

CODAN & EVAL 2008 SRL

Tulcea strada Podgoriilor nr.14 , bloc 10 scara A, etaj 1 , apartament 4, tel. 0755326096 ,0744914619

J36/26/2020, CF 42131648, Capital Social 200 lei

CONT IBAN :RO42CECEB00030RON0886686- Cec Bank Tulcea

RO02TREZ6415069XXX009219- Trezoreria Tulcea

Nr.inreg.132/02.04.2024

RAPORT DE EVALUARE



**Teren extravilan si constructii cu destinatia de grajd situat in localitatea Fantana Oilor
comuna Dorobantu ,Tarla 68 , Parcela 618, judetul Tulcea**

Proprietar : COMUNA DOROBANTU

Pregatit : Sc Codan & Eval SRL si Eni Cornelia

Membru Anevar ,Nr.leg.12465

Aprilie 2025

Stimati domni,

REFERITOR LA: Teren extravilan si constructii cu destinatia de Grajd situat in localitatea Fantana Oilor comuna Dorobantu ,Tarla 68 , Parcela 618, judetul Tulcea

proprietar : COMUNA DOROBANTU

La solicitarea dumneavoastra am realizat acest raport de evaluare, in baza Contractului de prestari servicii 811/05.03.2025 , in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022, publicate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania, pe baza Valorii de Piata, pentru: Teren extravilan si constructii cu destinatia de Grajd situat in localitatea Fantana Oilor comuna Dorobantu ,Tarla 68 , Parcela 618, judetul Tulcea ; la data de 02.04.2025. Acest raport de evaluare a fost intocmit strict pentru valorificarea imobilului . Valoarea estimata ce rezulta din elaborarea acestui raport de evaluare este exprimata ca si valoare concluzionala. Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora, informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor precum scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare supuse evaluarii, in opinia noastra, valoarea de piata estimata (rotunjit), pentru proprietatea imobiliara descrisa mai sus, la data evaluarii este: Astfel ca :

data evaluarii este:

VALOARE DE PIATA

10.600 € (Zece Mii Sase Sute Euro)

Lei 52.900 (Cinci Zeci si Doua Mii Noua Sute Lei)

Semnat ,

SC CODAN & EVAL 2008 SRL

Membru Corporativ ANEVAR -0775

CORNELIA Eni

Membru ANEVAR , Nr .Legitimatie 12465

EPI , EBM



CUPRINS

I. INTRODUCERE

II .TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI
2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A UTILIZATORULUI
3. SCOPUL EVALUARII
4. IDENTIFICAREA BUNULUI IMOBIL .DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE
5. TIPUL VALORII ESTIMATE
6. PREMISELE EVALUARII
7. RESTRICȚII ALE EVALUARII
8. DATA ESTIMARII RAPORTULUI . DATA INSPECTIEI
9. MONEDA RAPORTULUI
10. DOCUMENTE NECESARE .
11. INFORMATII UTILIZATE SI SURSE DE INFORMATII
12. IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE
13. RESTRICȚII DE UTILIZARE , DIFUZARE SAU PUBLICARE
14. DECLARATIA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE
EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2018
15. DESCRIEREA RAPORTULUI

III PREZENTAREA DATELOR

1. LOCALIZARE
2. ADRESA SI PROPRIETARUL
3. DESCRIEREA PROPRIETATII EVALUATE
4. DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

IV ANALIZA PIETEI

1. ANALIZA PIETEI IMOBILARE
2. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA
3. METODOLOGII DE EVALUARE SI COMENTARII

V. EVALUAREA .ABORDAREA PRIN PIATA

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VII .ANEXE

Anexa 1- Informatii de piata

**Teren extravilan si constructii cu destinatia de Grajd situat in localitatea Fantana Oilor
comuna Dorobantu ,Tarla 68 , Parcela 618, judetul Tulcea**

DATA EVALUARII: 02.04.2025
DATA INSPECTIEI : 02.04.2025
PROPRIETAR : COMUNA DOROBANTU
CLIENT : COMUNA DOROBANTU

LOCALIZARE: localitatea Dorobantu ,Tarla 68 , Parcela 618 , judetul Tulcea

DESCRIERE:
Teren extravilan si constructii cu destinatia de grajd animale
Constructie in regim de inaltime Parter , construita din chirpic , acoperita cu tabla ,
fara finisaje , fara instalatii .

NUMAR CADASTRAL:
NUMAR CARTE
FUNCIARA : 38550 , Cartea Funciara 38550 a Comunei Dorobantu

SUPRAFETE :
Teren extravilan -2.988 mp
Constructii -239 mp

DREPTUL DE PROPRIETATE: Drep de administrare in favoarea Comunei Dorobantu in baza : Inventarul bunurilor
care apartin domeniului privat al Comunei Dorobantu , Extras de carte funciara avand
numar de cerere 147253/20.11.2024.

SITUATIA ACTUALA : Teren extravilan si constructii cu destinatia de grajd

CEA MAI BUNA UTILIZARE : Situatia actuala

MENTIUNI : Nu sunt

*Curs Valutar la data de 02.04.2025, 1 Euro =4,9770 Lei

II.TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Prezenta evaluare este realizată de către ENI CORNELIA ,Tulcea , strada Podgoriilor nr .14 , bloc 10 , scara A , etaj 1 , apartament 4 , care semnează raportul în calitate de Membru ANEVAR, Evaluator autorizat – Membru titular ANEVAR, legitimația 12465 – valabilă 2025.

Prin prezenta, în limita cunostințelor și informațiilor detinute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizele , opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele , opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale .

Nu am nici un interes prezent sau viitor cu bunul mobil care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes personal legat de părțile implicate în această evaluare . Angajarea mea în această evaluare nu este condiționată de raportarea unor rezultate predeterminate , de mărirea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă a clientului .

Detin cunostințe necesare și experiența necesară pentru efectuarea în mod complet a acestei lucrări .În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022. La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează este membru stagiar ANEVAR .Am îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR .Evaluatorul a încheiat asigurare de răspundere profesională la Allianz Tîriac Asigurări SA.

Prezentul raport a fost întocmit de către Eni Cornelia , Membru ANEVAR , nr.legitimatie 12465 .

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către SC Codan & Eval 2008 SRL , și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane.

Proprietatea a fost inspectată de către evaluator Eni Cornelia, cu legitimația ANEVAR nr. 12465, fiind însoțit de către Munteanu Valentin în calitate de Primar.

Respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei Sc Codan & Eval 2008 SRL, evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației: https://www.anevar.ro/images/pdf/membri_corporativi.pdf

Sc Codan & Eval 2008 Srl este Membru Corporativ ANEVAR nr. 0775/2025.

Sc Codan & Eval 2008 Srl și Eni Cornelia așa cum este definit de Standardele de Evaluare ca fiind “Un evaluator care nu este angajat al proprietarului sau al managerului activ”. De asemenea, putem confirma faptul că ne considerăm independenți în ceea ce privește scopul acestor instrucțiuni, neavând nici o legătură în prealabil cu proprietatea subiect.

Semnatarul raportului de evaluare are suficiente cunostințe și experiența, în ceea ce privește tipul proprietății descrise în raport, pentru a realiza un raport în mod competent. Raportul de evaluare a fost pregătit pe baza unor studii, calcule și evaluări, fără a se baza pe vreunui suport din partea altor colegi, cu excepția celor menționați în prezentul raport. Atât angajamentul cât și tariful evaluării nu sunt supuse niciunui rezultat

prestabilit, valori viitor estimate sau a unei concluzii pozitive in ceea ce priveste unul dintre beneficiarii raportului de evaluare.

Sc Codan & Eval 2008 SRL nu are nici un interes prezent sau viitor asupra proprietati care face obiectul acestui raport, cat nici unul personal in ceea ce priveste partile implicate.

SC Codan & Eval 2008 SRL nu are nici un interes direct asupra proprietatii sau a partilor asociate cu ea, este capabil sa ofere o opinie independenta.

SC Codan & Eval 2008 SRL dispune de asigurare profesionala in valoare de 500.000 euro.

2.IDENTIFICAREA CLIENTULUI /UTILIZATORULUI

Client/Utilizator : U.A.T. COMUNA DOROBANTU, JUDEȚUL TULCEA,

Sediul în comuna Dorobantu, Județul Tulcea, str. Primaverii nr.45

Cod de înregistrare fiscală 47993901

3.SCOPUL EVALUARII

Scopul raportului de evaluare , a fost intocmit pentru **a fost intocmit pentru stabilirea valorii de piata in vederea valorificarii imobilului .** Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decat cel declarat; evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea niciodata si in nicio alta circumstanta sau context in care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

4.IDENTIFICAREA BUNULUI IMOBIL .DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Dreptul de proprietate evaluat in prezentul raport de evaluare este **dreptul de proprietate deplin** asupra bunului imobil analizat.Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul).Nu se cunosc închirieri care să greveze dreptul de proprietate.Nu se cunosc investiții ale terților care să impună o defalcare a dreptul de proprietate.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil.Bunul imobil evaluat a fost inspectat in localitatea Dorobantu, judetul Tulcea , la adresa proprietarului, in prezenta acestuia, la data 14.02.2025 , in prezenta domnului Primar Valentin Munteanu . Fotografiele atasate reprezinta situatia la data inspectiei.Valoarea bunului imobil a fost determinată în ipoteza că acesta dreptului de proprietate deplin si **este inregistrat inventarul Domeniului Privat.**

5.TIPUL VALORII EXPRIMATE

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a obiectivului așa cum este definită în standardele de evaluare. Conform standardului SEV 104 – Tipuri ale valorii, definiția valorii de piață este următoarea:

„Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Definiția valorii de piață se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:

- (a) “suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, platibile pentru un activ, într-o tranzacție nepartinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține, în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Aceasta estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestatii sau concesiuni speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii speciale;
- (b) “un activ ar putea fi schimbat” se referă la faptul că valoarea unui activ este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele continute în definiția valorii de piață la data evaluării;
- (c) “la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece prețurile și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Măsurarea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date;
- (d) “între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar

plati un pret mai mare decat pretul cerut pe piata. Proprietarul curent este inclus intre cei care formeaza “piata”;

- (e) “si un vanzator hotarat” nu este nici un vanzator nerabdator, nici un vanzator fortat sa vanda la orice pret, nici unul pregatit pentru a vinde la un pret care este considerat a fi nerezonabil de piata curenta. Vanzatorul hotarat este motivat sa vanda activul, in conditiile pietei, la cel mai bun pret accesibil pe piata libera, dupa un marketing adecvat, oricare ar fi acel pret. Circumstantele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste consideratii, deoarece vanzatorul hotarat este un proprietar ipotetic;
- (f) “intr-o tranzactie nepartinitoare” se refera la o tranzactie care are loc intre parti care nu au o relatie deosebita sau speciala, de exemplu, intre compania mama si companiile sucursale sau intre proprietar si chirias, care ar face ca nivelul pretului sa nu fie caracteristic pentru piata, sau sa fie majorat prin includerea unui element al valorii speciale. Tranzactia la valoarea de piata se presupune ca are loc intre parti fara o legatura intre ele, fiecare actionand in mod independent;
- (g) “dupa un marketing adecvat” inseamna ca activul ar fi expus pe piata in modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun pret obtenabil in mod rezonabil, in conformitate cu definitia valorii de piata. Metoda de vanzare este considerata a fi acea metoda prin care se obtine cel mai bun pret pe piata la care vanzatorul are acces. Durata timpului de expunere pe piata nu este o perioada fixa, ci va varia in functie de tipul activului si de conditiile pietei. Singurul criteriu este acela ca trebuie sa fi existat suficient timp pentru ca activul sa fie adus in atentia unui numar adecvat de participanti de pe piata. Perioada de expunere este situata inainte de data evaluarii;
- (h) “in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent” presupune ca atat cumparatorul hotarat, cat si vanzatorul hotarat sunt informati, de o maniera rezonabila, despre natura si caracteristicile activului, despre utilizarile curente si cele potentiale ale acestuia, precum si despre starea in care se afla piata la data evaluarii. Se mai presupune ca fiecare parte utilizeaza acele cunostinte in mod prudent, pentru a cauta pretul cel mai favorabil corespunzator pozitiei lor ocupate in tranzactie. Prudenta se apreciaza prin referire la situatia pietei de la data evaluarii si neluand in considerare eventualele informatii ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neaparat imprudent ca un vanzator sa vanda activele pe o piata cu preturi in scadere, la un pret care este mai mic decat preturile de piata anterioare. In astfel de cazuri, valabile si pentru alte schimburi de pe pietele care inregistreaza modificari ale preturilor, cumparatorul sau vanzatorul

prudent va actiona în conformitate cu cele mai bune informatii de pe piata, disponibile la data evaluarii;

- (i) “si fara constrangere” stabileste faptul ca fiecare parte este motivata sa faca tranzactia, dar niciuna nu este nici fortata, nici obligata in mod nejustificat sa o faca.

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmarit recomandările standardului de aplicatie in evaluare: SEV 310 - “Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)”.

Reglementari si cadrul legal	
Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 (valabile la data întocmirii prezentului raport de evaluare)	➤ SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadru general) ➤ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) ➤ SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102) ➤ SEV 103 – Raportare (IVS 103) ➤ SEV 104 – Tipuri ale valorii ➤ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare ➤ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) ➤ SEV 340 – Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP) ➤ GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului ➤ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile ➤ Glosar 2022

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”. Metodologia de calcul a „valorii justa ” a ținut cont de scopul evaluării, tipul bunului imobil supus evaluării și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022. Standardele de evaluare a bunurilor sunt în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2022, și sunt adaptate specificului pieței din România. Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2020, și două Standarde Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior.

6. PREMISELE EVALUĂRII

Valoarea estimată , pentru Teren extravilan curți construcții și grajd situat în localitatea Fantana Oilor, Tarla 68 , Parcela 718, Comuna Dorobantu , județul Tulcea , ține seama de scopul prezentei valori, fiind utilizată în contextul dreptului de proprietate deplin .

