate concluziile prezentei lucrari este 03.02.2022

2.6. MONEDA RAPORTULUI.

Moneda raportului de evaluare este **LEI** si **EURO**, calculat la cursul oficial al Bancii Nationale a Romaniei, adica 4.9457 lei/euro.

2.7. INFORMATIILE UTILIZATE SI SURSELE ACESTORA.

Informatiile utilizate au fost:

- ✓ Situatia juridica a proprietatii imobiliare, schitele si suprafetele constructiilor si ale amplasamentului;
- ✓ Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel de chirii, etc.);
- ✓ Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate.
- ✓ Amenajamentu pastoral;
- ✓ Ordinul Prefectului Judetului Mehedinti din 20.08.2020
- ✓ Hotararea Consiliului Judetean Mehedinti privind aprobarea pretului mediu la masa verde

obtinuta de pe pajistile proprietatea Consiliilor locale, comunale si orasenesti in anul agricol 2021 din data de 26.02.2021

- OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificare si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.
- Ordinul nr. 544 din 21 iunie 2013 privind metodologia de calcul a incarcaturii optime de animale pe hectar de pasune, emis de Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale
- Hotarare nr. 1064 din 11 decembrie 2013 privind Normele metodologice pentru aplicarea prevederilor OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificare si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.
- Legea nr. 86/2014 privind aprobarea OUG nr. 34/2013- organizarea, organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificare si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991, cu modificarile de rigoare – OUG 63/2014 pentru modificarea si completarea unor acte normative din domeniul agriculturii.
- Hotararea nr. 78/2015 privind modificarea si completarea Normelor metodologice pentru aplicarea prevederilor OUG nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea si exploatarea pajistilor permanente si pentru modificare si completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991.

Sursele de informatii au fost:

Beneficiarul, pentru informatiile legate de proprietatea imobiliara evaluata (situatie juridica, economica, suprafete, chirii, istoric, s.a..) care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate (informatii obtinute verbal);

- ✓ presa de specialitate si evaluatori care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- ✓ baza de date a evaluatorului;
- ✓ informatii furnizate de catre agentii imobiliare, privind tranzactii similare;
- ✓ notariatele.
- ✓ Internet
- ✓ Ziare locale

2.8. CLAUZA DE NEPUBLICARE.

Consimtamantul scris al evaluatorului, trebuie obtinut inainte ca oricare parte a raportului de evaluare sa poata fi utilizata, in orice scop, de catre orice persoana, cu exceptia clientului sau a altor destinatari ai evaluarii care au fost precizati in raport. Consimtamantul scris si aprobarea trebuie obtinute inainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) sa poata fi modificat sau transmis unei terte parti, prin prospecte, memorii, publicitate, relatii publice, informatii, vanzare sau alte mijloace.

3. PREZENTAREA DATELOR.

3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETATII. DESCRIEREA JURIDICA.

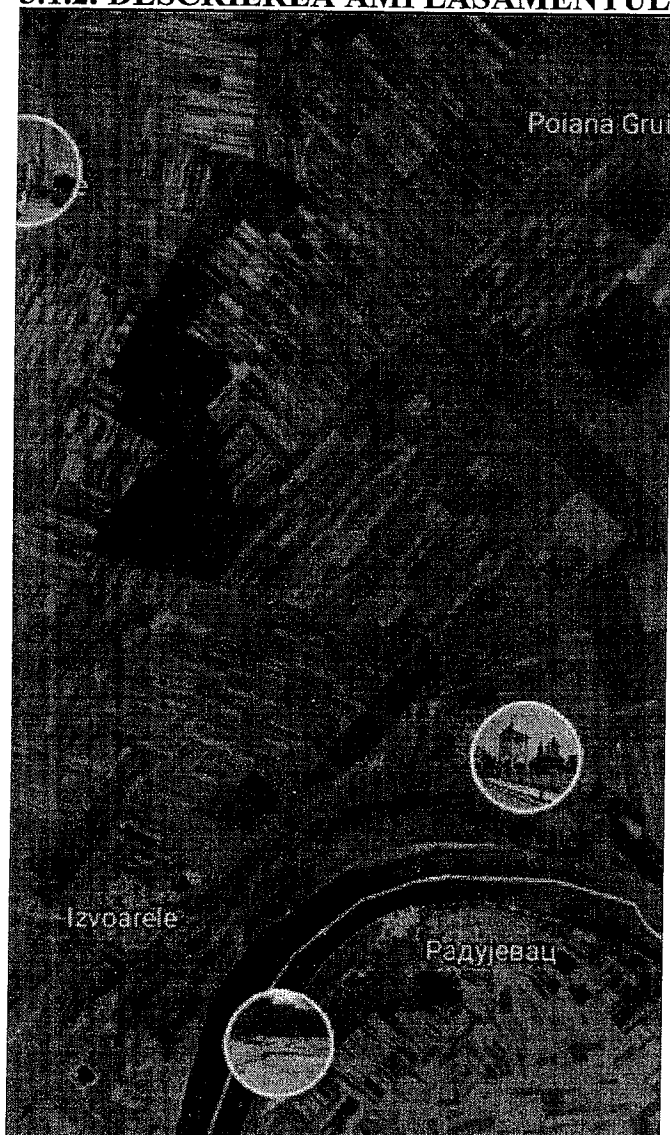
Proprietatea imobiliara analizata in prezentul raport de evaluare este pasunea comunala situata in comuna Gruia, sat Poiana Gruii formata din o parcela : tarlaua 113, parcela 1169, in suprafata de 25,5650.

