

P.F.A. MARINESCU CONSTANTIN
STR. ION ROMANU NR.10
MUNICIPIUL TIMISOARA, JUDETUL TIMIS
E-mail: marinescu.constantin@yahoo.com



RAPORT DE EVALUARE

Nr.103/07.06.2023

ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI ARABIL EXTRAVILAN,
INTABULAT IN CARTEA FUNCARA NR. 410556, NR CAD 410556,
UAT JEBEL, IN VEDEREA EFECTUARII UNUI SCHIMB.

CLIENTUL LUCRARII: PRIMARIA COMUNEI JEBEL.

ELABORAT DE:

ING. MARINESCU CONSTANTIN,
EVALUATOR AUTORIZAT, MEMBRU TITULAR ANEVAR.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al beneficiarului lucrării.

JEBEL

RAPORT DE EVALUARE

Catre,

PRIMARIA COMUNEI JEBEL,

Referitor la: Evaluarea terenului arabil extravilan, intabulat in cartea funciara nr 410556, nr topcad 410556 Jebel, pentru estimarii valorii de piata, in vederea efectuarii unui schimb.

Am inspectat si evaluat terenul cuprins in cartea funciara nr 410556, nr top/cad 410556 Jebel, pentru estimarii valorii de piata, in vederea efectuarii unui schimb.

Raportul de evaluare care urmeaza, constand in 16 pagini si anexe prezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului. In urma analizei pietei imobiliare specifice si a informatiilor disponibile despre terenul evaluat a fost stabilita metoda de evaluare adecvata a fi aplicata pentru estimarea valorii de piata. Aplicarea metodei de evaluare a permis determinarea rezultatului care interpretat de catre evaluator a permis estimarea valorii finale, valoare prezentata in cuprinsul raportului de evaluare.

REZULTATUL EVALUARII.

1.Rezultatul evaluarii.

In urma evaluarii a rezultat urmatoarea valoare:

NR.CRT.	CF	NR CAD/TOP)	SUPRAFATA(mp)	VALOARE	
				LEI	EURO
1	410556	410556	5.600	20.720	4.180

2. Opinia evaluatorului.

In urma evaluarii efectuate de mine, analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca valoarea de piata a terenului evaluat este de:

20.720 Lei, echivalent 4.180 Euro (valori rotunjite).

Avand in vedere rezultatul obtinut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanta acesteia si informatiile care au stat la baza aplicarii ei si pe de alta parte scopul evaluarii si caracteristicile terenului, in opinia evaluatorului valoarea estimata este in concordanta cu tendintele actuale ce se manifesta pe piata imobiliara specifica.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerentele privind valoarea sunt :

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;
- valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- valoarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost pregatit pe baza Standardelor de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2022.

Raport de evaluare

3. Declaratie de conformitate.

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare, pe care il semnez, a fost realizat in concordanta cu reglementarile Standardelor de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2022 si cu ipotezele si conditiile limitative cuprinse in raport. Declar ca nu am nici o relatie particulara cu clientul si nici un interes actual sau viitor fata de proprietatile evaluate. Rezultatul prezentului raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

In aceste conditii, subsemnatul, in calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in prezentul raport de evaluare.

4.Certificare.

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1.4.1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.

1.4.2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

1.4.3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

1.4.4. Implicarea mea în această misiune, inclusiv suma ce-mi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport, nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.

1.4.5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2022

1.4.6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat in conformitate cu cu SEV-400* Verificarea evaluarilor*. La data elaborarii acestui raport evaluatorul a indeplinit cerintele programului de educatie continua a A.N.E.V.A.R., avand incheiata asigurarea de raspundere profesionala

Rezultatele si informatiile cuprinse in lucrare se considera a fi corecte, chiar daca redactarea nu a retinut, integral si intotdeauna, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele prezentate/evidentiate.

Lucrarea a fost redactata in 3 (trei) exemplare, din care 2 (doua) exemplare pentru beneficiar, exemplarul electronic ramane la arhiva evaluatorului.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de Ing. Marinescu Constantin, evaluator autorizat-membru titular A.N.E.V.A.R. (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), legitimația nr.13947, valabila pentru anul 2023 specialitatea **Evaluari bunuri imobile**, domiciliat în Timișoara, strada Ion Romanu nr. 10, tf. 0744626382, e-mail: marinescu.constantin@yahoo.com. Evaluatorul este autorizat din anul 2003, persoana fizica autorizata din anul 2009, este agreat de Ministerul Agriculturii si Dezvoltarii Rurale, Ministerul Mediului si Padurilor din anul 2010 si are la activ peste 2500 de lucrari de evaluare /reevaluare pentru institutii, compani, societati comerciale si persoane fizice.

ING. MARINESCU CONSTANTIN, EPI.

EVALUATOR AUTORIZAT- MEMBRU TITULAR ANEVAR, LEG.13947.



CUPRINS

1.Rezultatul evaluarii.	1
2. Opinia evaluatorului.	1
3. Declaratie de conformitate.....	2
4.Certificare.	2
CAPITOLUL 1 - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.	5
1.1.Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.....	5
1.2.Scopul lucrării:	5
1.3.Clientul si destinatarul lucrării:	5
1.4.Bazele evaluarii.	5
1.4.1. Ipoteze și condiții limitative.	5
1.4.2.Valoarea estimată.....	6
1.4.3. Data evaluării.....	6
1.4.4.Data inspectiei.	6
1.4.5. Metodologia de evaluare folosita	6
1.4.6. Modalități și termene de plată.....	7
1.5. Responsabilitatea față de terți	7
1.6. Sursele de informare.	7
CAPITOLUL 2 –PREZENTAREA DATELOR	7
2.1. Identificarea proprietatii.	7
2.1.1. Identificarea proprietatii – adresa, caracteristici generale.....	7
2.1.2.Aspecte juridice,	8
2.1.3. Amplasament,vecinatati si cai de acces.	9
2.1.4 Dotare cu utilitati.	9
2.1.5.Gradul de poluare.....	9
CAPITOLUL 3 – ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.	10
3.1.Descrierea pietei locale.	10
3.1.1. Definirea piețe.....	10
3.1.2. Analiza cererii	10
3.1.3. Analiza ofertei competitive	10
3.1.4. Echilibrul pieței.....	10
CAPITOLUL 4 – EVALUAREA PROPRIETATII.	11
4.1. Cea mai buna utilizare(CMBU).	11
4.2. Evaluarea proprietatii/terenului.	11
4.2.1.Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informatii).	11
4.2.2. Abordarea prin venit. Metoda capitalizarii venitului.....	12
CAPITOLUL 5 - REZULTATELE EVALUARII SI CONCLUZII.	15
CAPITOLUL 6 - ANEXE.....	16

CAPITOLUL 1 – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.

1.1.Obiectul evaluării. Drepturi de proprietate evaluate.

Obiectul evaluării îl constituie terenul arabil extravilan intabulat în cartea funciara nr 410556, nr top/cad 410556 Jebel.