7.RESTRICȚII ALE EVALUARII

- o Nu am avut la dispoziție, sau alte documente legate de conformitatea acestora.
- o Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul).

8.DATA ESTIMARII VALORII, DATA INSPECTIEI

La baza estimării valorii au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii aprilie 2025 . Data la care se considera valabile ipotezele, ipotezele speciale luate în considerare și valorile estimate de către evaluator este 02.04.2025.

Inspectia a fost efectuată de către Eni Cornelia , în localitatea Dorobantu , județul Tulcea , în prezența proprietarului , domnul Valentin Munteanu , în calitate de Primar .

Redactarea raportului de evaluare s-a efectuat în data 02.04.2025.

Inspectia proprietății în vederea întocmirii Raportului de evaluare a fost realizată în data de 02.04.2025 de către reprezentantul evaluator Eni Cornelia - în prezența PROPRIETARULUI . Proprietatea evaluată nu a fost măsurată. Suprafețele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție de către client (Extras CF- vizat OCPI Tulcea , refăcut conform situației actuale și nevizat OCPI) fără a se efectua măsurători suplimentare. Am presupus că măsurătorile au fost realizate în concordanță cu normele locale privind executarea de măsurători.

Amplasarea investigației:

Proprietatea a fost inspectată vizual. Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra subiectului evaluării și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse (neaparente), care ar putea influența în vre un sens valoarea.

9. MONEDA RAPORTULUI

Valoarea este exprimată în euro și în lei la data de referință 02.04.2025 având în vedere cursul de 4.9770 RON/EUR. În estimarea valorii se ia în considerare plata integrală în numerar (cash), în ipoteza unei tranzacții, la data evaluării, fără condiții deosebite de plată.

10.DOCUMENTE NECESARE

- Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Comunei Dorobantu , Extras de carte funciara având număr de cerere 147253/20.11.2024.

Restricții documentare

- o Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul).În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării. În cadrul prezentului raport de evaluare sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

RIScul EVALUĂRII – FACTORI RELEVANȚI DE RISC

- a. Piața relevantă, așa cum a fost ea definită și analizată în capitolele specifice din cadrul raportului de evaluare, este una mediu segmentată, în stagnare
- b. Cererea pentru dezvoltare/expansiune, în perioada anterioară, a fost semnificativă dar cu tendința de stagnare, datorită condițiilor economice și a scăderii vanzarilor materialelor de construcții, în prezent fiind la un nivel mediu și estimăm că, pentru perioada imediat următoare, se va păstra la același nivel
- c. În ce privește conversia proprietății pentru alte utilizări: analizele specifice au evidențiat că proprietatea evaluată se află în CMBU a sa, astfel conversia nu s-ar justifica
- d. La data evaluării nu sunt previzibile evenimente, ce ar putea avea impact asupra valorii PROPRIETĂȚII.

Influența factorilor ESG

Factorii ESG pot reprezenta riscuri sau oportunități care trebuie luate în considerare, acolo unde este cazul. Nu au fost identificate riscuri cu privire la factorii ESG semnificativi. Pentru proprietatea analizată se consideră că informațiile ESG cunoscute și disponibile (cu privire la factori legați de calitatea funcționării mediului; factori legați de bunăstarea, drepturile și interesele oamenilor și comunităților în care trăiesc; factori de guvernare corporativă), NU afectează modul în care un participant din piață (relevant și hotărât) percepe valoarea bunurilor, și suma pe care ar plăti-o pentru un bun.

11. INFORMAȚII UTILIZATE ȘI SURSE DE INFORMAȚII

În întocmirea raportului de evaluare, m-am bazat pe inspectia proprietății și pe informațiile furnizate de către Client care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea acestora, precum și pe rezultatul propriilor noastre investigații. Am inclus aceste referințe în raportul de evaluare.

Informațiile și sursele de informații ce au stat la baza prezentului raport de evaluare au fost următoarele :

- a. documentele puse la dispoziția evaluatorului de către client, în legătură cu bunul imobil evaluat;
- b. informații privind piața specifică;
- c. alte informații necesare, existente în literatura de specialitate;
- d. presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- e. informațiile existente în baza de date a evaluatorului;
- f. informații furnizate de către agenți privind tranzacțiile cu bunuri similare;
- g. piața specifică referitoare la oferte și cereri de autoturisme similare din zonă în care se află cele supuse evaluării;

12.IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. 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:

- ☐ Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata;
- ☐ Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a bunurilor nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- ☐ Evaluatorul s-a bazat doar pe documentele mentionate in cadrul raportului si a anexelor la raport. Evaluatorul nu are cunostiinta de existenta unor alte documentele care ar putea afecta material valorile estimate. In lipsa documentelor care nu au fost puse la dispozitie, Evaluatorului a facut o serie de ipoteze si estimari pe care le-a considerat corecte si conforme cu situatia de fapt
- ☐ Situatiia actuala a proprietatii, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- ☐ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- ☐ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta.
- ☐ Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale bunurilor imobile care sa influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ☐ Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului si asumat prin contractul de prestari servicii intocmit intre evaluator si beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decat cel declarat.
- ☐ Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu se asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- ☐ Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse care sa afecteze proprietatea evaluata;

- ☐ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate (bunul imobil) asa cum reiese din documentele si actele de proprietate puse la dispozitie de proprietar, fiind limitata exclusiv la acestea;
- ☐ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- ☐ 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 referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris 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 estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.
- ☐ Valoarea recomandata prin prezentul raport reprezinta o valoare probabila de obtinut in cazul unei tranzactii si nu o valoare obligatorie de obtinut in cazul unei vinzari.
- ☐ Se presupune ca toate licentele, aprobarile sau alte autorizatii legale sau administrative acordate de guvern, entitati sau alte organizatii Publice au fost obtinute sau pot fi obtinute fara intarziere sau pot fi innoite pentru orice utilizare pe care se bazeaza estimarile de valoare continute in acest raport.
- ☐ Bunul care face obiectul prezentului raport au fost evaluate in starea si configuratia existenta la data inspectiei, nefiind cuprinse in cadrul lucrarii previziuni privind modul de pastrare a bunurilor, care se poate schimba in functie de conditiile de operare ulterioare evaluarii.
- ☐ Metodologic, in elaborarea lucrarii s-a tinut seama de prevederile legale mentionate ulterior, de preturile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, la cursul de schimb valutar de referinta la data evaluarii, precum si starea reala a bunurilor evaluate la data efectuarii inspectiei.

13. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Continutul acestui raport de evaluare nu trebuie dezvaluit catre o terta persoana sub nici o forma fara consimtamantul nostru scris cu privire la forma si contextul propunerii de dezvaluire. Acordul evaluatorului trebuie obtinut indiferent daca raportul de evaluare este combinat cu alte rapoarte. Nu voi aproba nici o dezvaluire care nu se refera in mod suficient la orice ipoteze speciale sau abordare pe care le-am facut. Concluziile prezentului raport de evaluare este valabil la data de 02.04.2025 si nu poate fi utilizat partial .

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati la pct. 1 mai sus in raport. Nu accept nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta. Estimarea valorii nu este valida pentru scopuri de asigurare. Pentru validitate este necesara semnatura originala a prezentului raport de evaluare.

14. DECLARATIA CONFORMITATII EVALUARII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR 2022

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

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

- ☐ Valoarea opinata in raportul de evaluare este estimata in conditiile realizarii ipotezelor care urmeaza si in mod special in ipoteza in care situatiile la care se face referire mai jos nu genereaza nici un fel de restrictii in afara celor aratate expres pe parcursul raportului si a caror impact este expres scris ca a fost luat in considerare. Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila, valoarea estimata este invalidata;
- ☐ Aspectele juridice (descrierea legala si aspecte privind dreptul de proprietate) se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil (in circuitul civil). Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu;
- ☐ Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de destinatar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.
- ☐ Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o ne-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- ☐ Nu am realizat o analiza structurala a cladirii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuise sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor;
- ☐ Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii si nu s-a intentionat a se scoate in evidenta defecte sau deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezenta unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomanda clientilor preocupati de un asemenea potential negativ sa angajeze experti tehnici care sa investigheze astfel de aspecte.

- ☐ Nu am realizat niciun fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau ne-aparente ale proprietatii, solului, sau structurii care sa influenteze valoarea. Cu ocazia inspectiei nu am fost informati despre existenta pe amplasament a unor contaminanti; Nu am realizat nici un fel de investigatie suplimentara pentru stabilirea existentei altor contaminanti. Evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ☐ Situatia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- ☐ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerand datele care sunt disponibile la data evaluarii;
- ☐ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care evaluatorul nu avea cunostinta.
- ☐ Orice referinta in acest raport de evaluare la rasa, etnie, credinta, varsta sau sex sau orice alt grup individual a fost facuta in scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat ca nu au niciun efect asupra valorii de piata a proprietatii evaluate sau a oricarei proprietati in zona studiata.
- ☐ Se considera ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor cerintelor de acces pentru persoane cu dizabilitati. Nu au fost efectuate investigatii in acest sens si evaluatorul nu are calificarea necesara pentru a face acest demers.
- ☐ Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului si asumat prin contractul de prestari servicii intocmit intre evaluator si beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decat cel declarat.
- ☐ Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu se asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- ☐ Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- ☐ Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar, fiind limitata exclusiv la acestea;
- ☐ Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- ☐ 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 referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris 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 estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

CONSIDERENTE GENERALE

Evaluarea este subiectul judecatii profesionale a evaluatorului, bazata pe o informare corespunzatoare realizata in baza surselor de informatii disponibile. Prezenta evaluare a fost pregatita in baza informatiilor si ipotezelor prezentate in raport si in anexele aferente si include anumite limitari si excluderi, asa cum se mentioneaza pe parcursul raportului. O evaluare este o predictie a pretului, nu o garantie. Prin necesitate este cerut evaluatorului sa faca judecati subiective. Acestea, chiar daca sunt logice si adecvate, pot fi diferite de cele facute de catre cumparator sau un alt evaluator. Scopul evaluarii nu modifica modul de abordare a evaluarii. Valoarea proprietatii se poate schimba substantial, chiar si in perioade scurte de timp, si prin urmare opinia noastra asupra valorii ar putea diferi semnificativ daca data evaluarii s-ar schimba. Daca doriti sa va bazati pe evaluarea noastra ca fiind valabila la orice alta data, trebuie sa ne consultati pe noi mai intai.

Daca preconizati o vanzare, va recomandam ca proprietatea sa beneficieze de o expunere adecvata la piata.

CONFIDENTIALITATE. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta. Continutul acestui raport de evaluare nu trebuie dezvaluit catre o terta persoana sub nici o forma fara consimtamantul nostru scris cu privire la forma si contextul propunerii de dezvaluire. Acordul nostru trebuie obtinut indiferent daca numele nostru este precizat sau nu si indiferent daca raportul nostru de evaluare este combinat cu alte rapoarte. Nu vom aproba nici o dezvaluire care nu se refera in mod suficient la orice ipoteze speciale sau abordare pe care le-am facut. Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati la pct. 1 mai sus in raport. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

15.DESCRIEREA RAPORTULUI

Prin tema comenzii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii. În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103- Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103- Raportare convenite în prealabil cu solicitantul.

Mențiuni privitoare la cerințe:

☐ Au fost avute în vedere solicitările destinatarului (a se vedea mențiunile pe parcurs legate de cerințele specifice ale destinatarului)

Mențiuni privitoare la buna credință a SOLICITANTULUI/ PROPRIETARULUI:

☐ Ca obligații minimale necesare pentru proprietar, legate de informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legate de utilizarea raportului:

- ☐ Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condiții (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activului supus evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestuia și a terțelor active care influențează valoarea activului);
- ☐ Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului (acolo unde este cazul), care să-și însușească identificarea activelor;
- ☐ Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);
- ☐ Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
- ☐ Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.
- ☐ Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea acestora în raportul de evaluare;
- ☐ Prin fructificarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate de (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.

16. CERTIFICARE

Declar ca prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Evaluatorul nu are nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluate.

Raportul de evaluare privind Imobilul a fost întocmit de către mine personal cu respectarea Standardelor de evaluare ANEVAR în vigoare la data elaborării, care cuprind: OG 24/2011 și Legea 99/2013, Standardele de evaluare SEV, Ghidurile de evaluare GEV, precum și cu Codul de Etică al evaluatorului autorizat (Hotărârea Nr. 2/2012 pentru aprobarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat) și cu Codul deontologic al profesiei de evaluator;

Proprietarul bunului evaluat/ Solicitantul/ administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului nu imi este (i) sot/sotie sau concubinul/concubina, (ii) ruda pana la gradul iv inclusiv si nici (iii) afin pana la gradul iv inclusiv;

Din informatiile pe care le detin, Proprietarul/Solicitantul/administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului/ Beneficiarului nu este (i) sot/sotie sau concubin/concubina, (ii) ruda pana la gradul iv inclusiv si nici (iii) afin pana la gradul iv inclusiv cu vreunul dintre reprezentantii legali/ alti angajati ai Prestatorului;

Prestatorul, precum si subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici un afin pana la gradul iv (i) nu sunt implicati in activitati de monitorizare de proiect, consultanta , tranzactii si/ sau administrare de proprietati in legatura cu Imobilul evaluat (ii) nu avem nici un interes direct/indirect de orice natura in legatura cu Imobilul evaluat/Solicitantul/Proprietarul/ reprezentantul Proprietarului/Solicitantului (iii) nu suntem in relatii contractuale/de afaceri cu acestia, cu exceptia contractului de evaluare cu Solicitantul pentru Imobilul evaluat al carui pret nu este influentat de rezultatul evaluarii, (iv) nu suntem influentati direct sau indirect de solvabilitatea Proprietarului/Solicitantului;

Subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici un afin pana la gradul iv nu suntem implicati si nu avem nici un interes in legatura cu analiza, aprobarea si acordarea creditului Solicitantului;

Am luat cunostinta ca orice posibil conflict trebuie evidentiata in scris si comunicat de indata Beneficiarului inainte de acceptarea instructiunilor Solicitantului, precum si ca orice astfel de conflicte descoperite ulterior, trebuie sa fie imediat de asemenea comunicate imediat Beneficiarului.