3.1.1. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI.

Proprietar : Consiliul local al comunei Gruia

Adresa : Localitatea Gruia, jud. Mehedinti

3.1.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI.



Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este situata in judetul Mehedinti, la cca 52 Km de municipiul Drobeta Turnu Severin, in comuna Gruia.

Accesul este facil, putandu-se efectua atat rutier cat si pietonal.

Accesul la proprietate se face direct din strada.

Din punct de vedere geografic teritoriul administrativ Gruia este situat in sudul judetului Mehedinți, pe malul fluviului Dunarea.

Comuna Gruia se invecineaza in partea de Est cu comuna Vanatori, la Vest cu fluviul Dunarea, la Sud cu Comuna Pistoil, iar la Nord cu Comuna Patulele.

Comuna Gruia, este situata in Campia Olteniei de vest, mai precis pe Lunca si terasele Dunarii. Este o comuna in judetul Mehedinți, formata din satele Gruia, Izvoarele si Poiana Gruii.

Cea mai apropiata cale ferata se gaseste la Drobeta Turnu Severin, iar cel mai apropiat port la Calafat, la cca 40 km.

In cadrul teritoriului Gruia, lunca Dunarii este reprezentata prin albia majora sau lunca propriu zisa, formata prin depuneri de nisip care la intalnim sub forma de grinduri si dune.



In ultimii ani, teritoriul Gruia a beneficiat de lucrari radicale de imbunatatiri funciare. Astfel a fost construit sistemul de irigare Izvoarele- Cujmir, dar si sistemul de desecare din lunca Dunarii prin a carei executare au fost scoase de sub influenta unui regim de hidromorfism suprafete mari de teren care au fost redade agriculturii.

Lunca Dunarii, prin geneza si caracteristicile ei fizico-geografice, aceasta subunitate, un adevarat culoar depresionar, inregistreaza particularitati care o detaseaza de restul Campiei Romane, determinate in primul rand de prezenta apelor Dunarii, un permanent agent transformator.

La inceput ingusta de cativa kilometrii, cu care inainteaza de la Drobeta Turnu Severin catre sud-est, lunca devine din ce in ce mai larga.

Teritoriul Gruia este situat in bazinul hidrografic al Dunarii, fiind singurul curs de apa ce margineste teritoriul. La baza terasei in vatra satului Gruia apar izvoare de panta cu apa potabila cu un debit bogat care formeaza balti. In general, apa freatica se gaseste la adancimi cuprinse intre 10-20 m pe terase, iar in Lunca Dunarii panza freatica este situata la 5-8 m adancime.

Vegetatia din acest teritoriu face parte din silvostepa, fiind alcatuita din plante de cultura si plante specifice pajistilor si pasunilor. Aceasta asociatie de plante se explica prin faptul ca zona respectiva se gaseste la o rascruce climaterica.

In aceasta zona cresc si multe specii de plante medicinale cat si plante melifere care favorizeaza dezvoltarea in zona a apiculturii.