1.2.Scopul lucrării:

Estimarea valorii de piață a terenului arabil extravilan așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2022, în vederea efectuării unui schimb.

1.3.Clientul și destinatarul lucrării:

Prezentul Raport de evaluare se adresează PRIMĂRIEI COMUNEI JEBEL.

1.4.Bazele evaluării.

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

1.4.1. Ipoteze și condiții limitative.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare au fost:

Ipoteze:

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat.

Evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată în afara celor cuprinse în extrasul de carte funciara (dacă sunt). Nu s-au luat în considerare implicațiile pe care le poate avea schimbarea destinației proprietății. Se presupune că nu există condiții ascunse ale proprietății care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Evaluatorul nu a efectuat studii geotehnice la parcela de teren în cauză, ci a luat în considerație elementele în baza constatărilor vizuale de la fața locului.

Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;

Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodei/metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii informații considerate adevărate și corecte, obținute din surse pe care le considera credibile.

Planurile de situație/documentele cuprinse în lucrare au caracter orientativ neinfluențând valoarea obținută.

Condiții limitative:

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea evaluată, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

Folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și evaluatorului nu este permisă.

Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

1.4.2. Valoarea estimată.

Evaluarea terenului arabil s-a efectuat ținând cont de recomandările Standardelor de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2022.

Valoarea estimată în cadrul raportului de evaluare este **valoarea de piață**.

“Valoarea de piață” reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vânzător hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.” (Cf. SEV 104 Tipuri ale valorii, pgf.30.1).

1.4.3. Data evaluării.

La baza efectuării evaluării au stat documentele puse la dispoziția evaluatorului (extras de carte funciara, planuri,...), constatările desprinse de acesta cu prilejul inspecției în teren, calculele și analizele efectuate de evaluator, dar și informațiile obținute din presa și publicațiile de specialitate privind nivelul prețurilor de tranzacționare, la acest moment, pe piața liberă, a unor proprietăți similare. Evaluarea a fost realizată pentru data de 07.06.2023 la un curs valutar de 1Euro =4,9578 Lei.

1.4.4. Data inspecției.

Inspectia proprietatii a fost realizata in ziua de 07.06.2023 de catre ing. Marinescu Constantin in prezenta reprezentantului clientului, prilej cu care s-au cules informatii referitoare la proprietatea evaluata si s-a inspectat proprietatea evaluata. Nu s-au efectuat investigatii privind eventuale contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

1.4.5. Metodologia de evaluare folosita.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piață** așa cum a fost ea definită anterior. Pentru determinarea acestei valori a fost utilizată următoarea abordare:

-Abordarea prin venit. Metoda capitalizării venitului/capitalizare directă.

1.4.6. Modalități și termene de plată

Valoarea prezentata ca opinie în prezentul raport de evaluare este calculata fara a lua in considerare cumpararea/vanzarea in rate, leasing, etc.

1.5. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza documentelor si informațiilor furnizate de către clientul lucrării/reprezentantul acestuia si calculelor evaluatorului. În conformitate cu uzanțele din România, valoarea estimata de evaluator este valabila la data prezentată în raport.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat la pct.1.3. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

1.6. Sursele de informare.

Sursele de informatii care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

-Informatii privind istoricul si situatia juridica a proprietatii puse la dispozitie de catre proprietar si/sau reprezentantii acestuia.

-Inspekția amplasamentului prin care s-au constatat:

- caracteristicile terenului; forma și dimensiunile acestora.

- Informații de pe piața imobiliară locala, agenții imobiliare și persoane fizice.

- Surse bibliografice:

- STANDARDE DE EVALUARE A BUNURILOR, ANEVAR, EDITIA 2022.

- CODUL DE ETICA AL PROFESIEI DE EVALUATOR AUTORIZAT.

- INSPECTIA PROPRIETATILOR IN SCOPUL EVALUARII.

- BAZA DE DATE A EVALUATORULUI.

-INFORMATII EXISTENTE PE SITE-UL [www. Imobiliare.ro](http://www.Imobiliare.ro); [Publi 24.ro](http://Publi24.ro). Romimo.ro, OLX.ro, etc.

-APLICATII CU EVALUAREA TERENULUI, COORDONATOR SORIN V STAN, EDITURA IROVAL, BUCURESTI 2010.

CAPITOLUL 2 –PREZENTAREA DATELOR.

2.1. Identificarea proprietatii.

2.1.1. Identificarea proprietatii – adresa, caracteristici generale.

Terenul evaluat este situat in UAT Jebel, la aproximativ 1 km de la iesirea din localitate, pe partea stanga, in sensul de mers de la Jebel catre Moravita.

Zona de amplasare a acestuia este colinara. Accesul la teren se realizeaza din E70, pe un drum de exploatare, la aproximativ 400 m.



A se vedea si Planul de incadrare in zona, document aflat in capitolul ANEXE la raport.

2.1.2. Aspecte juridice,

Carte Funciară Nr. 410556 Jebel



Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	410556	5.600	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14869 / 29/03/2023		
Act Notarial nr. 469 act de dezmembrare, din 28/03/2023 emis de CIOBANU ANA ȘTEFANIA; Act Administrativ nr. 1404 documentație dezmembrare, din 20/01/2023 emis de recepționata OCPI Timis;		
B1	Se înființează cartea funciara 410556 a imobilului cu numărul cadastral 410556 / UAT Jebel, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 407060 înscris în cartea funciara 407060;	A1
Act Notarial nr. 3462 - contract de vânzare cumpărare, din 25/09/2003 emis de NP LACATUSU CAMELIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) GROZA IONEL, și soția 2) GROZA SEMIDIA, bun comun OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 407060/Jebel, Inscrisa prin Incheierea nr. 40319 din 16/11/2022;	A1