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 sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu am nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate. Suma ce-mi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta semnificativa din partea nici unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza raportul. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2022. La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care se semneaza este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport.

Evaluatorul a incheiat asigurare de raspundere profesionala la Allianz Tiriac in valoare de 500.000 euro.

CORNELIA ENI

Evaluator Autorizat, Membru Titular ANEVAR

EI, EPI, EBM, nr. legitimatie 12465/2025

SC CODAN & EVAL 2008 SRL

Membru Corporativ Anevar

0775 /2025

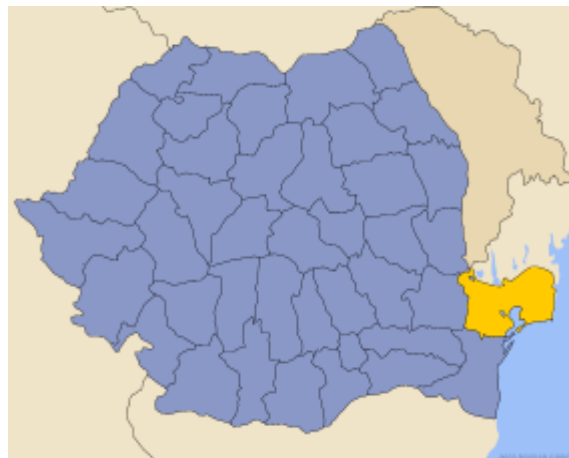
III . PREZENTAREA DATELOR

III 1. LOCALIZARE

III 1.1 General – Context regional

Romania este localizata in Sud-Estul Europei si se intinde pe o suprafata de 238.391 km². Se invecineaza cu Moldova si Ucraina in partea de Nord-Est, cu Bulgaria in partea de Sud, cu Serbia in partea de Sud-Vest, si cu Ungaria in partea de Vest. De asemenea Romania are iesire la Marea Neagra in partea de Sud-Est.

Judetul Tulcea este situat in sud-estul Romaniei, in nordul Dobrogei, si este traversat de paralela 45 , la vest si la nord fiind marginit de Dunare si la est de Marea Neagra. Suprafata judetului este de 8498 kmp (3,6% din Romania) din care 42,5% sunt reprezentate de teren agricol, 41,6% apa si mlastini, 11,2 5 paduri. Resedinta administrativa a judetului este orasul Tulcea, situat pe malul drept al Dunarii, la mila 40 si cu o populatie de 97.417 locuitori (la data de 1 iulie 1996), cel mai important centru comercial al judetului.



Localitatile pricipale sunt orasele Macin, Babadag, Isaccea, Sulina si comunele Niculitel, Mahmudia, Mihai Bravu, Cerna, Baia. Populatia totala a judetului este de 266.897 locuitori, din care 130.799 locuitori in zona urbana si 136.098 locuitori in zona rurala; populatia activa - 111.924 persoane din care 12.907 in industrie si 41.300 in agricultura. Din punct de vedere etnic structura populatiei este dupa cum urmeaza: romani - 88,7 %, rusi (incluzand lipovenii) - 7,5 %, ucrainieni - 1,4 %, turci si tatari - 1,3 %, rromi - 0,5 %, Dorobantu, armeni, evrei, italieni, germani - 0,4 %. din punct de vedere al religiei structura populatiei este: romanii ortodocsi - 91,1 %, romanii ortodocsi de stil vechi - 6%, musulmani - 1,3 %. Clima este temperat-continentala. Apropierea de zona continentală a Rusiei aduce aer rece care vine de la nord-est spre sud-vest, rezultand un vant numit Crivat, care aduce ierni foarte reci, cateodata inghetand chiar Dunarea si Delta pe o perioada de doua-trei luni. In vara vanturile puternice aduc aer cald si uscat care usuca pamantul si transformant solul in praf. temperaturile sunt mai scazute in vest, in zona de deal, in timp ce pe tarmul (Sulina), briza marii aduce aer cald si umed, inregistrandu-se cele mai ridicate temperaturi pe timp de iarna din tara. datorita pozitiei sale geografice, judetul Tulcea are aproape toate formele de relief din Romania. Aici se intalnesc doua grupe geografice Podisul Dobrogei de nord,; ramastele Muntilor hercieni (cei mai

vechi munti din Romania) si Delta Dunarii, teren inca in formare, care impreuna cu complexul de lacuri Razem-Sinoe ocupa o suprafata de 4.470 kmp. Cea mai importanta apa curgatoare este Dunarea, care traverseaza teritoriul judetului , divizat in 3 brate, Chilia, Sulina (brat maritim), Sfantu Gheorghe, formand Delta Dunarii, declarata in 1990 rezervatia Biosfera , aflata sub egida UNESCO.

Transport aerian

In apropiere de Tulcea (in localitatea Mihail Kogalniceanu, Soseaua Tulcea-Constanta, kilometrul 15) se afla Aeroportul International „ Delta Dunarii,, de unde se efectueaza curse ocazionale catre toate orasele tarii.

Transport feroviar , Tulcea are o gara de calatori si o gara de marfuri. Orasul beneficiaza de o legatura directa prin reseaua feroviara cu capitala tarii. O investitie importanta in transportul feroviar este trenul intercity “Sageata Albastra” care s-a pus in functiune legand Tulcea de capitala tarii. Deasemenea sunt curse zilnice Tulcea-Constanta si Tulcea -Bucuresti .

Comuna Dorobantu se situează într-o zonă cu climă temperat-continentală cu veri foarte fierbinti și ierni geroase însoțite de vânturi puternice. Temperatura medie anuală este de 11,1 grade Celsius. Se învecinează cu următoarele localități: la nord comuna Greci, la est comuna Ciucurova, la sud și la sud-vest comunele Topolog și Ostrov și la nord comuna Peceneaga.

În componenta comunei intră următoarele localități: Dorobantu – centru de comună, Cârjelari, Fântâna Oilor și Meșteru. Legătura rutieră directă cu municipiul Tulcea și cu alte localități (București, Constanta, Măcin) este asigurată de DJ 222B care străbate teritoriul comunei de la SE la NV pe o distanță de 10,00 km. Starea de viabilitate a acestui drum este foarte rea, motiv pentru care, pentru anul 2009, au fost alocate fondurile necesare întocmirii Studiului de fezabilitate. Proiectul tehnic se va realiza la începutul anului 2010, iar lucrările de reabilitare sunt prevăzute a se executa în perioada 2010-2012. Legătura rutieră cu localitățile componente ale comunei este asigurată de : - DC 39: Dorobantu – Cârjelari – General Praporgescu – DN 22D, cu o lungime de 11,0 km pe teritoriul comunei. Pentru acest drum s-a întocmit Proiectul Tehnic pentru executia lucrărilor de reabilitare. În cursul anului 2008 și 2009, functie de fondurile alocate prin HG 577/1997 – Programul de pietruire și modernizare a drumurilor locale, au fost executate lucrările de asfaltare a 5,0 km de drum între Dorobantu și Cârjelari. - DC 38: Dorobantu – Fântâna Oilor - Măgurele cu lungimea de 8,0 km din care: 7,0 km pe teritoriul comunei. Drumul este din pământ. DC 40: Meșteru - Fântâna Oilor din pământ cu lungimea de 1,9 km. În situatia în care s-ar executa acest drum se va îmbunătăți accesul în satul Fântâna Oilor , prin Meșteru, spre sediul de comună. Reteaua stradală a

comunei Dorobantu însumează 45,52 km din pământ, din care: 15,1 km în Dorobantu; 12,37 km în Cârjelari; 6,85 km în Fântâna Oilor și 9,20 km în Meșteru. Pentru îmbunătățirea infrastructurii stradale există un studiu de fezabilitate pentru un viitor proiect.

Dezvoltarea comunei din punct de vedere economic se bazează pe următoarele sectoare: comerț, prestări servicii în agricultură și comunicații. Solurile sunt favorabile pentru agricultură dar comuna nu dispune de mijloace de exploatare. Parteneriatele public-privat sunt slab reprezentate în comună. Relațiile cele mai intense cu IMM-urile sunt în domeniul agricol și zootehnic. Primăria a realizat un parteneriat pentru un centru de prelucrare a laptelui de capră și cooperează cu asociația de crescători de animale în vederea reabilitării izlazului comunal. Sectorul privat dispune de 30 IMM-uri înregistrate și active. Taxele colectate la bugetul local, în proporție de 100%, provin de la proprietarii de terenuri extravilane (agricole) și de la populație. Cei mai atractivi factori din comunitate pentru potențialii investitori sunt: solul fertil, resursele eoliene și posibilitatea de practicare aeronautică. Suprafața comunei în proporție de 25% se constituie din rezervație naturală, fiind o zonă de Bujor Dobrogean protejată care face parte din programul Natura 2000. Acest fapt nu permite dezvoltarea de activități industriale sau agricole (unde se folosesc pesticide, ierbicide, diverse tehnologii). Primăria accentuează necesitatea valorificării resurselor pentru energie eoliene care pot genera noi locuri de muncă. Mediul de dezvoltare a afacerilor a rămas neschimbat în ultimii trei ani iar baza economică este stabilă. bastra” care s-a pus în funcțiune legând Tulcea de capitala țării.

II.2 Aspecte Economice

În ultimii ani, Tulcea a cunoscut o creștere economică semnificativă, datorată investițiilor străine, în special în sectoare de înaltă tehnologie. În prezent, Tulcea se situează în primele locuri pe țară în ceea ce privește volumul total al investițiilor străine atrase, valoarea pe cap de locuitor fiind de cinci ori mai mare decât media pe țară. Capitalul străin investit la Tulcea provine în special din țări precum Germania, Italia sau Statele Unite. Activitățile industriale reprezintă o pondere mare în Municipiul Tulcea, sectorul industrial Tulceaorean continuă să furnizeze cca 5% din producția industrială a țării, aceasta incluzând contribuția unor subramuri cu tradiție - cum ar fi industria ușoară, textile și încălțăminte - dar și a unor noi, dinamice și moderne - industria software, telecomunicațiile, sau producția de componente auto. În ultimele decenii zonele industriale s-au dezvoltat, de-a lungul arterelor de circulație majore, pe principalele accese rutiere sau feroviare. Printre cele mai mari companii stabilite aici se numără producătorul de anvelope Continental, compania americană Solecron (telefonie mobilă, aparatură electronică), Lisa Draxlmaier, TRW, Kromberg&Schubert, Dura Automotive, Hella (componente auto, piese electronice), Linde Gas (gaze tehnice), Procter & Gamble (detergenți), Nestle (produse alimentare). Datorită investițiilor străine masive, în ultimul timp mari întreprinderi cu activitate în producția “high tech”, industria producătoare de software, sau telecomunicații s-au locat și dezvoltat în Tulcea (Continental Automotive parte a Continental Corporation, Alcatel-Lucent, OCE Software). În jurul acestora s-au dezvoltat IMM-uri autohtone, furnizori sau subcontractori ai acestora.

Aceasta dezvoltare, care a cunoscut o dinamica puternica in ultimii ani, a determinat reducerea indicelui de migratie a tinerilor inspre Vestul Europei sau continentul american. In ultimii ani, in activitatea comerciala a Tulceaoarei se constata diversificarea formelor de comert si servire, prin promovarea unor unitati specializate avand o dotare si tinuta moderna, precum si prin extinderea unor unitati mici, tip boutique. Au aparut noi artere comerciale (Ialomita, Brancoveanu, Tineretii), centre comerciale, supermarket-uri (Metro 2 unitati, Selgros, Kaufland 2 unitati, Auchan – 3 unitati, Carrefour – 1 unitate, Profi 54 unitati, Lidl 5 unitati, Centrul Comercial Kappa, Euro, Galeria 1, etc), magazine de lux (Iulius Mall, Tulcea Shopping City), bricolaj (Lerroy Merlin, Dedeman, Brico Depot), Decathlon, Jumbo.

Tulcea este orasul cel mai dezvoltat din punct de vedere economic dupa Bucuresti, iar accentul a cazut pe atragerea investitiilor straine. In judetul Tulcea, PIB-ul pe cap de locuitor a ajuns la 17.699 euro, salariul mediu net - 3.830 lei, PIB-ul regional - 55,5 miliarde de lei, iar numarul mediu de salariatii - 261.409.

Fondul Monetar International estimeaza o crestere economica la nivel global de de 2,9% pentru anul 2024 (cu 0,1 puncte procentuale sub estimarea din prognoza de vara). Proiectiile confirma incetinirea avansului economiei globale pe masura ce inflatia se va tempera dupa varful atins anul trecut. Cresterea economica si ocuparea din prima parte a anului au fost mai reziliente fata de asteptarile din primavara iar perspectivele pe termen mediu raman prudente, cu o incetinire a vitezei de convergenta pentru tarile cu venituri medii si mici. Potrivit FMI, economiile avansate se asteapta sa inregistreze in medie o crestere economica de 1,5% in acest an si, respectiv, 1,4% in 2024, in timp ce in tarile in curs de dezvoltare se preconizeaza sa se materializeze dinamici mai pronuntate, de 4,0% atat in 2023, cat si in 2024. Pentru statele din zona Euro se prevede un avans de 0,7% in 2023, fiind determinat, in special, de ajustarile in jos pentru Italia (0,7%) si Germania (-0,5%), urmand o accelerare pana la 1,2% in 2024.