Unele specii sunt productive si au o compozitie chimica valoroasa fiind plante bune de nutret, au valoare furajera ridicata ceea ce le recomanda in alcatuirea amestecurilor pentru suprainsamantarea pajistilor.

3.2. ANALIZA PIETEI

3.2.1. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale.

Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati, de multe ori informatiile despre preturi sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii.

Avand in vedere cele prezentate mai sus, piata imobiliara specifica se difineste ca fiind piata proprietatilor imobiliare terenuri intravilane, piata a carei arie geografica cuprinde comuna Gruia.

3.2.2. ANALIZA CERERII

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau concesiune, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp.

Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea de piata a proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

In cazul proprietatii analizate, luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru terenuri intravilane.

Nivelul acestei cereri determina atractivitatea unor proprietati rezidentiale.

De mentionat ca: dimensiunea, functionalitatea si dotarile sunt la nivelul standardelor practicate pe piata la momentul actual.

Atractivitatea si competitivitatea proprietatii studiate provine din:

- ✓ Zona in care este amplasat terenul
- ✓ Dimensiuni considerate " optime" in vederea construirii de proprietati imobiliare de gen rezidential,
- ✓ Existenta de spatii libere inconjuratoare, spatii verzi, locuri de parcare, linistea.

Populatia din zona este una formata din familii relativ tinere, ce au maxim 4-5 membri. Cei care cumpara proprietati imobiliare de acest tip fac parte din toate paturile sociale.

Cea mai mare parte din cei care cumpara in zona, o fac pentru a le da o destinatie rezidentiala .

3.2.3. ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE

Oferta de proprietati de gen teren intravilan in zona analizata, care se inscrie in aria cuprinsa de comuna Gruia este variata.

In urma cercetarii pietei din zona am constatat ca la data evaluarii erau oferite spre vanzare mai multe proprietati similare.

3.2.4. ECHILIBRUL PIETEI

Avand in vedere cele prezentate mai sus la nivelul comunei Gruia exista un dezechilibru intre cerere si oferta. Oferta existenta surclaseaza cererea astfel incat preturile proprietatilor imobiliare au un pret mai mic

Ca urmare, in carul elaborarii prezentului raport de evaluare, am folosit doar oferte de piata de vanzare cumparare, neavand acces la tranzactii efective realizate in cadrul Birourilor notariale.

3.2.5. PREZENTARE COMUNA

Comuna Gruia este situata in sud-vestul Romaniei, Drobeta Turnu Severin- Portile de Fier II, la o distanta de 35 km de Drobeta Turnu Severin si la 15 km de Portile de Fier II.

Este o zona cu peisaje pitoresti avand o deschidere la fluviul Dunarea de 15 km cu paduri de plop, salcam.

De asemenea o zona de vizitat este si Complexul Energetic **PF II** cu barajul la Tiganasi si Hidrocentrala cu ecluzele de la PF II.

Comuna dispune de 2 scoli si o gradinita, dispensar medical uman, biserici, camine culturale, magazine si societati comerciale private.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILE.

4.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI.

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

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

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in ambele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber

Tinand seama de aceste considerente, in cazul de fata, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia *terenului liber*.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U., s-a analizat destinatia rezidentiala, deoarece:

- ✓ este permisibila legal;
 - destinatia rezidentiala – este permisa legal
- ✓ indeplineste conditia de fizic posibile.
 - destinatia rezidentiala – este fizic posibil
- ✓ este fezabila financiar.
- ✓ Este maxim productiva

Analiza C.M.B.U. pune accent pe utilizările potențiale adecvate al terenului liber. C.M.B.U. a unui teren liber poate fi asadar una din următoarele utilizări potențiale:

- utilizarea curentă
- construirea
- parcelarea – nu este cazul
- comasarea – nu este cazul
- pastrarea terenului ca investiție pentru revanzare la un pret mai mare decat cel de achiziție.

Proprietatea supusa evaluării are o suprafață de 25,5650ha .

4.2. EVALUAREA PROPRIETATII.

Abordare in evaluare si rationament

Metodele de evaluare a terenului liber, prevazute in Standardele Anevar sunt: comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

1. Comparatia directa este cea mai adecvata evaluare a terenului, atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si/sau oferte comparabile.

2. Extractia de piata – valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

3. Metoda alocarii – metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic/normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare.