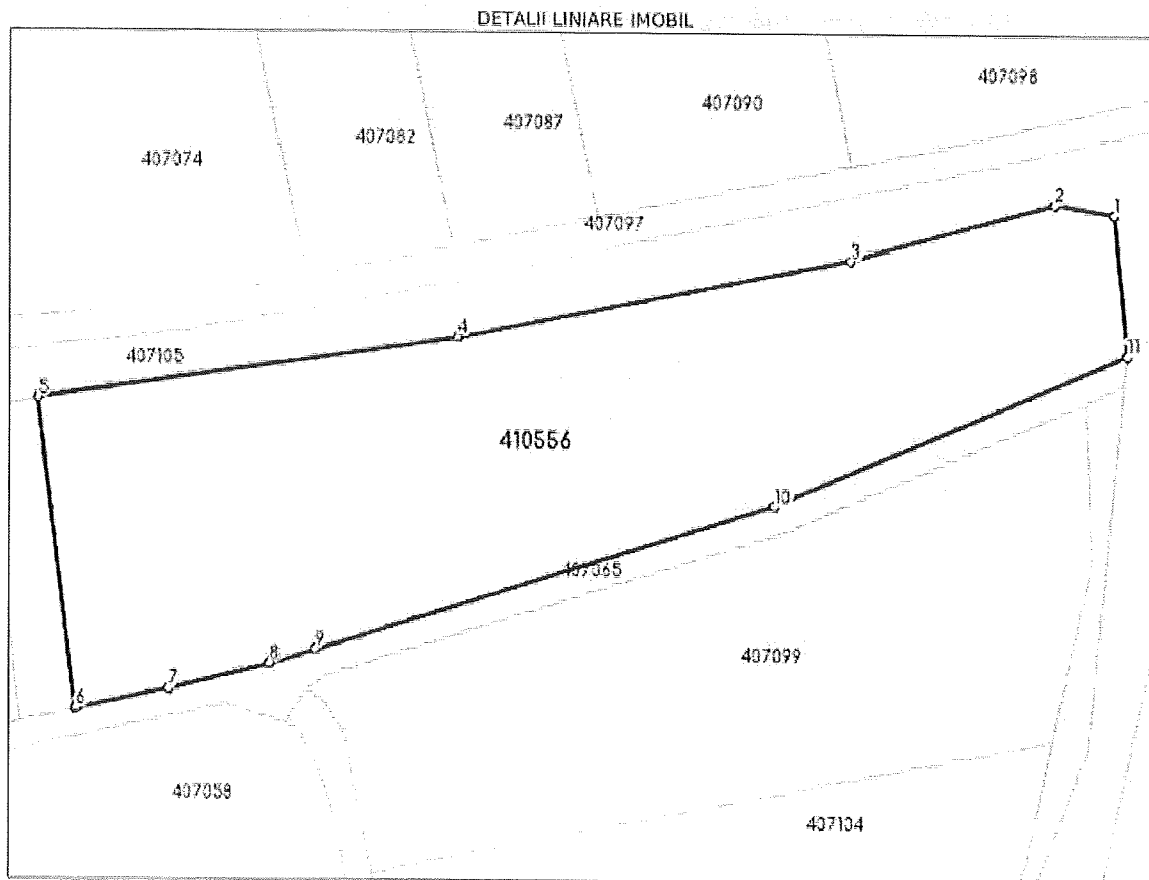
C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastru	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
410556	5.600	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr crt	Categorie folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Tarla	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	arabil	NU	5.600	1073	2/2	-	Lot 2.

Detalii in extrasul de carte funciara prezentat in capitolul ANEXE.

2.1.3. Amplasament, vecinatati si cai de acces.

Terenul evaluat este amplasat in extravilanul localitatii Jebel. Accesul la teren se realizeaza, pe un drum de exploatare, din DN 59. Vecinatatile si ambientul sunt favorabile.

2.1.4 Dotare cu utilitati.

Terenul nu are utilitati in apropiere.

2.1.5. Gradul de poluare.

In zona de amplasare nu au fost sesizate noxe sau poluare chimica. Din informatiile culese de evaluator, fara a efectua determinari de laborator, rezulta ca, in zona respectiva nu exista pericolul unor poluari chimice.

CAPITOLUL 3 – ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.

3.1. Descrierea pietei locale.

3.1.1. Definirea piețe

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

3.1.2. Analiza cererii

Analiza cererii pornește de la identificarea persoanelor (fizice sau juridice) care manifestă cerere pentru achiziționarea de terenuri. Cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară/teren este influențată foarte mult atât de atractivitatea sa prin prisma amplasamentului, a utilitatilor, vecinătăților, mediului și nu în ultimul rând a accesului la proprietate. La nivelul localității, actualmente se manifestă cerere moderată pentru acest tip de proprietate imobiliară.

3.1.3. Analiza ofertei competitive.

Pe piața imobiliară oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Oferta se referă la disponibilitatea pentru schimbarea de proprietate a produsului imobiliar. În cadrul analizei au fost luate în considerare inventarul de terenuri care sunt comparabile, în privința destinației/marimii, cu cel evaluat.

3.1.4. Echilibrul pieței

La nivelul UAT Jebel nu se poate vorbi de o piață imobiliară funcțională cu tranzacții imobiliare/terenuri. Analiza efectuată asupra potențialului vandabil al proprietăților evaluate arată că, la nivelul zonei/localității se constată interes moderat pentru cumpărarea de teren.

CAPITOLUL 4 – EVALUAREA PROPRIETATII.

4.1. Cea mai buna utilizare(CMBU).

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Criteriile avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietății au fost următoarele:

- permisibila legal; fizic posibilă; financiar fezabilă; maxim profitabilă.

Din studiul asupra pieței aferente zonei în care este amplasata proprietatea evaluata s-a desprins concluzia că **cea mai bună utilizare este cea actuala** deoarece indeplinește criteriile ce definesc notiunea de cea mai buna utilizare.

4.2. Evaluarea terenului.

4.2.1. Procedura de evaluare (Etape parcurse, surse de informatii).

Baza evaluării realizate în prezentul raport este **valoarea de piata** așa cum a fost ea definită în cuprinsul raportului. Pentru determinarea acestei valori, ținând cont de informațiile disponibile, cantitatea și calitatea lor a fost utilizata următoarea abordare:

-Abordarea prin venit. Metoda capitalizării venitului/capitalizare directă.

Prin aplicarea acestei metode s-a obținut o valoare care interpretată a format opinia evaluatorului privind evaluarea.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- studierea documentatiei topografice aferente si inspectia terenului.
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama la derularea evaluării;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii de piata a terenului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele și metodologia de lucru recomandate de A.N.E.V.A.R.

4.2.2. Abordarea prin venit. Metoda capitalizarii venitului.

Suprafata de teren avuta in vedere in procesul de evaluare este cea rezultata din extrasul de carte funciara, 5.600 mp. Terenul se gaseste pe teritoriul administrativ al comunei Jebel, judetul Timis.

In general, pentru evaluarea terenului pot fi folosite urmatoarele metode:

Tehnica comparatiei vanzariilor pentru evaluarea terenului implica o comparatie directa a terenului evaluat cu loturile similare de teren pentru care exista informatii disponibile asupra tranzactiilor de piata recente. Desi vanzariile sunt cele mai importante, analiza ofertelor de pret pentru loturi similare, care concureaza cu proprietatea evaluata, poate aduce o mare contributie la intelegerea pietei.

Tehnica parcelarii poate fi aplicata in evaluarea terenului. Acest proces presupune proiectarea unei parcelari a unui teren intr-o serie de loturi, calcularea veniturilor si cheltuielilor asociate procesului de parcelare si actualizarea venitului net rezultat obtinand astfel o indicatie de valoare. Aceasta tehnica poate fi sustinuta in unele situatii, dar presupune un numar prea mare de ipoteze, care pot face dificila asocierea cu definitia valorii de piata. Se recomanda atentie sporita in stabilirea ipotezelor fundamentale pe care evaluatorul trebuie sa le prezinte in intregime. Cand nu exista disponibile terenuri comparabile pot fi aplicate, cu precautie, urmatoarele metode.

Repartizarea(alocarea) este o tehnica indirecta de comparatie care utilizeaza o proportie intre valoarea terenului si valoarea proprietatii construite, sau alte relatii intre componentele proprietatii. Rezultatul consta intr-o masura/proportie de repartizare a pretului de piata total intre teren si amenajarile terenului si constructii, pentru scopuri comparative.