Pentru Romania in 2024, previziunile arata o ameliorare a ratei inflatiei, o crestere economica moderata si o majorare a datoriei publice. Potrivit previziunilor publicate de Comisia Europeana, tendinta de scadere a ratei inflatiei va continua in Romania. Cu toate acestea inflatia in Romania va ramane la un nivel ridicat, cu peste 2% mai mult decat media Uniunii Europene. De cealalta parte, cresterea economica a Romaniei va depasi, potrivit previziunilor CE, media Uniunii Europene. In timp ce UE va avea o crestere economica de aproximativ 1,3%, pentru Romania se asteapta la o crestere a Produsului Intern Brut de 3,1%. De asemenea, pentru 2024, Comisia Europeana previzioneaza o scadere a ratei somajului. Somajul ar urma sa se situeze in Romania la un nivel inferior mediei tarilor din Uniunea Europeana. Datoria publica a Romaniei urmeaza sa creasca, insa se va situa la un nivel semnificativ mai mic decat media Uniunii Europene. Astfel, datoria Romaniei ar urma sa ajunga la 49% din PIB in 2024, comparativ cu 85% din PIB, cat e media UE. In schimb, la capitolul deficit bugetar, Comisia Europeana prevede pentru Romania un nivel mai mare decat media UE.

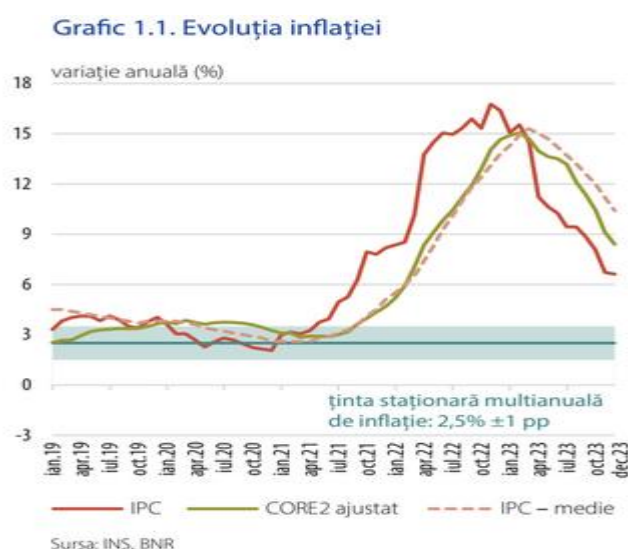
Comisia se așteaptă ca deficitul bugetar al României să fie de 3,1% din PIB, în timp ce media europeană va fi de aproximativ 2,8% din PIB.

Anul 2024 a venit în România cu o serie de provocări pentru economie: cheltuieli suplimentare cu pensiile, protestele fermierilor și transportatorilor care au forțat Guvernul să suplimenteze cheltuielile, dar și efectele reformelor fiscale adoptate la final de 2023, prin care statul spera aducerea mai multor fonduri la buget, dar care au produs agitație în rândul companiilor.

Peste toate, se suprapun multiplele runde de alegeri din acest an, care sporesc teama mediului privat că vor exista derapaje economice din partea guvernului. Evoluțiile economice ale României sunt atent monitorizate și de instituțiile financiare internaționale – o delegație a Fondului Monetar Internațional se afla la București, pentru a vedea cu ochii ei în ce direcție economică ne îndreptăm.

Inflație

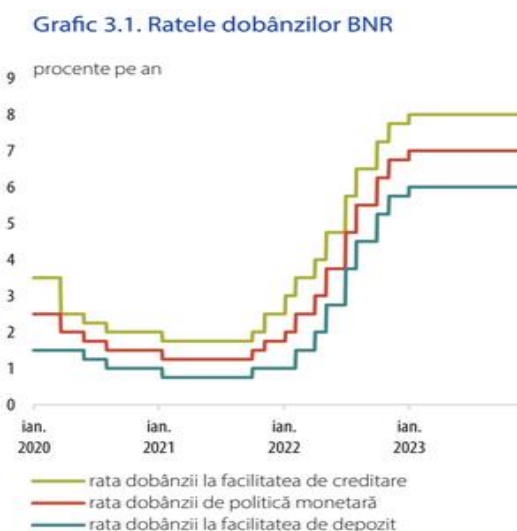
Rata anuală a inflației IPC și-a continuat traiectoria descendentă în ultimul trimestru al anului 2023, ajungând la 6,61 la suta în luna decembrie (-2,22 puncte procentuale față de finele trimestrului anterior), în contextul unor evoluții dezinflationiste cvasigeneralizate, având ca epicentru segmentul produselor alimentare; factorii explicativi includ scăderea cotațiilor materiilor prime, adoptarea unor măsuri administrative, dar și slăbirea cererii de consum. Rata anuală a inflației CORE2 ajustat a coborât până la 8,4 la suta în decembrie (de la 11,3 la suta la finele trimestrului III), contribuția dominantă fiind localizată și în acest caz la nivelul alimentelor (Grafic 1.1).



Sursa : www.bnro.ro

Politica Monetara si evolutii financiare

In lunile noiembrie 2023 si ianuarie 2024, BNR a mentinut rata dobanzii de politica monetara la nivelul de 7,00 la suta si ratele dobanzilor aferente facilitatii de creditare si celei de depozit la 8,00 la suta, respectiv la 6,00 la suta (Grafic 3.1). Totodata, ratele rezervelor minime obligatorii pentru pasivele in lei si in valuta ale institutiilor de credit au fost pastrate la nivelurile in vigoare (de 8 la suta, respectiv 5 la suta). Masurile au vizat reducerea durabila a ratei anuale a inflatiei in linie cu tinta stationara de 2,5 la suta ± 1 punct procentual, inclusiv prin ancorarea anticipatiilor inflationiste pe termen mediu, intr-o maniera care sa contribuie la realizarea unei cresteri economice sustenabile.



Sursa : www.bnro.ro

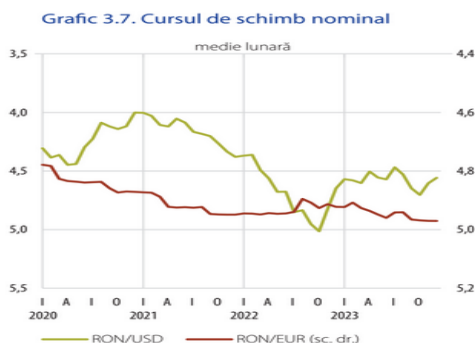
Deciziile Consiliului de administratie al BNR din luna noiembrie 2023 au fost adoptate in conditiile in care rata anuala a inflatiei a continuat sa se reduca in septembrie si pe ansamblul trimestrului III conform asteptarilor, ramanand astfel considerabil deasupra intervalului tinte, iar noile evaluari au reconfirmat perspectiva prelungirii descresterii acesteia de-a lungul urmatoarelor doi ani, pe o traiectorie mai ridicata in 2024 fata de cea previzionata anterior si care intra marginal in jumatatea superioara a intervalului tinte la finele orizontului proiectiei.

Astfel, rata anuală a inflației s-a redus și în trimestrul III în linie cu previziunile, dar mai lent decât în precedentele trimestre, coborând la 8,83 la sută în septembrie, de la 10,25 la sută în iunie, în condițiile în care noile scaderi ample de dinamica consemnate în acest interval de prețurile alimentelor și energiei au fost parțial contrabalansate ca impact de scumpirea combustibililor și medicamentelor. În schimb, rata anuală a inflației CORE2 ajustat și-a accelerat descreșterea, coborând vizibil sub nivelul prognozat, la 11,3 la sută în septembrie, de la 13,5 la sută în iunie, pe fondul efectelor de bază dezinflationiste, al corecțiilor descendente ale cotațiilor unor marfuri, prioritar agroalimentare, și al plafonării temporare a adaosului comercial la produse alimentare de bază începând cu luna august, carora li s-au alăturat influențele recoltei bogate pe plan intern. Evoluția reflectă însă și o slabire a transmiterii în prețurile de consum a costurilor marite ale firmelor, îndeosebi a celor salariale, pe fondul temperării cererii de consum, precum și o atenuare a impactului inflationist al importurilor.

În același timp, prognoza actualizată pe termen mediu a reconfirmat perspectiva continuării descreșterii ratei anuale a inflației de-a lungul următorilor doi ani, pe o traiectorie mai ridicată în 2024 decât cea previzionată anterior și ușor mai joasă ulterior. Astfel, rata anuală a inflației era anticipată să se reducă la 7,5 la sută în decembrie 2023, similar proiecției precedente, dar să se mărească în debutul anului 2024 și să descrească apoi gradual, până la 4,8 la sută la finele anului 2024 (față de 4,4 la sută în proiecția anterioară) și la 3,3 la sută la finele orizontului prognozei – nivel aflat în jumătatea superioară a intervalului țintei.

Cursul de schimb leu/euro s-a menținut relativ stabil în trimestrul IV 2023 pe palierul mai înalt atins spre finele trimestrului anterior (Grafic 3.7).

Raportul leu/euro s-a cvasistabilizat în luna octombrie, pe fondul influențelor divergente venite, pe de o parte, din deteriorarea apetitului global pentru risc – sub impactul așteptărilor privind menținerea pe o perioadă mai îndelungată de timp a ratei dobânzii Fed la niveluri ridicate, precum și al conflictului izbucnit în Orientul Mijlociu –, iar, pe de altă parte, din consolidarea expectațiilor privind perspectiva apropiată a ratei dobânzii de politică monetară a BNR în context regional. Ratele de schimb ale principalelor monede din regiune s-au caracterizat prin mișcări divergente în această luna, reflectând acțiunea intensă a unor factori locali.



Sentimentul pieței financiare internaționale s-a ameliorat din nou în luna noiembrie, pe fondul scaderii peste așteptări a ratei inflației în state dezvoltate și al revizuirii în consecință a expectațiilor investitorilor privind perspectiva ratelor dobanzilor bancilor centrale majore. Cursul de schimb leu/euro a rămas totuși pe palierul relativ mai înalt, în contextul adoptării noii legi a pensiilor pe plan intern, cu posibile consecințe asupra ritmului consolidării bugetare, precum și în condițiile întreruperii tendinței de îmbunătățire a soldului schimburilor comerciale cu exteriorul în raport cu perioada similară a anului precedent. Evoluția raportului leu/euro s-a decorelat astfel de cea a cursurilor de schimb față de euro ale principalelor monede din regiune, care și-au reluat ori și-au continuat mersul descendent în luna noiembrie.

În raport cu dolarul SUA, leul și-a stopat în octombrie tendința de slăbire din lunile precedente și s-a apreciat ulterior în termeni nominali, în condițiile în care moneda americană și-a întrerupt în debutul trimestrului IV trendul de întărire pe piețele financiare internaționale, iar în perioada noiembrie-decembrie s-a depreciat în raport cu euro, pe fondul revizuirii mai pronunțate a așteptărilor investitorilor privind perspectiva conduitei politicii monetare a Fed și al îmbunătățirii apetitului global pentru risc.

Previziuni

Economia globală își continuă redresarea în urma socului pandemiei și a multiplelor efecte adverse ale invaziei Rusiei în Ucraina. Recent, însă, atât în UE, cât și în România, ritmul recuperării economice s-a atenuat, 2023 consemnând o încetinire economică. Tendința generală de pe piețele materiilor prime a rămas una de corecție a creșterilor din perioadele anterioare, însă, recent, au sporit concomitent și riscurile unor potențiale noi socuri adverse de natură ofertei, sugerate în special de continuarea și, recent, chiar amplificarea tensiunilor din Orientul Mijlociu. Cu toate că principalele bănci centrale din lume au stopat ciclul de majorări ale ratelor dobanzilor de politica monetară, condițiile financiare au continuat să rămână

tensionate, evoluții acompaniate de noi creșteri ale incertitudinii în rândul agenților economici, atât consumatori, cât și investitori. Astfel, atât în ceea ce privește evoluția activității economice, cât și cea a inflației, situația de ansamblu rămâne una marcată de fragilitate și grevată de numeroase necunoscute. În perspectiva, se preconizează ca inflația headline din zona euro să își continue parcursul descendent, beneficiind de pe urma atenuării presiunilor asupra costurilor cu materiile prime, dar și a transmisiei graduale a deciziilor de politică monetară, însă ritmul acestei corecții se anticipează a fi extrem de gradual și, posibil, chiar marcat de unele evoluții oscilante. Similar, economiile partenerilor externi ai României vor urma un proces treptat de consolidare a creșterii economice, însă, și în acest caz, materializarea unor riscuri al căror sens de acțiune se prefigurează a fi preponderent advers ar putea împiedica, pe termen mediu, refacerea completă a economiilor comunitare, inclusiv a celei a României. Într-un asemenea context, implementarea pachetului de consolidare fiscală recent adoptat de autorități, ale cărei efecte asupra activității economice de pe plan intern sunt, de asemenea, preponderent de natură contraciclică, reclama prudență în evaluarea tuturor implicațiilor posibile.

Conform datelor date publicității de Institutul Național de Statistică, pentru perioada Ianuarie – Martie 2024, se estimează o relativă stabilitate a activității în industria prelucrătoare, comerțul cu amănuntul și în servicii, scădere moderată a numărului de salariați în construcții și o creștere accentuată a prețurilor în comerțul cu amănuntul.

Tendențe ale activității economice

Evoluții	Industrie prelucrătoare		Construcții		Comerț cu amănuntul		Servicii	
	dec. 2023 – feb. 2024	ian. – mar. 2024	dec. 2023 – feb. 2024	ian. – mar. 2024	dec. 2023 – feb. 2024	ian. – mar. 2024	dec. 2023 – feb. 2024	ian. – mar. 2024
Activitatea economică	→	→	↘	↘	→	→	→	→
Numărul de salariați	→	→	↘	↘	↗	↗	→	→
Prețurile	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗

<http://www.insse.ro/cms/ro/comunicate-de-presa>

Industrie prelucrătoare

În cadrul anchetei de conjunctură din luna ianuarie 2024, managerii din industria prelucrătoare preconizează pentru următoarele trei luni, relativă stabilitate a volumului producției (sold conjunctural 0%). Referitor la numărul de salariați se estimează relativă stabilitate, soldul conjunctural fiind de -1%.