4. Metoda reziduala poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand sunt indeplinite cumulativ urmatoarele conditii:

- valoarea constructiei existente sau ipotetice, reprezentand CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie
- venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliara este stabilizat si cunoscut sau poate fi estimat.
- pot fi identificate pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren cat si pentru constructie
- daca exista autorizatie de construite.

5. Metoda capitalizarii rentei funciare - o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/ inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

6. Analiza parcelarii si dezvoltarii - este o metoda foarte specializata, utila numai in anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate in parcele mai mici si vandute cumparatorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizata pentru evaluarea unui teren liber, avand potential de parcelare, (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

4.2.1. Abordarea prin comparatia vanzarilor

Metoda comparatiei directe consta in analiza preturilor de vanzare recenta de bunuri imobile identice sau similare cu cel evaluat care au fost tranzactionate pe piata, pentru a se ajunge la o indicatie asupra valorii acestuia.

Deoarece, este foarte dificil de a gasi bunuri imobile identice cu cel care trebuie evaluat, se aplica corectii ale preturilor bunurilor imobile asemanatoare vandute pentru a asigura

comparabilitatea intre acestea pe baza diferentelor intre caracteristicile lor esentiale numite elemente de comparatie.

Este o metoda aplicabila la toate tipurile de bunuri imobile cand exista suficiente tranzactii recente cu date sigure care sa indice caracteristicile valorii de pe piata.

Dupa ce datele de piata au fost culese se trece la analizarea lor si ordonarea intr-o grila de date. Se aleg criteriile de comparatie si se elaboreaza o analiza comparativa pe fiecare criteriu in parte. Se fac corectiile pentru fiecare pereche de elemente analizate comparativ.

Se analizeaza corectiile rezultate si se stabileste valoarea finala.

Elementele de comparatie sunt caracteristici ale proprietatilor imobiliare si tranzactiilor care au consecinta variatii ale preturilor platite pe piata.

4.2.2. Abordarea prin capitalizarea veniturilor

Proprietatile imobiliare care genereaza profituri se achizitioneaza ca investitii, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element care influenteaza puternic proprietatea. Una din premisele de baza ale abordarii investitionale este relatia direct proportionala dintre capacitatea beneficiara si valoarea de piata a unei proprietati.

Analiza datelor privind cheltuielile si veniturile aferente unei proprietati constituie punctul de plecare in aplicarea metodelor de randament in evaluare. Principiul abordarii previzionale este fundamental pentru acest gen de metode.

Capitalizarea veniturilor este o metoda de randament folosita pentru transformarea nivelului estimat al venitului net asteptat intr-un indicator de valoare al proprietatii.

Castigul luat in considerare este in mod curent cel prognozat pentru anul urmator. Capitalizarea veniturilor se bazeaza pe venitul brut potential, venit brut efectiv, venit net din operare, profit net, venitul aferent creditului ipotecar, venitul generat de teren sau cladiri.

Rata de capitalizare reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata de piata si rezulta dintr-o analiza comparativa a vanzarii de proprietati comparabile.

4.2.3. Abordarea prin costuri

Abordarea prin cost stabileste limita superioara pana la care piata ar putea plati in mod normal pentru o proprietate anumita, cand aceasta ar fi noua.

Pentru o proprietate veche, pentru estimarea unui pret care reflecta aproximativ valoarea de piata se scad unele alocari (repartizari) pentru diferite forme de depreciere cumulata (deteriorarea fizica, deprecierea functionala sau tehnologica si deprecierea economica sau externa).

De asemenea, la aplicarea acestei metode s-a luat in calcul si valoarea terenului, in stabilirea valorii de piata a intregii proprietati imobiliare prin aplicarea acestei metode de evaluare.

Efectuarea corectiilor si metodologia de calcul se gaseste in anexa nr. 5.

Aplicarea acestei metode implica urmatoorii pasi:

1. determinarea valorii de reconstructie
2. estimarea deprecierei cumulate (fizica, functionala si economica)
3. determinarea valorii ramase actualizate a constructiilor prin scaderea deprecierei cumulate din valoarea de reconstructie.

Scopul evaluarii patrimoniale este stabilirea valorii ramase actualizate a constructiilor si dotarilor din cadrul proprietatii imobiliare (in functie de deprecierea acumulata).