Extractia (prin scadere) este o alta tehnica de comparatie indirecta (uneori denumita si abstractie). Prin aceasta metoda valoarea amenajarilor terenului si constructiilor se estimeaza prin costul de inlocuire net, care se scade din pretul total al proprietatilor comparabile. Rezultatul rezidual este o indicatie a valorii posibile a terenului.

Tehnica reziduala pentru evaluarea terenului se aplica atunci cand avem informatii privind venitul si cheltuielile ca elemente de analiza. Este realizata o analiza financiara a venitului net care poate fi obtinut printr-o utilizare generatoare de venit si se face o scadere, din venitul net total al proprietatii, a venitului alocabil remunerarii constructiilor. Venitul ramas este considerat ca venit rezidual al terenului si este capitalizat intr-o indicatie de valoare. Metoda este limitata la proprietatile generatoare de venit si este mai des aplicata pentru proprietatile noi, pentru care sunt necesare mai putine ipoteze.

Capitalizarea rentei funciare/venitului - daca terenul este capabil sa genereze in mod independent renta funciara, aceasta renta poate fi capitalizata intr-o indicatie de valoare de piata, atunci cand sunt disponibile suficiente informatii de piata. Trebuie acordata atentie in folosirea termenilor si conditiilor speciale ale rentei funciare care pot sa nu fie reprezentative pe anumite piete. In plus, deoarece rentele funciare au fost stabilite cu mai multi ani inainte de data evaluarii, rentele respective ar putea fii neactuale, iar ratele de capitalizare curente pot fi dificil de obtinut.

In evaluare s-a utilizat metoda capitalizarii directe/rente funciare.

În esență, metoda presupune că proprietarul își arendează pământul, iar în acest caz arenda încasată pe hectar reprezintă renta funciară (renta solului).

Teoria structurii spațiale a producției agricole.

Teoria structurii spațiale a producției agricole își are originea în teoria orașului izolat, elaborată de J.H. von Thunen în 1826. Pe baza acestei teorii, W. Isard și E.S. Dunn au elaborat mai recent un model nou, care pornește de la următoarele premise:

- există o singură piață pe care poate fi vândută producția agricolă;
- întreaga producție agricolă este direcționată spre această piață;
- pământul este omogen din punct de vedere al fertilității;
- pentru simplificare, se consideră că se cultivă o singură cultură – grâu.

Diferența dintre venituri și costuri reprezintă, în sens tehnic, renta și devine rentă în sens economic atunci când este plătită proprietarului funciar. Să presupunem că nu se plătește renta. Un fermier observă că diferența dintre venituri și costuri depinde de plasarea terenului în raport cu piața de desfacere: astfel, această diferență crește pe măsură ce distanța față de piață scade. În consecință, renta plătită de el va fi proporțională cu această diferență: cu cât diferența va fi mai mare, cu atât renta va fi mai mare.

Competiția dintre fermieri pentru terenurile cele mai bine plasate face ca profitul suplimentar al fermierilor care cultivă terenuri mai apropiate de piață să fie preluat de către proprietar sub formă de rentă (așa cum am arătat mai sus, renta este direct proporțională cu diferența dintre venituri și costuri și invers proporțională cu distanța față de piața de desfacere). Astfel, fermierului îi revine doar profitul normal, care poate fi considerat o formă de plată a muncii.

Renta funciară apare ca fiind rezultatul unei duble condiționări:

- pe de-o parte depinde de situarea terenului în raport cu piața de desfacere;
- pe de altă parte, depinde de cerere, respectiv de pret;

Competiția face ca profiturile suplimentare (supraprofiturile) să fie încasate de proprietarii funciari sub formă de rentă și, în același timp, ca fiecare fermier să obțină profit normal indiferent de plasarea terenului sau, astfel încât să fie motivat să producă.

Din punct de vedere teoretic, fermierului îi este indiferent unde se află terenul său, cu condiția, ca mărimea rentei funciare să nu depășească diferența dintre venituri și costuri.

Indiferent de ajustarea mărimii rentei funciare de către proprietari, în raport cu prețul de desfacere, aceasta va trebui să-i asigure fermierului profitul normal.

În același timp, pe piața bunurilor se stabilește prețul de echilibru, în mod simultan sau iterativ. Acesta corespunde unei oferte care egalează cererea, ofertă care corespunde acelei suprafețe de teren care asigură satisfacerea cererii. Oferta de teren este influențată deci de mărimea rentei și de cererea de produse agricole.

Sintetizând, putem concluziona că:

- pentru fiecare utilizator potențial de teren exista un set de rente oferite astfel încât utilizatorului îi este indiferent situația de-a lungul oricăreia dintre aceste funcții;
- prețul de echilibru (renta de echilibru) pentru un anumit teren este găsit prin compararea ofertelor de rentă ale potențialilor utilizatori, ulterior alegându-se cea mai bună dintre acestea;
- cantitatea de pământ de echilibru este determinată prin selectarea ofertelor de rentă corespunzătoare fiecărui utilizator.

Pretul pământului reflectă raritatea acestuia, calitatea, precum și cheltuielile aferente întreținerii și exploatării sale (inclusiv impozite și taxe).

Din punctul de vedere al unui economist, activitatea agricolă se deosebește de alte activități prin aceea că principala resursă utilizată – solul – nu este perfect reproductibilă: un element fundamental al procesului de producție nu poate fi creat de om, consecința fiind aceea că, în mare parte, condițiile de producție sunt impuse de către natură. În termeni economici, aceasta înseamnă că, în cazul resurselor naturale, curba ofertei este relativ rigidă la variațiile prețului.

Aplicarea metodei rentei funciare.

În evaluările pe bază de rentă funciară există o serie de factori care influențează valoarea finală; Acești factori sunt:

Clasa de calitate a terenurilor - pentru care se acordă o notă de bonitare în funcție de producția medie obținabilă. Există în acest sens 5 clase de calitate:

Clasa I 81-100 puncte;

Clasa II 61-80 puncte;

Clasa III 41-60 puncte;

Clasa IV 21-40 puncte;

Clasa V 1-20 puncte.

Fiecare clasă de calitate se împarte în trei categorii în funcție de: gruparea parcelor, forma și obstacole, distanța față de centrul localității, de centrul de valorificare și depozitare a produselor, de gara, de calitatea drumurilor, etc astfel:

Categoria A- terenuri cu sol uniform, cu forme și dimensiuni optime pentru mecanizare, grupate, cu acces ușor și distanța mică.

Categoria B- terenuri cu sol moderat uniform, cu forme și dimensiuni ce asigură condiții medii de mecanizare, moderat grupate, cu acces mediu și distanță medie.

Categoria C- terenuri cu sol neuniform, cu forme și dimensiuni ce au condiții diferite de mecanizare, dispersate, drumuri necorespunzătoare și la distanțe mari.