Pentru preturile produselor industriale se prognozeaza crestere in urmatoarele trei luni (sold conjunctural +21%).

Constructii

Potrivit estimarilor din luna ianuarie 2024, in activitatea de constructii se va inregistra pentru urmatoarele trei luni scadere moderata a volumului productiei (sold conjunctural -12%). Managerii estimeaza scadere moderata a numarului de salariati (sold conjunctural -9%). In ceea ce priveste preturile lucrarilor de constructii se preconizeaza crestere a acestora (sold conjunctural +32 %).

Comert cu amanuntul

In sectorul comert cu amanuntul managerii au estimat pentru urmatoarele trei luni, tendinta de relativa stabilitate a activitatii economice (sold conjunctural +1%). Volumul comenzilor adresate furnizorilor de marfuri de catre unitatile comerciale va inregistra relativa stabilitate (sold conjunctural +3%). Angajatorii prognozeaza pentru urmatoarele trei luni, crestere moderata a numarului de salariati (sold conjunctural +10%). Managerii societatilor comerciale estimeaza crestere accentuata a preturilor de vanzare cu amanuntul (sold conjunctural +45%).

Servicii

Conform estimarilor din luna ianuarie 2024, cererea de servicii (cifra de afaceri) va inregistra relativa stabilitate in urmatoarele trei luni (sold conjunctural -2%). Se estimeaza relativa stabilitate a numarului de salariati (sold conjunctural -4%). Conform opiniei managerilor, preturile de vanzare sau de facturare ale prestatiilor vor avea tendinta de crestere (sold conjunctural +17%).

2.ADRESA SI PROPRIETARUL

ADRESA:	Localitatea Dorobantu, judetul Tulcea
TIPUL PROPRIETATII:	Teren extravilan , judetul Tulcea
PROPRIETAR:	COMUNA DOROBANTU
NUMAR CARTE FUNCARA	38550 Cartea Funciara 38550 a Comunei Dorobantu

2.ANALIZA LOCATIEI

LOCALIZARE:	Localitatea Dorobantu, judetul Tulcea
REPERE	Teren si constructii cu destinatia de grajd

MAJORE IN ZONA	
	

3.DESCRIEREA PROPRIETATII EVALUATE

3.1 Descrierea terenului

Imobilul evaluat este de tipul: Teren extravilan categoria de folosinta neproductiv

4. Total suprafete

Proprietatea evaluata nu a fost masurata, suprafetele construite mentionate au fost preluate din documentele puse la dispozitie de catre proprietar fara a se efectua masuratori suplimentare. Am presupus ca masuratorile au fost realizate in concordanta cu normele locale privind executarea de masuratori.

Teren extravilan neproductiv -2,988 mp

Constructii – Grajd -239 mp

5 . DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Conform :

- Inventarul bunurilor care apartin domeniului privat al Comunei Dorobantu, , Extras de carte funciara avand numar de cerere 147253/20.11.2024

IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

1 Piata imobiliara – Generalitati

Definirea pietei imobiliare

„Piata imobiliara se poate defini ca interactiunea dintre persoane fizice sau entitati care schimba drepturi de proprietate pe alte active, de obicei bani.”

Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile tipice ale investitorilor si chiriilor. Pe piata imobiliara se tranzactioneaza bunuri unice cu amplasament fix, cu valori relativ mari, care necesita putere de cumparare mare si timp indelungat pentru recuperarea investitiei sau revanzarea acestora. Piata imobiliara este alcatuita din participantii pe piata angajati in tranzactii comerciale, sau, altfel spus, dintr-un grup de persoane – fizice sau juridice – care sunt in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii 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.

2 Piata imobiliara specifica

Definirea pietei imobiliare

„Piata imobiliara se poate defini ca interactiunea dintre persoane fizice sau entitati care schimba drepturi de proprietate pe alte active, de obicei bani.”

Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile tipice ale investitorilor si chiriilor. Pe piata imobiliara se tranzactioneaza bunuri unice cu amplasament fix, cu valori relativ mari, care necesita putere de cumparare mare si timp indelungat pentru recuperarea investitiei sau revanzarea acestora. Piata imobiliara este alcatuita din participantii pe piata angajati in tranzactii comerciale, sau, altfel spus, dintr-un grup de persoane – fizice sau juridice – care sunt in contact unii cu altii in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Analiza pietei imobiliare nationale – aspecte generale

Datele raportate de Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara indica un avans cu 10% la nivelul tranzactiilor cu unitati individuale in perioada ianuarie-septembrie 2024, daca ne raportam la aceleasi noua luni din 2023. Nu trebuie sa ignoram, insa, faptul ca numarul efectiv al caselor si apartamentelor vandute in Romania se mentine sub cel aferent anilor 2021 si 2022, considerati deja a fi cei mai buni pentru piata imobiliara dupa relansarea sa in urma crizei din 2008.

Previziunile macroeconomice

Tendinite ale preturilor: de la inceputul anului 2024, preturile proprietatilor rezidentiale au crescut comparativ cu anul trecut, tendinte observate in toate marile orase, reflectand cererea puternica si oferta limitata.

Cerere: Exista o cerere mare pentru apartamente moderne, eficiente din punct de vedere energetic in zonele urbane. Clasa de mijloc in crestere cauta, de asemenea, case de familie si apartamente mai mari.

Activitate de investitii: Investitiile imobiliare au totalizat 202 milioane EUR in primul trimestru al anului 2024, o crestere de 69% fata de aceeasi perioada din 2023. Aceasta activitate investitionala robusta evidentiaza atractivitatea pietei romanesti atat pentru investitorii locali, cat si internationali.

Factori economici

- Crestere si investitii: cresterea economica continua, dezvoltarea infrastructurii si investitiile straine sunt factori cheie. Proiectele majore de infrastructura, cum ar fi noile autostrazi si imbunatatirea transportului public, asigura zonele mai accesibile si mai dezirabile, sporind valoarea proprietatilor.
- Ratele dobanzilor: ratele dobanzilor ipotecare scazute in prezent sporesc puterea de cumparare a cumparatorilor, stimuland cererea pentru proprietati rezidentiale. Cu toate acestea, orice crestere viitoare a ratelor dobanzilor ar putea tempera aceasta cerere prin cresterea costurilor de imprumut.

Tendinte Demografice

- Urbanizare: Cresterea urbanizarii duce la o cerere mai mare de locuinte in orase. Migratia oamenilor catre centrele urbane in cautarea unor oportunitati mai bune continua sa creasca preturile imobiliare.
- Cresterea clasei de mijloc: Clasa de mijloc in expansiune, cu venituri disponibile mai mari, cauta locuinte de mai buna calitate, contribuind la cresterea cererii pe pietele imobiliare urbane.

Piata Terenurilor Agricole

Agricultura reprezinta unul dintre cele mai active segmente din piata, la ora actuala fondurile de investitii, producatorii de echipamente, traderii si simplii fermieri activand intr-un ritm dinamic si cu o pondere consistenta in bugetul de stat. Cu toate acestea, multi investitori observa ca proprietatile de teren agricol care insumeaza mii de hectare, in zonele consacrate, cum sunt sudul si vestul tarii, sunt din ce in ce mai dificil de identificat. Cumparatorii sunt interesati de suprafete mari intr-o singura regiune, cu un grad de comasare cat mai ridicat, avand acces la o sursa de apa si un sistem de irigatii (chiar si nefunctional in prima faza, dar reconditionabil). Importante sunt, de asemenea, tipul de sol, alternanta culturilor si ciclul de cultivare/recolta neintrerupt. Decizia de achizitie a unor astfel de loturi este insa de multe ori intarziata de impedimente de ordin birocratic.

Prețul terenurilor agricole este în creștere. În estul țării, o zonă lovită de secetă în acest an, suma maximă cerută pentru un hectar de pământ a fost de 50.000 de euro la hectar, în județul Iași. Piața terenurilor agricole s-a schimbat puțin comparativ cu anul trecut. Tradițional, și în 2022 am realizat un sondaj în rândul producătorilor pentru a afla prețul oferit per hectar de teren agricol în diferite raioane ale țării. Detalii despre prețul mediu oferit per un hectar de teren agricol în 2021 găsiți pe acest link, iar în acest articol prezentăm prețurile medii de comercializare a terenurilor agricole în acest an.

Evident, prețuri mai mari pentru terenurile agricole sunt oferite în zonele unde agricultura este mai dezvoltată, iar numărul persoanelor implicați în sector este mai mare. Totodată, influențează prețul bonitatea terenului și amplasarea acestuia față de căile de acces. În plus, și suprafața totală a cotei de teren la fel influențează asupra prețului. Pretul terenurilor agricole din Romania a explodat in ultimul deceniu, scumpirea din tara noastra fiind cea mai mare inregistrata la nivelul intregului bloc comunitar european. Potrivit datelor adunate intre anii 2011 si 2020, pretul unui hectar de teren arabil in Romania a crescut de cinci ori. Vorbim, asadar, despre cea mai mare crestere a pretului terenului agricol intr-o tara membra a Uniunii Europene, situatie care este intalnita in numai doua tari: Romania, respectiv Cehia. In medie, pretul unui hectar de teren agricol ajunge in tara noastra la o valoare de peste 7.000 de euro, echivalentul a aproximativ 35.000 de lei. Cele mai mari prețuri la terenuri arabile în România sunt în regiunea București-Ilfov (11.615 euro pentru un hectar), iar cele mai mici în regiunea Nord-Vest (6.261 de euro pentru un hectar). Potențialul de creștere este încă mare, consultanții din domeniul imobiliar estimând că prețul unui hectar de teren arabil va crește până la 10.000 de euro. Creșterea prețului ar fi condiționată de investițiile în infrastructură și nu numai. De pildă, Eurostat subliniază

că prețul terenului arabil depinde de mai mulți factori precum legislația națională, clima, apropierea de rețelele de transport, calitatea solului, sistemele de irigații, precum și de forțele de piață ce țin de cerere și ofertă. În toate regiunile Uniunii Europene, terenul arabil este mai scump decât pajiștile. De asemenea, terenul arabil irigabil este mai scump decât terenul non-irigabil în aproape toate regiunile. Potrivit datelor MADR, anul trecut, printre cele mai scumpe terenuri au fost vândute în județele Dolj și Timiș. În județul Dolj, cel mai scump teren s-a vândut cu 7.655 de euro hectarul, un alt teren fiind tranzacționat cu 5.500 de euro hectarul. În Timiș, s-au raportat două tranzacții la prețul de 34.000 de lei hectarul, adică aproape 7.000 de euro, cele două terenuri având 45 de hectare. Prețuri mari s-au înregistrat și în județul Teleorman, unde hectarul de teren arabil costă, în medie, aproximativ 6.100 de euro. Anul trecut, în Teleorman au fost tranzacționate trei terenuri cu prețuri între 5.000 și 7.000 de euro per hectar. Potrivit datelor Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale (MADR), până la jumătatea lunii decembrie a anului trecut au fost vândute șapte mari terenuri, cu suprafață totală de 287 de hectare, ce au avut o valoare de 7,6 milioane de lei (aproximativ 1,5 milioane de euro).

Prețurile terenurilor agricole sunt dictate, în primul rând, de gradul de fertilitate al zonei geografice. Când vine vorba de investiții în imobiliare, majoritatea românilor se gândesc la segmentul rezidențial al acestei piețe – și, mai ales, la cumpărarea unui apartament în vederea închirierii ulterioare. Terenurile pentru construcții sunt luate mai rar în considerare, iar cele agricole și mai puțin. Motivul ar fi că, excluzând achizițiile realizate în scop speculativ (ce vizează obținerea de profit din revânzarea ulterioară), acest gen de active necesită o implicare mult mai mare din partea investitorului, presupunând dezvoltarea unui adevărat business (prin construcția unui proiect imobiliar sau prin exploatarea efectivă a terenului). Loturile agricole prezintă, însă, un mare potențial pe termen mediu și lung, ele fiind considerate alegeri sigure datorită faptului că răspund unei nevoi umane fundamentale. Din cele de mai jos poți afla cât costă, în 2021, un hectar de pământ arabil în România, dar și părerile specialiștilor cu privire la acest segment de piață. Potrivit datelor publicate de Eurostat, biroul de statistică al Uniunii Europene (UE), un hectar de pământ arabil era tranzacționat, în 2016, cu un preț mediu de 1.958 de euro la nivel național, acesta fiind cel mai mic nivel din toate statele membre (un teren agricol putând fi considerat, practic, cel mai ieftin activ de pe piața imobiliară). Între timp, însă, pe fondul cererii crescute (inclusiv din partea investitorilor străini), prețurile au consemnat o evoluție ascendentă – după cum o arată cifrele de mai jos, furnizate de Andrei Botiș, CEO NAI Romania & Moldova și Președintele Consiliului Român pentru Clădiri Verzi (RoGBC):

Muntenia

În această regiune a țării, prețurile terenurilor agricole variază, per ansamblu, între 5.000 și 8.000-9.000 de euro pe hectar, la nivelul inferior al acestui interval situându-se județul Teleorman, la cel superior, județele Călărași și Ialomița, în vreme ce Giurgiu se află undeva la mijloc, cu 6.000-6.500 de euro pe hectar. De menționat este că aceste cifre nu sunt absolute, valoarea de piață a unui teren fiind influențată nu doar de localizarea sa, ci și de alți factori, cum ar fi facilitățile și suprafața disponibilă spre achiziție (suprafețele întinse, din loturi comasate, sunt cele mai căutate de către marii fermieri). În general vorbind, însă, prețurile terenurilor agricole sunt direct corelabile cu gradul acestora de fertilitate – iar cele din Câmpia Română sunt atât de bine cotate pentru că au soluri bogate, de tip cernoziom, care se pretează foarte bine pentru culturile de cereale (grâu, porumb), legume, furaje (lucernă), dar și leguminoase (fasole, mazăre) și plante oleaginoase (floarea-soarelui, rapiță, soia), explică Emil Drăgușin, consilier superior în cadrul Agenției de Plăți și Intervenție pentru Agricultură (APIA), sucursala Ialomița.