Determinarea valorii de reconstructie

Valoarea de reconstrucție – reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie, replica exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcții, arhitectura, planuri de calitate și manopera, înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Pentru determinarea valorii unitare și totale a fiecărui obiect de construcții ce se evaluează s-au parcurs următoarele etape:

- ✓ documentare privind locul și urmează a fi evaluat prin stabilirea caracteristicilor tehnico-construcțive ale clădirii;
- ✓ cercetarea obiectului la fața locului prin efectuarea de măsurători pe teren, stabilirea dotărilor, instalațiilor precum și stabilirea stării tehnice a clădirii și a subsansamblor componente;
- ✓ se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de reconstrucție, pe total și pe categorii de lucrări precum și corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișele catalogului;

Estimarea deprecierei cumulate

Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregării. Prin această metodă se analizează separat fiecare cauză a deprecierei, se cuantifică și apoi se totalizează o sumă globală.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o clădire și cu care operează această metodă sunt:

- a) uzura fizică – este evidențiată de rosături, cazături, fisuri, infestări, defecte de structură, etc;
- b) neadecvarea funcțională – este dată de demolarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atașate;
- c) depreciere din cauze externe – se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea, etc.

4.3. RECONCILIAREA VALORILOR. VALOAREA ESTIMATĂ PROPUȘĂ. OPINIA ȘI CONCLUZIILE EVALUATORULUI.

În urma aplicării metodelor prezentate mai sus, au rezultat următoarele valori:

- Valoare teren/ha – 7.000 ron/ha
- Valoare totală teren – 178.955 ron
- Valoare închiriere – 320 ron/ an/ ha

Ținând cont de scopul evaluării, de datele puse la dispoziție precum și de informațiile culese de pe piața imobiliară și de metodologia utilizată, de asemenea și de valorile apropiate rezultate din folosirea celor două metode de calcul, consider că metoda abordării prin comparații directe este cea mai relevantă.

In concluzie :

Prin aplicarea metodologiilor de calcul din prezentul raport, evaluatorul optează pentru valoarea de piață estimată prin abordarea prin comparația vânzărilor ***deoarece :***

- exista un numar adecvat de vanzari;
- exista sustinere din partea pietei;
- preturile de vanzare corectate sunt apropiate de preturile existente pe piata;

Astfel valoarea de piata propusa este :

- Valoare teren/ha = 7.000 ron/ha
- Valoare totala teren = 182.565 ron
- Valoare inchiriere = 320 ron/an/ha



Toate valorile din prezentul raport nu contin TVA.

4.3. STABILIREA NIVELULUI CHIRIEI

Obiectul prezentului raport de evaluare „Pasune situata in comuna Gruia, sat Poiana Gruii, jud. Mehedinti, in suprafata de 25,5650 ha”, la cererea Consiliului local Gruia, am inspectat si evaluat proprietatea imobiliara, in scopul estimarii valorii de piata in vederea inchirierii.

Determinarea valorii chiriei anuale se calculeaza cu ajutorul metodei capitalizarii veniturilor, folosind urmatoarea formula:

Valoarea dreptului de folosinta cedați estimată prin metoda actualizării veniturilor, pentru timp anuit pe o perioadă de scadență se scrie:

$$V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \frac{1}{k} \left(1 - \frac{1}{(1+k)^n} \right) = R \times f$$

unde:

- V = valoarea dreptului de folosinta cedați;
- R = redevența anuală;
- k = rata de actualizare;
- n = numărul de ani rămași din contract;
- f = factor de capitalizare (factorul valorii actualizate a unei flux de venit periodic), iar:

$$f = \frac{1}{k} \left(1 - \frac{1}{(1+k)^n} \right)$$

Chiria anuala = valoarea terenului x rata de capitalizare x 12

Rata de capitalizare pentru proprietati similare situate in localitatea Gruia, jud. Mehedinti este de 0,36% si exprima raportul intre veniturile nete anuale obtinute de o proprietate imobiliara si valoarea proprietatii.

$$\begin{aligned} \text{Valoarea chiriei anuale} &= 7.000 / (1,3625)^{10} \\ &= 7.000 / 21,64 \\ &= 320 \end{aligned}$$

Rata de capitalizare a fost calculata la o amortizare a investitiei intr-o perioada de 10 ani.