Pentru determinarea clasei de calitate a terenurilor (din unitățile administrativ-teritoriale supuse evaluării) au fost consultate lucrări de specialitate în domeniul pedologiei și hărți cu structura și calitatea solurilor din zonă. La stabilirea valorii s-a luat în calcul media claselor pe unitatea administrativ teritorială.

Producția potențială exprimată în grâu sau echivalent grâu (PM) - fiecărei suprafețe de teren evaluate i s-a acordat o notă de bonitare „Nb”, în funcție de clasă de calitate și de categorie. Fiecărui punct de bonitare i s-a atribuit o producție medie de 40 kg grâu sau echivalent – grâu – rezultând o producție medie de grâu la hectar (Ordinul MAA 26/1994, art.8).

Pentru a echivala diverse producții la produsul etalon „grâu” se folosesc **coeficienți de convertibilitate** (Anexa 2 la Ordinul MAA, Legea 16/1994)– astfel:

- Grâu :1,00

- Orz: 1,10.

- Porumb:1,30
- Floarea soarelui:0,40
- Sfecla de zahar: 7,00
- Cartofi de toamna:5,00

Prețul mediu de valorificare a grâului – PV (lei/kg), funcție de „cotația bursieră”. La data evaluării, acesta se situează în intervalul: 1,00-1,70 Lei/kg.

Valoarea producției – VP (lei /ha), care se obține prin aplicarea formulei:

$$VP = PM \times PV$$

Renta funciară ce corespunde pământului ca mijloc de producție este apreciată la 17 %.

$$\text{Valoarea rentei funciare în lei /ha} = VP \times 17\% = (PM \times PV) \times 17\%$$

Rata normală a dobânzii este inversul dobânzii de pe piața bancară și care se apreciază a se situa la nivelul de 100/7.0

Pe baza acestor factori și altora asemenea lor, se calculează o valoare unitară de bază a terenului pe hectar – VTA.

Valoarea unitară de bază a terenului (VTA) se obține cu formula:

$$VTA = (PM \times PV) \times 17\% \times 100/7.0$$

În situația evaluării terenului din **UAT Jebel** am avut la baza următoarele elemente:

- Clasa de calitate medie a terenului: 80 pct. Cf. Ghidului evaluatorului funciar din România,
- Pretul mediu al grâului de panificație = 1,40 lei/kg
- Pentru terenuri arabile se aplică coeficientul =1.
- Coeficient de corectare a valorii de bază a terenului =2,40 (Anexa nr.2).
- Pentru alte categorii de terenuri, altele decât arabile, se aplică următorii coeficienți de corectare:
 - pasune=0,4-0,9; fâneata=0,4-0,9; livada clasică=1; livada intensivă=2; vie hibridă=1; vie nobilă=2,5; neproductiv (balti, stufaris, ape.) =0,15 (Cf. HG 59/1994).

Înlocuind în formula:

$$VTA = (PM \times PV) \times 17\% \times 100/7.0$$

avem valoarea parcelei de teren evaluată.

Detalii privind modul de calcul și valoarea obținută se găsesc în Anexele nr.1-2.

CAPITOLUL5-ANALIZA REZULTATELOR SI

CONCLUZII.

Pentru stabilirea rezultatului final am procedat la revederea întregii evaluări, pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile, raționamentele și logica aplicate au condus la judecăți consistente. Având în vedere pe de o parte rezultatul obținut prin aplicarea metodei de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării ei și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** este justă și corespunzătoare tendințelor actuale ce se manifestă pe piața imobiliară specifică.

Concluzie :

In urma evaluarii efectuate de mine a rezultat urmatoarea valoare:

NR.CRT.	CF	NR CAD/TOP	SUPRAFATA(mp)	VALOARE	
				LEI	EURO
1	410556	410556	5.600	20.720	4.180
	TOTAL			20.720	4.180

Concluzie finala. Opinia evaluatorului:

In urma evaluarii efectuate de mine, analizei informatiilor aplicabile si a factorilor relevanti, opinia mea este ca valoarea de piata a terenului evaluat, situat in UAT Jebel este de:

20.720 Lei, echivalent 4.180 Euro (valori rotunjite).

ING. MARINESCU CONSTANTIN, EPI.

EVALUATOR AUTORIZAT- MEMBRU TITULAR ANEVAR, LEG.13947.



CAPITOLUL 6 - ANEXE

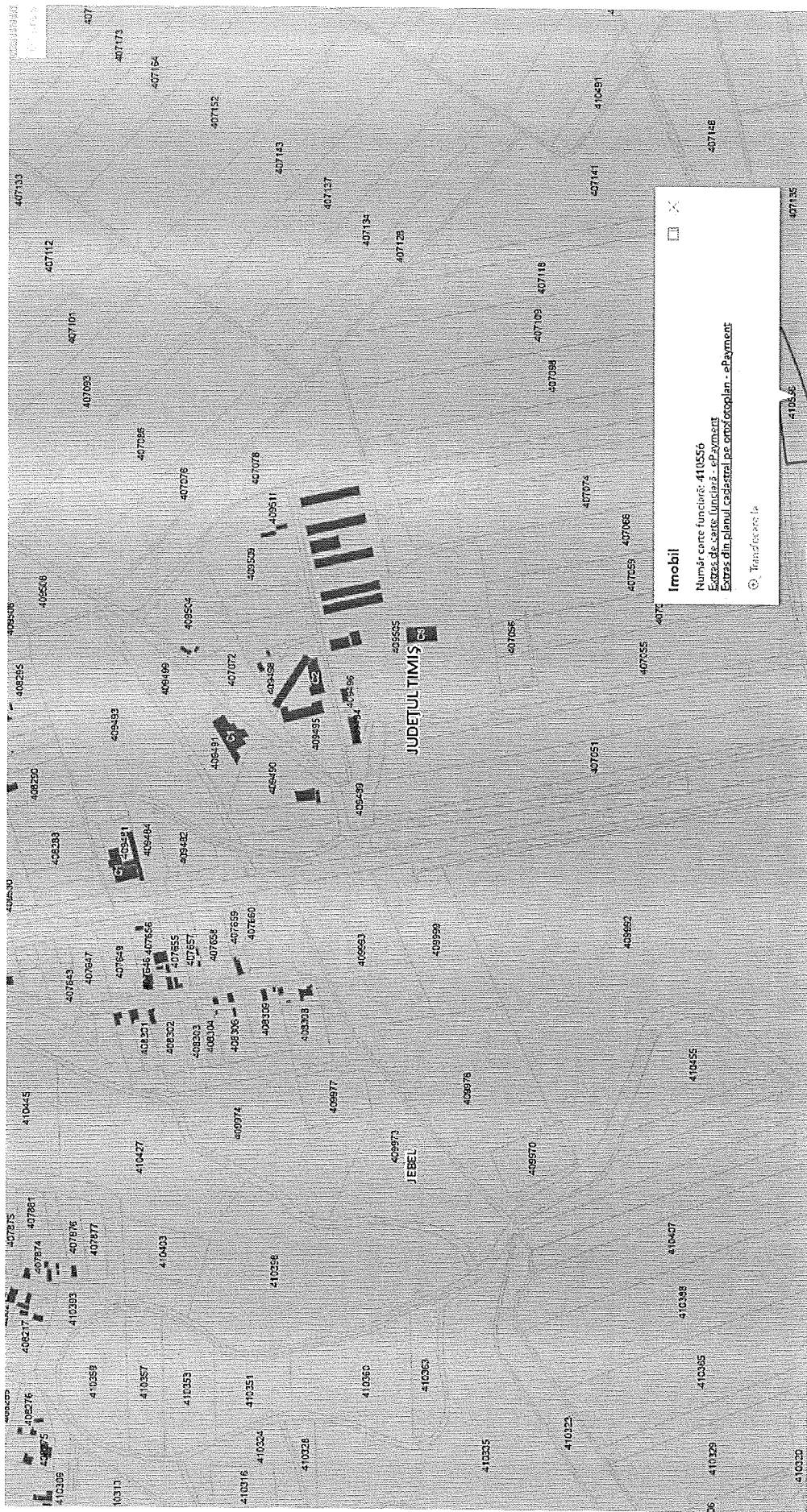
1. Plan de incadrare in zona, imagine satelit.
2. Extras din planul cadastral.
3. Extras de carte funciara nr 410556, nr cad/top 410556 Jebel.
4. Fisa de evaluare a terenului (Anexa nr.1)
5. Criterii si note de corectie a valorii de baza a terenului (Anexa nr.2).
6. Extras BNR-Rata dobanzii de politica monetara.
7. Cotatiile BRM pentru cereale.