Dobrogea

În zona de sud-est a țării, prețurile terenurilor agricole sunt ceva mai mici decât în Muntenia – potrivit lui Andrei Botiș, acestea se situează între 4.000 și 5.000 de euro în județele Brăila și Galați, între 5.500 și 6.000 de

euro în Tulcea și, respectiv, între 6.000 și 7.000 de euro în Constanța. Acest nivel mai scăzut se explică prin faptul că, după cum arată reprezentantul APIA, solurile din această regiune, de tip lutos-argilos, sunt mai puțin fertile în comparație cu cele din Câmpia Bărăganului – și ele sunt, însă, pretabile pentru cultura cerealelor, ca și pentru cea a viței-de-vie și a pomilor fructiferi.

Moldova:

Potrivit lui Drăgușin, solurile din Câmpia Moldovei sunt mai puțin fertile decât cele din Muntenia sau chiar din Dobrogea, chiar dacă și aici se cultivă cerealele (grâul, porumbul), vița-de-vie și diverse soiuri de pomi fructiferi. Prin urmare, nivelul prețurilor din această regiune a țării este ceva mai scăzut, ele cifrându-se, după cum o relevă datele NAI, între 4.500 și 5.000 de euro pe hectar în Vaslui și, respectiv, între 5.500 și 6.500 de euro pe hectar în județul Iași.

Oltenia

Pe lângă cereale, în zona Olteniei se cultivă mult vița-de-vie, aceasta având rolul de a fixa solul mai nisipos, care prezintă tendințe de deșertificare pe termen mediu și lung, după cum explică reprezentantul APIA. În această regiune a țării, prețurile terenurilor agricole sunt, însă, ceva mai ridicate decât în Moldova, situându-se între 6.000 și 8.000 de euro pe hectar în județele Olt și Dolj.

Banat și Crișana

Dacă vrei să știi cât costă un hectar de pământ arabil în zona de vest a țării, ia în calcul că prețurile pot atinge aici nivelul maxim consemnat în Muntenia. Potrivit lui Andrei Botiș, terenurile agricole se tranzacționează cu 8.000-9.000 de euro pe hectar în Timiș, cu 4.000-6.000 de euro pe hectar în Mehedinți și Caraș-Severin, cu 6.000-7.000 de euro pe hectar în Arad și, respectiv, cu 5.000-6.000 de euro pe hectar în Bihor. Nivelul mai ridicat al prețurilor din această regiune se datorează faptului că rata precipitațiilor este mai mare în Câmpia de Vest decât în Câmpia Română, sub influența climei mediteraneene – chiar dacă solurile, deși fertile, nu sunt, totuși, de tip cernoziom, ca în Câmpia Română, după cum precizează Drăgușin.

Transilvania

În zona Transilvaniei pot fi găsite, potrivit datelor NAI, cele mai ieftine terenuri agricole din întreaga țară, acestea având valori cuprinse între 3.000 și 6.000 de euro pe hectar. Nivelul mai scăzut al prețurilor este direct corelabil cu faptul că solurile de aici sunt lutoase și mult mai sărace decât cele din Câmpia Română, ele fiind amplasate pe fundul unei mări care a secat – motiv pentru care în această regiune cerealele se cultivă pe suprafețe mult mai puțin întinse, iar în zonele colinare predomină pășunile, permanente sau nu, arată oficialul APIA.

Potrivit lui Andrei Botiș, valorile de mai sus sunt, practic, cele de la nivelul 2019, 2020 neputând fi considerat un an de referință pentru piața de profil – date fiind atât epidemia de COVID-19, cât și cea mai mare secetă din ultimii 50 ani, ce a redus semnificativ producția. „Media prețurilor terenurilor agricole din România este mai mică decât în țări precum Franța, Italia, Germania, însă, de multe ori, fermele din aceste țări sunt mai performante sau dețin alte facilități în plus”, subliniază reprezentantul NAI și RoGBC. Acesta estimează că, în contextul schimbării legislației și efectelor pandemiei, este de așteptat ca prețurile medii pentru terenurile agricole și ferme să se mențină la aproximativ același nivel în perioada următoare, în unele zone putând înregistra chiar ușoare scăderi.

Spre deosebire de zona Ardealului, unde tendința este ca fiecare să-și lucreze pământul individual, majoritatea micilor proprietari din zona Munteniei preferă să-și arendeze (sau, practic, să-și închirieze) terenurile, explică oficialul APIA – motivul fiind dificultatea de exploatare a pământului, din cauza lipsei de utilaje moderne și a forței de muncă îmbătrânite. În acest context, există o serie de fermieri mari, interesați de arendarea unor suprafețe ample de terenuri comasate, avantajul acestora fiind că „au utilaje moderne, sisteme moderne, folosesc o tehnologie performantă, care le permite obținerea unor producții foarte mari la hectar – și să dea, totodată, o arendă corespunzătoare proprietarilor”, explică Drăgușin. Dacă vrei să știi cât costă închirierea unui hectar de pământ arabil, trebuie să ai în vedere că arenda se fixează, cel mai adesea, în produse. Astfel, proprietarul terenului primește o parte din producția realizată, cum ar fi 1.200 de kilograme de grâu la hectar; în unele cazuri, însă, acesta se poate înțelege cu arendașul să primească echivalentul în bani al respectivei cote din recoltă.

Piata imobiliara specifica

Agricultura reprezintă unul dintre cele mai active segmente din piață, la ora actuală fondurile de investiții, producătorii de echipamente, traderii și simplii fermieri activând într-un ritm dinamic și cu o pondere consistentă în bugetul de stat. Cu toate acestea, mulți investitori observă că proprietățile de teren agricol care însumează mii de hectare, în zonele consacrate, cum sunt sudul și vestul țării, sunt din ce în ce mai dificil de identificat. Cumpărătorii sunt interesați de suprafețe mari într-o singură regiune, cu un grad de comasare cât mai ridicat, având acces la o sursă de apă și un sistem de irigații (chiar și nefuncțional în prima fază, dar reconditionabil). Importante sunt, de asemenea, tipul de sol, alternanța culturilor și ciclul de cultivare/recoltă neîntrerupt. Decizia de achiziție a unor astfel de loturi este însă de multe ori întârziată de impedimente de ordin birocratic. Existența unui plan parcelar, cadastrul și intabularea unei proprietăți influențează pretul de vânzare, care poate varia cu 200-300 euro la hectar.

Piața terenurilor agricole și-a pastrat trendul ascendent și în anul 2016, rata anuală de creștere a prețurilor depășind pragul de 10-15% în unele zone ale țării. Cu toate acestea, deși fenomenul de creștere s-a menținut constant din 2008 până în prezent, prețurile de pe piața locală sunt acum inferioare valorii medii înregistrate la nivelul Uniunii Europene și variază între 1.500 și 6.000 de euro/hectar (fără mijloace fixe), fapt care explică creșterea numărului investițiilor străine în agricultura românească. Fenomenul este favorizat și de intrarea în vigoare a Legii nr. 17 din 2014, care da posibilitatea străinilor persoane fizice să cumpere terenuri în România. La sfârșitul anului 2014, investitorii străini dețineau în proprietate sau arenda aproximativ un milion de hectare de teren arabil, ceea ce reprezintă peste 10% din suprafața arabila a României (estimată la 9,4 milioane de hectare), iar în primele luni ale anului curent s-a înregistrat o creștere de circa 10%, ajungându-se la un total de aproape 1,1 milioane de hectare. Alături de investitorii străini, foarte active pe piața tranzacțiilor sunt și companiile locale și asociațiile agricole, care dețin deja suprafețe medii și/sau mari și doresc să crească gradul de comasare a acestora.

Prețurile terenurilor variază de asemenea mult și depind în mare măsură de caracteristici cum sunt: aproape de canalul Dunării, zona eoliene, zona irigată.

Conform datelor oficiale despre cele mai recente tranzacții cu terenuri agricole arată că în județul Vaslui se remarcă o scădere a prețului pe hectarul de pământ, comparativ cu celelalte zone ale țării unde s-a menținut un trend ușor crescător, sau de stabilitate. Fata de perioada 2014 – 2015, prețurile terenurilor agricole au mai scăzut în Vaslui, județul marcat multi ani de activitatea agricolă din cadrul grupului Racova fondat de Adrian Porumboiu. Astfel, de la o medie de 13.000 de lei, în anii trecuți, prețul unui hectar de teren a scăzut până la aproximativ 10.000 de lei.

În perioada următoare se așteaptă ca prețurile terenurilor să înregistreze o creștere privind terenurile agricole deoarece nu se mai tranzacționează. Marii fermieri au în vedere compactarea cât mai multor terenuri pe suprafețe cât mai mari.

În prezent, în România, prețul unui hectar de teren agricol este și de 13 ori mai mic față de alte state europene, în condițiile în care un hectar se vinde cu 3.700 de euro, iar în Germania sau Danemarca poate ajunge la 11.000 de euro, respectiv 22.000 de euro. În Olanda, pamântul agricol este extrem de valoros pentru că un hectar poate ajunge și la 48.000 de euro.

Cele mai mari suprafețe de terenuri, în România, sunt deținute de italieni, cu o pondere de 24,29%, urmați de germani cu 15,48% și de cei din țările arabe cu 9,98%. Totodată, Ungaria deține 8,17% din cele peste 700.000 de hectare de teren agricol cumpărat în România, Spania (6,22%), Austria (6,13%), Danemarca (4,52%), Grecia și Olanda câte 2,4% și Turcia 0,78%.

În acest moment, agricultura este un domeniu extrem de important al economiei din România, contribuind cu 7-10% la PIB, în funcție de an și de condițiile climatice. Țara noastră are o capacitate agricolă de aproximativ 14,7 milioane de hectare de teren, cu aproape 10 milioane de teren arabil, 3,3 milioane de hectare de pășuni, 220.000 de hectare de podgorii și 206.000 de hectare de livezi. Din păcate, statisticile arată că aproape jumătate din totalul acestei suprafețe nu este utilizată, fiind lăsată parloagă. Aproximativ 90% din terenul agricol este în prezent în proprietate privată. Totalul suprafeței de teren disponibile pentru achiziție în România este aproximat în prezent la 500.000 de hectare. Sunt însă aproape imposibil de găsit parcele foarte mari de teren agricol la vânzare. Astfel, pentru obținerea unei suprafețe de 1.000 de hectare este necesară achiziția și consolidarea de terenuri de la 500-900 de vânzători individuali. Procedura poate dura mai multe luni, în funcție de numărul de vânzători implicați și de capacitatea acestora de a semna documente notariale. Valoarea de piață a unei parcele consolidate de teren agricol este în genere cu aproximativ 50% mai mare decât cea a suprafețelor mici.

Terenurile agricole și-au pastrat trendul ascendent, iar astăzi putem vorbi de creșteri între 10 și 12%. Criza economică nu a afectat semnificativ tranzacțiile în acest sector și, deși prețurile și-au menținut creșterea (comparativ cu anul 2008, prețurile la hectarul agricol tranzacționat s-au dublat), România continuă să fie atractivă pentru investitori, în primul rând datorită prețurilor de 7 și chiar 8 ori mai mici față de restul statelor europene. În țara noastră, prețurile la terenuri pot varia mult în funcție de regiune. Prețul mediu al terenurilor arabile în loturi de până la 30 de hectare deținute de proprietari persoane fizice a ajuns la o medie de 4.000 euro/hectar.

Prețul cerut pentru loturile mici și foarte mici a ajuns să fie apropiat de cotațiile medii la care se fac tranzacții cu suprafețe compacte de sute sau chiar mii de hectare. Cele mai scumpe regiuni sunt reprezentate de vestul țării și Muntenia, cu unele dintre cele mai mari prețuri identificate, ce urcă peste 7.000 euro/hectar.

Analistii pieței imobiliare susțin că terenurile agricole din România rămân o investiție viabilă atât pentru cei care vor să facă agricultură cât și pentru cei ce urmăresc specula. Pe de o parte, față de 2007, prețurile au crescut semnificativ, ceea ce înseamnă că cei care au cumpărat mai de mult pot vinde în profit, iar pe de altă parte, terenul românesc este mult mai ieftin față de media UE, astfel că este încă atractiv să cumperi. "Terenurile agricole au fost mult dezbătute în ultimii ani și încă de la începutul crizei s-au dovedit a fi o alternativă sănătoasă pentru plasarea capitalului. Investitori și simpli agricultori au fost interesați să facă achiziții în acest segment, atât pentru a beneficia din activitatea agricolă propriu-zisă cât și pentru creșterea valorii terenurilor achiziționate. Discuțiile despre alinierea la prețurile din vestul Europei au încurajat mulți proprietari de parcele să crească prețul, fiind motivați și de numeroșii investitori care scanează piața la ora actuală. În unele cazuri așteptările acestor proprietari sunt nerealiste. Fiecare parcelă este analizată ca parte dintr-un lot mai mare, iar fragmentarea rămâne una dintre principalele probleme, care în foarte multe situații blochează procesul de achiziție.

Conform analistilor din domeniu, din 2007 până în prezent, am asistat la triplarea prețului terenurilor agricole și nu există niciun semn că acest trend se va schimba. "În pofida scumpirilor, terenurile agricole rămân o oportunitate atât pentru români cât și pentru străini. Astăzi vorbim de o medie de 4,000 Euro/ hectar, iar estimările noastre arată că în 2016, prețul terenurilor agricole va crește la o medie de 4,400-4,500 Euro/ hectar. Observăm păstrarea unui ritm de creștere între 10 -15% pe an. De asemenea, întâlnim cazuri în care loturi de 1,000 de hectare, irigate, cu activitate în derulare, cu o calitate superioară a solului și cu documentația pusă la punct sunt promovate spre vânzare la prețuri de peste 5000 Euro / ha

În ultimii ani, agricultura a ajuns o miză uriașă pentru fermierii români, dar și pentru cei străini. În aceste condiții, terenurile agricole au început să fie căutate în ciuda faptului că de la începutul anului 2012 acestea s-au scumpit cu aproximativ 50%, înregistrând cea mai spectaculoasă apreciere dintre toate sectoarele pieței imobiliare.