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

- imagine satelit -



EXTRAS DIN PLANUL CADASTRAL





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară TIMIS
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Deta

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 410556 Jebel

Nr. cerere	14869
Ziua	29
Luna	03
Anul	2023

Cod verificare
100130556842



Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Timis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	410556	5.600	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14869 / 29/03/2023		
Act Notarial nr. 469 act de dezmembrare, din 28/03/2023 emis de CIOBANU ANA ȘTEFANIA; Act Administrativ nr. 1404 documentație dezmembrare, din 20/01/2023 emis de receptionata OCPI Timis;		
B1	Se înființează cartea funciara 410556 a imobilului cu numărul cadastral 410556 / UAT Jebel, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 407060 înscris în cartea funciara 407060;	A1
Act Notarial nr. 3462 - contract de vânzare cumpărare, din 25/09/2003 emis de NP LACATUSU CAMELIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) GROZA IONEL, și soția 2) GROZA SEMIDIA, bun comun	A1
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 407060/Jebel, înscrisă prin încheierea nr. 40319 din 16/11/2022;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

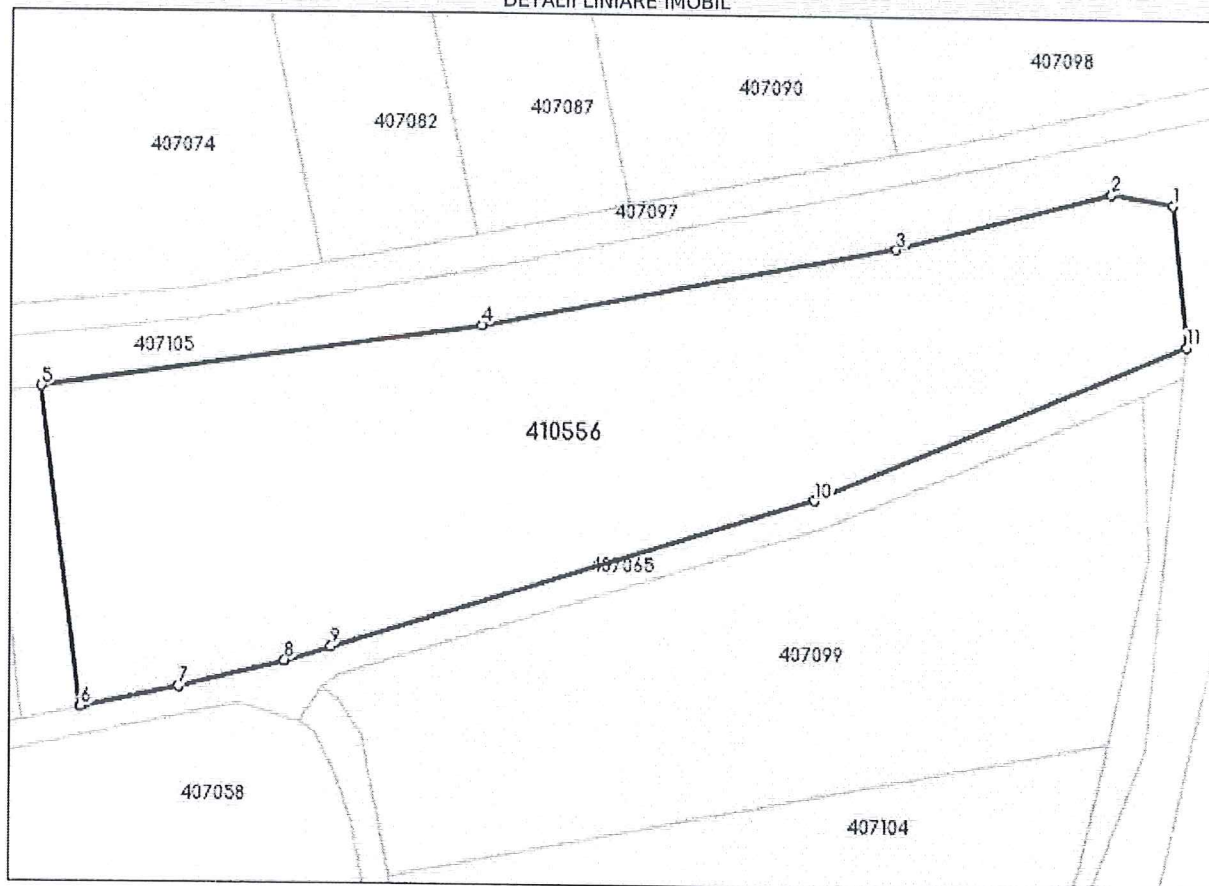
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
410556	5.600	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	5.600	1073	2/2	-	Lot 2.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	205.971,454 456.320,971	2	205.962,8 456.322,424	8.775
2	205.962,8 456.322,424	3	205.932,796 456.314,164	31.12
3	205.932,796 456.314,164	4	205.874,889 456.302,924	58.989
4	205.874,889 456.302,924	5	205.813,484 456.294,043	62.043

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment m (m)
5	205.813,484 456.294,043	6	205.819,208 456.249,504	44.905
6	205.819,208 456.249,504	7	205.832,886 456.252,422	13.985
7	205.832,886 456.252,422	8	205.847,629 456.256,019	15.176
8	205.847,629 456.256,019	9	205.854,086 456.257,979	6.748
9	205.854,086 456.257,979	10	205.921,572 456.278,897	70.653
10	205.921,572 456.278,897	11	205.973,413 456.300,829	56.289
11	205.973,413 456.300,829	1	205.971,454 456.320,971	20.237

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterăa succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 120 RON, -Chitanța externă nr.711463/28-03-2023 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

10-04-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

ADRIANA ATANASOAI

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

FISA DE EVALUARE A TERENULUI PE BAZA DE RENTA

DATE DE IDENTIFICARE A SUPRAFETEI DE TEREN EVALUATE:

Proprietar: GROZA IONEL, GROZA SEMIDIA
 Adresa terenului - pe teritoriul administrativ: CF NR 410556, NR CAD 410556 JEBEL
 Distanța fata de localitate: 1 km
 Suprafata de teren: 0.5600 ha
 Tipul de teren: Extravilan arabil
 Pretabil la cultura de : grâu
 Panta terenului : <5%
 Data evaluarii: 07.06.2023
 Curs valutar: 1 EURO = 4.9578 lei

METODOLOGIA EVALUARII

OBIECT: Proprietate imobiliară de tip "teren arabil "

- **Valoarea** se compune din:

- valoarea de piață a proprietății imobiliare (valoarea reală)

- **Surse de informații:**

- Situații operative privind suprafețele ce urmează a fi vândute;

- Documente cadastrale;

- Studii pedologice și de bonitare teren (tip sol, mod de folosință, calitate teren);

- Producții medii, pe culturi și zone, calitatea grâului (cultura reprezentativă pentru evaluare);

- **Evaluarea** se realizează pentru starea de fapt a proprietății existente la data evaluării și pentru categoria de folosință de la acea dată.

- **La estimarea (calcularea) valorii** se va ține seama de:

- prețul cu care se vând, în mod obișnuit, proprietăți imobiliare de același fel în zonă;

- **Principii utilizate:**

- se ține seama de valoarea estimativă a recoltei ;

- evaluarea terenului se face corespunzător categoriei de folosință, clasei de calitate, localizării față de intravilanul localității, importanța economică și destinația terenului.

- potențialul de producție se clasifică în funcție de sol, relief, climă, apă freatică, etc. Potențialul de producție al terenurilor se apreciază pe baza notelor de bonitare naturală (puncte) pentru arabil, pentru 5 clase de calitate.

Pentru stabilirea "pretului pământului" sunt necesare 2 elemente de bază :

- **profitul agricol** (partea din profit ce corespunde pământului, respectiv "renta"/"arenda")

- **dobanda normală** (curentă) la capitalul împrumutat

- Profitul agricol este în funcție de fertilitate și/sau productivitate.

- Pentru determinarea "pretului pământului" se ia în calcul "NUMAI" parte din profit care corespunde pământului, ca mijloc de producție, NU întregul profit agricol; aceasta parte este, de fapt "renta"/"arenda".

- Se utilizează producțiile medii pe ultimii 4 - 5 ani.

- Evaluarea terenurilor agricole prin această metodă are la bază următoarele elemente:

- **CATEGORIA DE FOLOSINȚA** la data preluării care este în funcție de **clasele de calitate și categoria de folosință**.

- **Clasele de calitate**, funcție de nota de bonitare/ producția medie care sunt:

Clasa I: 81 - 100 puncte

Clasa II: 61 - 80 puncte

Clasa III: 41 - 60 puncte

Clasa IV: 21 - 40 puncte

Clasa V: 1 - 20 puncte

Fiecare clasă de calitate se împarte în 3 categorii:

- **Categoria A:** sol uniform, cu forme și dimensiuni optime pentru mecanizare, grupate, cu acces ușor și distanță mică față de localități.

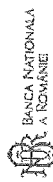
- Categoria B: sol moderat uniform, cu forme si dimensiuni ce asigura conditii medii de mecanizare, moderat grupate, cu acces mediu si distanta medie fata de localitati.	
- Categoria C: sol neuniform, cu forme si dimensiuni ce au conditii diferite de mecanizare, dispersate, drumuri necorespunzatoare si la distante mari.	
- Productia potentiala este exprimata conventional in "grau", considerat produs de referinta.	
- Valoarea unui punct de bonitare poate fi estimata ca egala cu 40 kg grau.	
- Pentru alte produse decat grau, se folosesc coeficienti de convertibilitate , astfel:	
- Grau:	1,00
- Orz:	1,10
- Porumb:	1,30
- Floarea soarelui:	0,40
- Sfecla de zahar:	7,00
- Cartofi de toamna:	5,00
- RENTA FUNCIARA ce corespunde pamantului, ca mijloc de productie, de 17%	
- DOBANDA PE PIATA BANCARA , este apreciata ca fiind de 7,00 %	
- RATA NORMALA A DOBANZII PE PIATA BANCARA , este apreciata ca fiind de 100/ dobanda bancara	
- PRETUL MEDIU DE VALORIFICARE AL GRAULUI , in lei /kg	
- Renta funciara are la baza potentialul de productie al solului, stabilit functie de "nota de bonitare" in conditii naturale, pentru folosinta arabil si calculat pentru cultura de grau, pentru productia medie pe ultimii 4-5 ani .	
Formula de calcul: $VTA = (PM \times PV) \times 17\% \times 100/7$, in care:	
VTA - valoarea unitara de baza a terenului pe ha	
PM - productia medie la hectar (nr.puncte de bonitare/ha x 40kg grau/punct)	
PV - pret mediu de valorificare al graului	
PM x PV = valoare productie in lei/ha	
PM x PV x 17% = renta funciara in lei/ha	
100/7 = rata normala a dobanzii bancare	
Valoarea unitara de baza a terenurilor - prin renta (VTA) , se corecteaza prin intermediul unor coeficienti si note, functie de:	
- dotarea tehnico-edilitara a zonei, categoria localitatii, functiile economice si caracteristicile sociale ale zonei, pozitia terenului fata de accesul la reseaua de transport, potentialul turistic al zonei, restrictii de folosire, etc.- suma notelor de corectie a valorii de baza a terenului (N);	
- note de corectie a valorii terenurilor agricole, altele decat arabil (Nna):	
- arabil -	1,0
- pasune , faneata-	0,9
- curti constructii in extravilan -	1,5
- livada clasica -	1,0
- livada intensiva -	2,0
- vie hibrida -	1,5
- vie nobila -	2,5
- neproductiv (balti, stufaris, ape, etc.) -	0,5
Formula de calcul a valorii unitare de baza pe ha este: $VDTA = VTA \times (1+N) \times Nna$, unde	
VBTA = valoarea unitara de baza a terenului agricol pe ha (lei /ha)	
1+N = coeficient de corectie a valorii de baza a terenului	
N = suma notelor acordate pe baza de criterii de departajare a terenurilor	
Valoare teren este: $VT = [S.teren (ST) \times VBTA \times CI]$, unde:	
- VT = valoare teren	
- S.teren (ST) = suprafata terenului	
- VDTA = valoarea unitara de baza a terenului (la un curs mediu BNR) lei/ha	