Potrivit analizei citate, oferta de terenuri agricole pentru vânzare este segmentată pe două tipuri, în funcție de dimensiunile amplasamentelor, fiind vorba de terenuri cu suprafețe medii și mici (până în 100 hectare) și terenuri mari (peste 100 hectare). Astfel, această piață este structurată, în general, în două segmente mari. Primul segment este reprezentat de piața primară, adică acel segmentul compus din parcele mici de teren (1 – 10 ha), în general, doar cu titlu de proprietate, iar al doilea segment este cel al pieței secundare compus din parcele de teren comasate 50 – 1.500 ha, în general, înregistrate în cartea funciară.

Evaluarea unui teren agricol presupune stabilirea pretului acestui factor de producție diferentiat în timp și spațiu în funcție de fertilitate, amplasare, gradul de comasare.

Calitățile pământului își găsesc expresia în prețul său, ceea ce permite stabilirea pretului arende, servește ca orientare asupra valorii lui de piață și da posibilitatea adoptării unor măsuri împotriva speculei cu terenuri.

Pretul pământului este influențat de o serie de factori generali (situația economică agricolă, puterea de cumpărare etc) și specifici (mediul natural, dispoziția terenurilor, raportul față de mediul economic etc).

Pretul pământului stabilit prin expertiză, în vederea includerii în patrimoniu, diferă de prețul real, rezultat din raporturile cerere-oferta pe piață. Ca orice bun de patrimoniu, pământul are preț la care se înregistrează în avuția națională și poate să circule pe piață.

Ținând cont de amplasarea localității a fost analizată piața locală și din comunele învecinate, la nivelul județului pe segmentul în care se încadrează proprietatea evaluată. Proprietățile analizate au facilitățile necesare funcționării eficiente. Proprietățile sunt atractive pentru utilizatori datorită poziționării, suprafeței și utilitatilor.

Considerente generale privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea imobiliară evaluată sunt terenuri arabil cu destinație agricolă, situat în extravilanul localității Casimcea județul Tulcea

În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat. Piața terenurilor agricole în această zonă este structurată în 2 segmente:

- Segmentul de piață format din loturi de terenuri mici (1-10 ha), în general având numai titlu de proprietate, definită ca o „piață primară”;
- Segmentul de piață format din loturi de terenuri mici (50-100 ha), o piață secundară .

METODOLOGIE EVALUARE SI COMENTARII

1 Comentarii

Raportul de evaluare trebuie considerat ca fiind cea mai buna estimare a unei valori realizabile. Nu putem garanta estimarile prezentate in acest raport, cu toate ca subliniem faptul ca evaluarea a fost pregatita cu atentie pe baza informatiilor puse la dispozitia noastra de catre Client si pe baza propriilor investigatii. Date pe care ne-am bazat sunt prezentate in acest raport. Evaluarea este o opinie asupra valorii, cu caracter oficial, elaborata pe baza unui contract cu clientul, pe care se pot baza partile identificate si pentru care evaluatorul isi asuma raspunderea.

Evaluarea presupune cercetarea selectiva a pietelor relevante, asamblarea datelor concludente, folosirea metodelor analitice corespunzatoare, ca si aplicarea cunostintelor, experientei si rationamentelor profesionale in scopul gasirii celei mai potrivite solutii la o problema de evaluare. Evaluatorul pune la dispozitia clientului o opinie asupra valorii unei proprietati imobiliare, opinie care reflecta toate realitatile pertinente de pe piata.

2 Cea mai buna utilizare

Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizează productivitatea si care este posibila, permisa legal si fezabila financiar. Cea mai buna utilizare poate fi continuarea utilizarii existente a activului sau o utilizare alternativa. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere. Cea mai bună utilizare a unui activ, evaluat ca fiind de sine statator, poate fi diferita de cea mai bună utilizare a acestuia, cand activul este o parte a unui grup, caz in care trebuie luata in considerare contributia sa la valoarea totala a grupului. Acest imobil avand destinatia de Teren extravilan categoria de folosinta – drum , destinatia nu poate fii alta , decat destinatia de baza .

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor:

- (a) sa se stabileasca daca o utilizare este posibila, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- (b) sa reflecte cerinta de a fi permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu, specificatiile din planul urbanistic;
- (c) cerinta ca utilizarea să fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare alternativa, care este posibila fizic si permisa legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piata, dupa ce au fost luate in calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existenta.

VI. EVALUAREA

Procesul de evaluare se compune dintr-un set de proceduri coerente si ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii. Evaluarea reprezinta o opinie sau concluzie emisa pe baza unei analize

minutioase referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei anumite proprietati, exprimata de o persoana impartiala, specializata in analiza si evaluarea proprietatilor imobiliare.

Conform indicatiilor din standardele de evaluare, metodele de evaluare aplicabile pot fi:

- **Abordarea prin piata** – aceasta abordare este a cale generala de estimare a valorii, indicata pentru bunurile mobile sau pentru un drept de proprietate asupra bunurilor mobile, care utilizeaza una sau mai multe metode ce compara subiectul cu bunuri similare sau cu drepturi de proprietate asupra bunurilor similare. În cazul de fata, tinand cont de volumul mare de mijloace fixe, aceasta abordare s-a aplicat orientativ si doar pentru o parte din acestea, in scopul verificarii rezultatelor obtinute prin abordarea prin costuri (aceste rezultate au stat si la baza determinarii deprecierii din cauze externe). Tehnicile de comparatie utilizate au fost Identificarea (potrivirea) directa si Asimilarea.

Prezentul raport de evaluare a proprietatii imobiliare are ca scop determinarea valorii de piata a acesteia. Pentru stabilirea valorii justea proprietatii imobiliare in cauza, situata in localitatea Dorobantu, judetul Tulcea , formata din teren si constructii administrative , s-a folosit o abordare in evaluare acceptate de standardele ANEVAR, precum si de cele internationale si anume :

- Abordarea prin piata pentru teren ;
- Abordarea prin cost pentru constructii

VI .1. Abordarea prin piata – Pentru a stabili valoarea de piață a imobilului subiect s-a procedat la un studiu de piață în general la nivelul ZONEI și în special în zona de amplasare a imobilului subiect.

Analiza pe criterii de piață a caracteristicilor și a datelor disponibile, calculul și aplicarea corecțiilor de comparație prezentate au urmărit (cuantificarea pentru ajustare) elementele de comparație:

Drepturi de proprietate , Corecție pentru Finanțare , Condiții de Vânzare , Condiții ale Pieței , Localizare , Caracteristici fizice , Caracteristici economice , Utilizarea , Componente non-imobiliare ale valorii .

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

VI 1.1. EVALUAREA TERENULUI

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe. Metoda comparației directe este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile. Aceasta metodă se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluării. Astfel, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Oferta de terenuri este largă, iar evaluatorul a avut acces la informații referitoare la terenuri similare tranzacționate în zona în care este amplasat terenul supus evaluării. Pentru evaluarea terenului prin metoda comparației directe

au fost utilizate drept comparabile proprietati imobiliare (terenuri libere) situate in zona terenului de evaluat. In determinarea valorii de piata a terenului s-au efectuat corectii legate de conditiile de piata (s-a considerat – 5-10%), corectii legate de amplasament (pozitionare), acces, fronturi stradale si utilitati.

Particularități metodologice:

- o Au fost sectate comparabile situate in localitatea in vecinatatea localității Dorobantusi din judetul Tulcea , imobile similare.
- o A fost selectat un nr. mare de oferte din care s-au utilizat ca și comparabile cele mai asemănătoare cu proprietatea subiect

Comparabile utilizate in analiza de piata

Comparabila 1 -teren

Zona	Dorobantu
Tip Comparabila	Oferta
Pret Oferta	14.000 Euro/ ha
Suprafata	0.333 ha
Destinatie	Extravilan
Urbanism/Intravilan	Nu
Front stradal	nespecificat
Forma/Topografie	regulata/plana
Acces	Drum de exploatare
Detalii	Tulcea. Vand teren agricol com. Dorobantu 7 lei mp La pretul pietii 3333 mp, tarla 35, parcela 259 .
Data Ofertei	Aprilie 2025
Sursa de informare	https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-agricol/anunt/tulcea-vand-teren-agricol-com-dorobantu-7-lei-mp/3g67d8316gdh75f52134g909feh184g5.html

Comparabila 2 -teren

Zona	Nalbant
------	---------

Tip Comparabila	Oferta
Pret Oferta	8200 Euro/ ha
Suprafata	3 ha
Destinatie	Extravilan
Urbanism/Intravilan	Nu
Front stradal	nespecificat
Forma/Topografie	regulata/plana
Acces	Drum de exploatare
Detalii	Am la vanzare 3 terenuri, fiecare avand 3 hectare. Terenurile se vand la pretul de 8200 euro ha. Terenul cu acces la drumul principal de langa comuna Nalbant se vinde la pretul 9000 euro ha. Teren 1: 24.600 euro - 3 ha Teren 2: 24.600 euro - 3 ha Teren 3: 27.000 euro - 3 ha (cel cu acces la drumul principal)La cerere pot oferi extras de carte funciara cu detalii si linkuri cu pozitia exacta pe harta de la ANCPI.Preturile sunt negociabile. Romimo_1742313591
Data Ofertei	Aprilie 2025
Sursa de informare	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-3-hectare-teren-arabil-in-localitatea-dorobantu-judetul-tulcea-IDjiP1P.html

Comparabila 3 -teren

Zona	Dorobantu
Tip Comparabila	Oferta
Pret Oferta	8000 Euro/ ha
Suprafata	5 ha
Destinatie	Extravilan
Urbanism/Intravilan	Nu
Front stradal	nespecificat
Forma/Topografie	regulata/plana
Acces	Drum de exploatare

Detalii	Vand 3 hectare teren de teren arabil pe raza localitatii Dorobantu, judetul Tulcea. 2Ha - tarlaua 50, parcela 556, nr cadastral 33343 1 Ha - tarlaua 50, parcela 556, nr cadastral 33144
Data Ofertei	Aprilie 2025
Sursa de informare	https://www.olx.ro/d/oferta/vand-3-hectare-teren-arabil-in-localitatea-dorobantu-judetul-tulcea-IDjiP1P.html

Comparabila 4

Zona	Topolog
Tip Comparabila	Oferta
Pret Oferta	8.000 Euro/ ha
Suprafata	5 ha
Destinatie	Extravilan
Urbanism/Intravilan	Nu
Front stradal	nespecificat
Forma/Topografie	regulata/plana
Acces	Drum de exploatare
Detalii	DescriereVând teren agricol extravilan 5 ha, sau una din cele două sole, în comuna Topolog, jud. Tulcea. Terenul este amplasat în două sole (parcele) diferite, astfel: 2 ha spre hotar Făgăraș; 3 ha spre hotar Măgurele. Preț 8.000 euro ha (negociabil)
Data Ofertei	Februarie 2025
	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-agricol-extravilan-40-000-euro/fe7h61ii1fg8763g2188f9f11h368d20.html

Criteria	Subject	C1	C2	C3	C4
TEREN					
Suprafata (ha)	0.30	2.6	3.00	3.00	5.00
Pret Listare (EURO/ha)		€ 9,400	€ 8,200	€ 8,000	€ 8,000
TIP TRANZACTIE	evaluare	listare	listare	listare	listare
		-2%	-2%	-2%	-2%
factor ajustare		-€ 188	-€ 164	-€ 160	-€ 160
pret ajustat (EUR/ha)		9,212.0	8,036.0	7,840.0	7,840.0
1 DATA TRANZACTIEI		apr-25	apr-25	apr-25	apr-25
		0%	0%	0%	0%
factor ajustare		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
pret ajustat (EUR/ha)		9,212.0	8,036.0	7,840.0	7,840.0
2 CONDITII DE VANZARE	CF	CF	CF	CF	CF
		0%	0%	0%	0%
factor ajustare		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
pret ajustat (EUR/ha)		9,212.0	8,036.0	7,840.0	7,840.0
3 LOCALIZARE	Dorobantu Valea Nucarilor	Nalbant	Dorobantu	Topolog	
		-10%	0%	0%	0%
factor ajustare		-€ 921	€ 0	€ 0	€ 0
pret ajustat (EUR/ha)		8,290.8	8,036.0	7,840.0	7,840.0
4 CARACTERISTICI FIZICE		lot compact	lot compact	lot compact	parcelat
Suprafata	0.2988	-10%	-10%	-10%	-15%
Topografie		0%	0%	0%	0%
Clasa de fertilitate		0%	0%	0%	0%
Grad comasare		0%	0%	0%	0%
Total		-10%	-10%	-10%	-15%
factor ajustare		-€ 829	-€ 804	-€ 784	-€ 1,176
pret ajustat (EUR/ha)		7,461.7	7,232.4	7,056.0	6,664.0
5 ACCES	la drum din exploatare	la drum din exploatare	la drum din exploatare	la drum din exploatare	la drum din exploatare
		0%	0%	0%	0%
factor ajustare		€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
pret ajustat (EUR/ha)		7,461.7	7,232.4	7,056.0	6,664.0
6 CATEGORIE FOLOSINTA	Curti constructii	Arabil	Arabil	Arabil	Arabil
		20%	20%	20%	20%
factor ajustare		€ 1,492.3	€ 1,446.5	€ 1,411.2	€ 1,332.8
pret ajustat (EUR/ha)		8,954.1	8,678.9	8,467.2	7,996.8
7 SISTEM DE IRIGATII	Fara irigatii	Fara irigatii	Fara irigatii	Fara irigatii	Fara irigatii
		0%	0%	0%	0%
factor ajustare		€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0	€ 0.0
pret ajustat (EUR/ha)		8,954.1	8,678.9	8,467.2	7,997
8 UTILIZARE/CMBU		Arabil	Arabil	Arabil	Arabil
		-10%	-10%	-10%	-10%
Teren comasat		0%	0%	0%	0%
ajustari totale		-10%	-10%	-10%	-10%
factor ajustare		-€ 895	-€ 868	-€ 847	-€ 800
pret ajustat (EUR/ha)		8,058.7	7,811.0	7,620.5	7,197.1
PRET AJUSTAT (Euro/ha)		8,100	8,000	7,600	7,200
Ajustari Totale Nete	(absolut)	-€ 1,153.34	-€ 225.01	-€ 219.52	-€ 642.88
	(procentaj)	-12%	-3%	-3%	-8%
Ajustari Totale Brute	(absolut)	€ 4,138.03	€ 3,117.97	€ 3,041.92	€ 3,308.48
	(procentaj)	44%	38%	38%	41%