- CI = coeficient de corectie unitara, de individualizare a terenului:				
1. Retele de transport				
2. Echipare tehnico-edilitara				
3. Caracteristici ameliorative				
4. Plantatii existente				
5. Alti coeficienti				
EVALUAREA TERENULUI				
Pentru cazul suprafetei de teren evaluate avem:				
Suprafata de teren efectiv (ST):			0.5600	ha
Clasa de calitate:	II	Nr. puncte de bonitare	80.00	puncte
Teren cultivat cu:	grâu	Coeficient de convertibilitate	1.00	
		Nr. puncte de bonitare pentru calcul - etalon grau	80.00	puncte
- PM - productia medie la hectar (nr.puncte de bonitare/ha x 40kg)			3200	kg/ha
- PV = pretul de valorificare a graului (lei /kg), functie de "cotatia bursiera":			1.40	lei/kg
PM x PV = valoare productie in lei/ha			4480	lei/ha
- RENTA FUNCIARA ce corespunde pamantului, ca mijloc de productie, de:			17	%
PM x PV x 17% = renta funciara in lei/ha			761.6	lei/ha
- DOBANDA PE PIATA BANCARA , apreciata ca fiind de:			7	%
- RATA NORMALA A DOBANZII PE PIATA BANCARA , apreciata ca fiind de 100/dobanda pe piata bancara			14.29	
VTA - valoarea unitara de baza a terenului pe ha = (PM x PV) x 17% x 100/7			10,880.00	lei/ha
- suma notelor de corectie a valorii de baza a terenurilor (N):			2.40	
- note de corectie a valorii terenurilor agricole, altele decat arabii (Nna):			1.00	
1+N = coeficient de corectie a valorii de baza a terenului			3.40	
VBTA = VTA x (1+N) x Nna = valoarea unitara de baza a terenului (in lei /ha, la un curs mediu BNR)			36,992	lei/ha
- Corectii unitare de individualizare (CI):				
1. Retele de transport			1.00	
2. Echipare tehnico - edilitara			1.00	
3. Caracteristici ameliorative			1.00	
4. Plantatii existente			1.00	
5. Alti coeficienti			1.00	
- Valoarea terenului totala este estimata la:			20,720	lei
VD = (Steren(STD) x VBTA x CI)				
- Valoarea terenului totala este estimata la:			4,180	EURO
VD = (Steren(STD) x VBTA x CI) + PI - S				
VT/mp [lei/mp]			3.70	lei /mp
VT/mp [EURO/mp]			0.75	EURO/mp

**CRITERII SI NOTE DE CORECTIE A VALORII DE RANDAMENT A TERENURILOR DIN :
UAT JEBEL**

NR.CRT.	CRITERIUL	ELEMENTE DE DEPARTAJARE	NOTA DE DEPARTAJARE	NOTA ACORDATA
1	Categoria localitatii	Sat	0,1	0.2
		Sat resedinta de comuna	0,2	
		Oras	0,4	
		Municipiu	0,6	
		Municipiu resedinta de judet	1,0	
		Municipiul Bucuresti	1,5	
2	Funcțiile economice si caracteristicile sociale ale zonei	Localitate cu activitate preponderent agricola	0,5	0.5
		Localitate cu functie economica limitata si prestari servicii	0,8	
		Localitate cu functii economice complexe(industriale, prestari servicii, agricultura)	1,0	
3	Pozitia terenului fata de accesul la rețeaua de transport	Transport rutier	0,2	0.2
		Transport feroviar	0,3	
		Transport fluvial	0,5	
		Transport maritim	0,5	
		Transport aerian	0,5	
4	Echiparea tehnico-edilitara a zonei in care se afla terenul	Rețea de apa canal	0,5	0.5
		Rețea de energie electrica	0,5	
		Rețea de energie termica	0,5	
		Rețea de gaze naturale	0,5	
		Rețea de telefonie	0,5	
		Rețea de transport urban	0,5	
5	Caracteristici ameliorative si efectul economic al investitiilor suplimentare cu ameliorarea si fertilizarea	Terenuri normale	1,0	1
		Terenuri care necesita desecari si masuri contra inundatiilor	-0.4	
		Terenuri situate in zone instabile, alunecari active si semiactive, alunecari de taluze, ruperi de maluri	-0.7	
		Terenuri ameliorate, fertilizate suplimentar	1.5	
6	Potential turistic	Zona cu potential turistic/rezidential	0,5	0
		Zona fara potential turistic	0,0	
		Statiune turistica	1,5	
7	Starea drumurilor	Nesatisfacatoare	-0.5	0
		Buna	0,0	
		Foarte buna	1,5	
8	Distanta fata de pietele de desfacere	Mare	-0.5	1.5
		Medie	0,0	
		Mica	1,5	

9	Restrictii de folosire a terenului conform planului de amenajare a teritoriului	Functie incompatibila cu planul urbanistic	-1.5	-1.5
		Functie compatibila cu planul urbanistic cu restrictii	-1.0	
		Functie compatibila cu planul urbanistic	0,5	
TOTAL				2.40



Obiectul prezentării este de a prezenta și menționa datele statistice în următoarele:

Statistică

Subiect

Statistică > Seturi de date > Rata dobânzii de politică monetară

Rata dobânzii de politică monetară și ratele facilităților permanente

Data ultimei sedințe a CA pe probleme de politică monetară: 10.05.2023

(% per anuum)

Valabile din:	Dobânda de politică monetară*	Facilitatea de creditare	Facilitatea de depozit
11 ian. 2023	7,00	8,00	6,00
9 nov. 2022	6,75	7,75	5,75
6 oct. 2022	6,25	7,25	5,25
8 aug. 2022	5,50	6,50	4,50
7 iul. 2022	4,75	5,75	3,75
11 mai. 2022	3,75	4,75	2,75
6 apr. 2022	3,00	4,00	2,00
10 feb. 2022	2,50	3,50	1,50
11 ian. 2022	2,00	3,00	1,00
10 nov. 2021	1,75	2,50	1,00

* Începând cu 1 septembrie 2011, rata dobânzii de referință a devenit egală cu rata dobânzii de politică monetară, stabilită prin hotărâre a Consiliului de administrație al BNR (conform art. 3 din Ordonanța nr.13 din 24/03/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare per procum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar - Monitorul Oficial nr.607 din 29/06/2011)

Cotațiile BRM pentru Cereale

01/05/2023/14:27:23

COTAȚII SĂPTĂMÂNALE

Cotații BRM Piața la Disponibil Ringul Cerealelor 2020 - 2021

Cotații-Cereale-2022

01/05/2023/14:27:23

SAPTAMANA 20/2023 (Saptamana 18 - 24 mai 2023)

ZONA DE LIVRARE/PRODUSUL	GRAU (lei/tona)	Var. %	GRAU FURAJER (lei/tona)	Var. %	PORUMB (lei/tona)	Var. %	ORZ (lei/tona)	Var. %
VEST	1174	15.32	919	-0.76	1108	16.63	-	0
EST	1154	-0.26	990	0.00	1187	-4.27	-	0
SUD	1157	9.15	1030	-19.41	1148	-3.77	-	0
FOB CONSTANTA	1281	1.43	-	0	1314	-0.30	-	0