2.271 Euro

Justificare ajustari

- ☐ pentru condițiile pietei au fost aplicate corectii de 2% pentru comparabilele 1, 2 3 si 4 avand in vedere ca aceste proprietati se afla listate ca si oferte, s-a considerat ca in urma negocierii directe dintre un potential cumparator si vanzator se poate obtine o scadere a pretului cu marje cuprinse intre 2-5% din valoarea listata initial;
- ☐ pentru CF nu au fost corectate comparabilele , deoarece toate detin CF .
- ☐ pentru localizare s-au realizat ajustari pentru comparabila 1 deoarece se situeaza in zona superioare fata de proprietatea analizata respectiv Valea Nucarilor , Terenuri care pot fii irigate mai aproape de canale si de lacuri , clasa de fertilitate mai ridicata , parcuri fotovoltaice
- ☐ pentru caracteristici fizice si anume suprafata de teren s-au efectuat corectii pentru toate comparabilele ,corectia urmareste aducerea la nivelul proprietatii subiect .
- ☐ pentru gradul de comasare nu s-au efectuat corectii.
- ☐ pentru acces s-au efectuat nu s-au efectuat corectii
- ☐ pentru categoria de folosinta s-au corectat toate cele patru comparabilele deoarece sunt terenuri arabile fata de proprietatea analizata teren extravilan curti constructii
- ☐ pentru sistemul de irigatii nu s-au efectuat o
- ☐ pentru utilizare s-au realizat corectii pentru toate comparabilele deoarece sunt terenuri agricole fertile mai atractive la piata .

IV.2. Abordarea prin cost

Pentru a putea aplica aceasta abordare, trebuie parcursi urmatoorii pasi:

- 1) Estimarea valorii de piata a terenului;
- 2) Estimarea costului de inlocuire brut al constructiei;
- 3) Estimarea deprecierei totale a cladirii;
- 4) Estimarea costului de inlocuire net a cladirii;
- 5) Estimarea valorii de piata a cladirii prin adaugarea valorii terenului la costul de inlocuire net a cladirii.

Abordarea prin cost este folosita doar atunci cand nu exista o piata activa pentru proprietatea analizată iar varsta consturctiilor nu este foarte mare fiind facil de estimat deprecierele fizice.

Scopul abordarii prin cost este stabilirea valorii de piata a proprietatii prin estimarea costurilor de achizitionare a terenului (valoarea de piata a terenului) si de construire a unei noi proprietati, cu aceeasi utilitate, sau de adaptare a unei proprietati vechi la aceeasi utilizare, fara costuri legate de timpul de constructie / adaptare. Costul terenului se adauga la costul total al constructiei. Daca este cazul, in mod uzual la costurile de constructie se adauga si stimulente/profitul promotorului imobiliar.

In cazul unei proprietati vechi pentru estimarea unei valori care sa reflecte aproximativ valoarea de piata, se scad apoi sume reprezentand cuantificarea diferitelor forme de depreciere: depreciere fizica, depreciere functionala (tehnologica) si depreciere economica (externa).

Proprietatea analizata. Piata fiecarui tip de proprietate consta in acele entitati care pot beneficia de cea mai buna utilizare a unei anumite proprietati si, astfel, sunt dispusi sa plateasca un pret competitiv. In cele mai multe cazuri, pentru orice proprietate, piata este reprezentata de un grup bine definit de persoane sau entitati financiare. Evaluarea din acest raport incearca sa redea analiza pe care un potential cumparator o va folosi in mod probabil.

Costul de înlocuire brut este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Metodele de estimare a costului sunt:

1. metoda comparațiilor unitare,
2. metoda costurilor segregate
3. metoda devizelor

In ceea ce urmeaza am apelat la o estimare a costului de inlocuire de nou (brut) utilizand metoda costurilor segregate, respectiv in baza **Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire, Corneliu Schiopu** corelat cu “Indici de actualizare” editia 2024-2025

Pași aplicării metodei sunt :

- stabilirea principalelor tipuri de suprafețe (suprafața construită la sol, suprafața nivelelor, suprafața desfășurată)
- încadrarea localității în funcție de gradul seismic și stabilirea coeficientului de manoperă, stabilirea distanței medii de transport pentru calculul coeficienților
- alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a clădirii – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- alegerea calității finisajelor și instalațiilor funcționale– raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- insumarea costurilor totale.

Cele 3 tipuri de depreciere, care pot afecta o clădire, sunt:

- depreciere fizică
- depreciere funcțională (recuperabilă și nerecuperabilă)
- deprecierea externă

În general se cuantifică mai întâi deprecierea recuperabilă și apoi cea nerecuperabilă și externă.

In aceasta metoda se utilizeaza costuri unitare pentru diferite componente ale cladirii exprimate in unitati de masura adecvate. Utilizand aceasta metoda, evaluatorul calculeaza un cost unitar bazat pe cantitatea reala de materiale utilizate in constructie plus manopera, utilaje si transporturi legat de tehnologia lucrarilor de constructii, pentru fiecare metru patrat de suprafata.

Deprecierea - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de inlocuire ce poate apare din cauze **fizice, functionale sau externe**.

Estimarea deprecierei se face in mod adecvat prin metoda segregarii, prin care se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se aplica costului de inlocuire.

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

⇒ **uzura fizica** : uzura fizica poate avea doua componente:

- uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia in considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) - **nu au fost identificate uzuri fizice recuperabile;**
- uzura fizica nerecuperabila (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate in prezent din motive practice sau economice): **a fost estimata ca raport intre varsta efectiva si durata de viata utila totala estimata** , segregat intre elementele cu viata scurta si elemente cu viata lunga :
 - durata de viata utila totala a elementelor cu viata medie este estimata la 15 de ani;
 - durata de viata utila totala a elementelor cu viata lunga este estimata la 80 de ani pentru constructii cu structura din beton armat / zidarie autoportanta, atata timp cat sunt intretinute si efectuate intretineri de reparatii periodice
 - durata de viata utila totala a elementelor cu viata lunga este estimata la 50 de ani pentru constructii cu structura din lemn, atata timp cat sunt intretinute si efectuate intretineri de reparatii periodice
 - ponderea celor doua elemente in total s-a facut pornind de la analiza costurilor pe lucrari , S-a estimat 29% , deoarece cladirea a fost modernizata i vederea inchirierii astfel ca am avut in vedere varta efectiva .

⇒ **neadecvare functionala**: nu s-a considerat. In general, neadecvarea functionala este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte - neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de inlocuire pentru deficiente care necesita adaugiri, deficiente care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de deficiente date de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou dar nu ar trebui inclus). Nu s-a estimat

⇒ **depreciere economica (din cauze externe)** – s-a estimat 20%

Valoarea proprietatii imobiliare (rotunjita), conform metodei costurilor la data evaluarii, este:

FISA NR. 1 - Grajd

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	STRGVBOV	Structura grajd pentru bovine si porcine tip vechi - zidarie portanta de 30 cm grosime pe contur, stalpi de lemn situati central, doua incaperi ingrijitori		mp Ad	S	239	698,13	166.853,07	100,00	166.853	0	2	170
2	ITZNPLAN	Invelitoare din tabla plana zincata montata direct pe astereala		mp Ad	S	239	100,50	24.019,50	100,00	24.020	0	3	52
3	FINGVBOV	Finisaj (grajd bovine si porcine tip vechi) - spoieli peste tencuiala, tamplarie lemn, vopsita		mp Ad	S	239	351,92	84.108,88	100,00	84.109	0	2	170
		TOTAL FISA						274.981		274.981	0		

Note:

- **Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6)** este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- **Sursa informatiei:** 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII – sisteme si subsisteme constructive" – Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUIITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2024-2025) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Nr. Plan	Denumire	Data PIF	Sc (mp)	Sd(mp)	CIB euro/mp	CIB euro	Cost de nou - RON -	Varsta	DUVT	UZF struct	UZF_an vel.	UZF_finis	UZF_in st	UZF (%)	Uzura fizica nerecuperab ila (ron)	Depreciere functionala		Valoare inainte de deprecierea externa	Depreciere externa	Depreciere externa	Grad depreciere real estimat	CIN ron	CIN euro	CIN / mp - euro
										70.00	60.00	30.00	25.00	%	absolut	%	absolut		%	absolut				
C1	Grajd	1958	239	239	231	55,250	274,981	67	70	96%	112%	3%	4%	81%	222,989	0.00%	-	51,992	20.00%	10,398	84.87%	41,600	8,400	35
	TOTAL CLADIRI		239	239																		41,600	8,360	
	TEREN			2,988	0.8																	11,300	2,270	
	TOTAL AMPLASAMENT																					52,900	10,600	

10.600 Euro echivalent a 52,900 Lei

VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In opinia evaluatorului ,tinand cont de adevcarea ,precizia si calitatea informatiilor , Valoarea de piata a imobilului evaluat, la data evaluarii :

VALOARE DE PIATA

10.600 Euro echivalent a 52.900 Lei

Teren -2270 Euro echivalent a 11.300 lei

Constructii -8.360 Euro echivalent a 41.600 lei

**Valorile prezentate nu includ TVA sau alte taxe legate de cedarea dreptului de proprietate.*

Comparabila 1

Postat 25 martie 2025

Teren agricol 2.6ha, Tulcea, Valea Nucărilor

9 400 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 26 000 m²

Extravilan / intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Teren de vânzare în Tulcea, Valea Nucărilor, 2.6 ha, lângă lacul Razim, arabil, împărțit în 3 loturi, 2 de 10.000 mp și unul de 6000mp. Deschiderea la drum este de 17m, respectiv 22m, proprietar

numărul cadastral 31725,

9400 euro ha

DIRECT PROPRIETAR

maps.app.goo.gl/Ecg41iKo51XLm5k1A

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-agricol-2-6ha-tulcea-valea-nucarilor-IDhVJ7B.html>

Comparabila 2

romimo.ro

Contul meu

+ Adaugă anunț

Vand teren agricol extravilan langa Nalbant, jud. Tulcea - 3 ha

24 600 EUR

Tulcea, Nalbant

Valabil din 4/1/2025 6:54:07 PM

Repostat automat



Telefon validat



Daniel

Vezi toate anunțurile

0722674881

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

[romimo.ro](#)

Contul meu

+ Adaugă anunț

Descriere

Am la vanzare 3 terenuri, fiecare avand 3 hectare.

Terenurile se vand la pretul de 8200 euro ha.
Terenul cu acces la drumul principal de langa comuna Nalbant se vinde la pretul 9000 euro ha.

Teren 1: 24.600 euro - 3 ha
Teren 2: 24.600 euro - 3 ha
Teren 3: 27.000 euro - 3 ha (cel cu acces la drumul principal)

La cerere pot oferi extras de carte funciara cu detalii si linkuri cu pozitia exacta pe harta de la ANCPFI.

Preturile sunt negociabile.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-agricol-extravilan-langa-nalbant-jud-tulcea-3-ha/4834id91i4e676e027dii4790054462d.html>

Comparabila 3

PRIVAT

Alecsandru Neacsu
 Pe OLX din mai 2020
 Activ pe 03 aprilie 2025

Trimite mesaj

074 602 2013

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Dorobantu,
 Tulcea

Vand 3 Hectare Teren Arabil in localitatea Dorobantu, judetul Tulcea

24 000 €

Persoana fizica

Suprafata utila: 30 000 m²

Extravilan / intravilan: Extravilan

DESCRIERE

Vand 3 hectare teren de teren arabil pe raza localitatii Dorobantu, judetul Tulcea.

2Ha - tarlăua 50, parcela 556, nr cadastral 33343
1 Ha - tarlăua 50, parcela 556, nr cadastral 33144

ID: 285236445

Vizualizări: 16

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-3-hectare-teren-arabil-in-localitatea-dorobantu-judetul-tulcea-IDjiP1P.html>

Comparabila 4



Teren agricol extravilan 40.000 euro

Tulcea, Mihail Kogalniceanu Vezi pe hartă

40 000 EUR

Valabil din 05.03.2024 11:01:29

Descriere

Vând teren agricol extravilan 5 ha în comuna Topolog, jud Tulcea, amplasat în două sole (parcele) diferite, astfel:
2 ha spre hotar Făgăraș;
3 ha spre hotar Măgurele

Preț 8.000 euro ha

0742112257

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-agricol-extravilan-40-000-euro/fe7h61ii1fg8763g2188f9f11h368d20.html? gl=1*1wgdacg* up*MQ..* ga*MjEzNjc4ODg2OS4xNzA5NzM1MTM3* ga NYVMG2N88P*MTcwOTczNTEzNi4xLjAuMTcwOTczNTEzNi4wLjAuMA..

ofertele au fost verificate telefonic .

Fotografii ale proprietatii analizate

