

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



RAPORT DE EVALUARE

Nr. **102/17.02.2026**

ESTIMAREA VALORII DE PIATA A TERENULUI ARABIL EXTRAVILAN,
INTABULAT IN CARTEA FUNCARA NR. 410794 NR CAD 410794,
UAT JEBEL, IN VEDEREA EFECTUARII UNUI SCHIMB.

CLIENTUL LUCRARI: 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 410794, nr topcad 410794 Jebel, pentru estimarii valorii de piata, in vederea efectuarii unui schimb.

Am inspectat si evaluat terenul cuprins in cartea funciara nr 410794, nr top/cad 410794 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	410794	410794	3.200	13.400	2.630

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:

13.400 Lei, echivalent 2.630 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 2025.

Raport de evaluare

3. Declarație 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 2025 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 2025

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 evaluărilor*. La data elaborării acestui raport evaluatorul a îndeplinit cerințele programului de educație continuă a A.N.E.V.A.R., având încheiată asigurarea de răspundere profesională

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 2 (doua) exemplare, din care 1(un) exemplar 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 Natională a Evaluatorilor Autorizați din România), legitimația nr.13947, valabilă pentru anul 2026 specialitatea **Evaluări bunuri imobile**, domiciliat în Timișoara, strada Ion Romanu nr. 10, tf. 0744626382, e-mail: marinescu.constantin@yahoo.com. Evaluatorul este autorizat din anul 2003, persoană fizică autorizată din anul 2009, este agreat de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale, Ministerul Mediului și Padurilor din anul 2010 și are la activ peste 3500 de lucrări de evaluare /reevaluare pentru instituții, companii, societăți comerciale și 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 PIETEI 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 (Etapе 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 410794, nr top/cad 410794 Jebel.

1.2.Scopul lucrării:

Estimarea valorii de piață a terenului arabil extravilan așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2025, în vederea efectuării unui schimb.

1.3.Clientul și destinatarul lucrării:

Prezentul Raport de evaluare se adresează PRIMARIEI 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 2025.

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 hotărât și un vânzător hotărât, 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, etc.), 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 17.02.2026 la un curs valutar de 1Euro = 5,0965 Lei.

1.4.4. Data inspecției.

Inspectia proprietatii a fost realizata in ziua de 17.02.2026 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 evaluarii realizate in 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.

-Inspectia amplasamentului prin care s-au constatat:

- caracteristicile terenului; forma si dimensiunile acestora.

- Informatii de pe piata imobiliara locala, agentii 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.

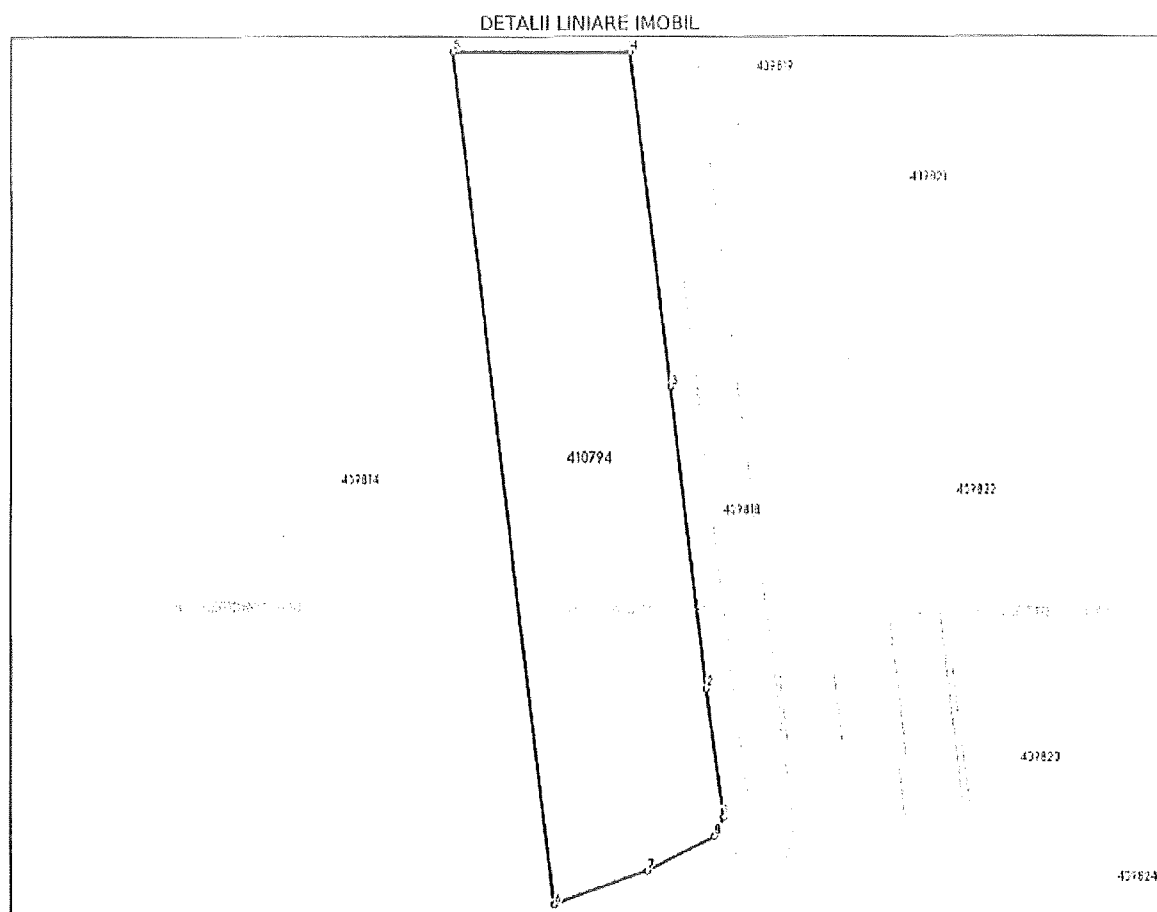
CAPITOLUL 2 –PREZENTAREA DATELOR.

2.1. Identificarea proprietatii.

2.1.1. Identificarea proprietatii – adresa, caracteristici generale.

Terenul evaluat este situat in UAT Jebel, la aproximativ 300 m de la iesirea din localitate, pe partea stanga, in sensul de mers de la Jebel catre Timisoara.

Zona de amplasare a acestuia este colinara. Accesul la teren se realizeaza din E70, pe un drum de exploatare. Imobilul se afla sub incidenta art 3, alin(1) din Legea nr 17/2014.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	3.200	1415	2/1/1/2	-	

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 din E 70, pe un drum de exploatare. 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, vecinatatilor, 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/mărimii, 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:

- permisibilitate legală; fizic posibilă; financiar fezabilă; maxim profitabilă.

Din studiul asupra pieței aferente zonei în care este amplasată proprietatea evaluată s-a desprins concluzia că **cea mai bună utilizare este cea actuală** deoarece îndeplinește criteriile ce definesc noțiunea de cea mai bună utilizare.

4.2. Evaluarea terenului.

4.2.1. Procedura de evaluare (Etapă parcursă, surse de informații).

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

Etapă parcursă pentru determinarea acestei valori au fost:

- studierea documentației topografice aferente și inspecția 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 piață 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, 3.200 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 indiferentă situarea de-a lungul oricărui 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: 0,80-1,00 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 100/6.5

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:

$$VTA = (PM \times PV) \times 17\% \times 100/6.5$$

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,
- Prețul mediu al grâului de panificație = **1,00 lei/kg**
- Pentru terenuri arabile se aplică coeficientul =1.
- Coeficient de corectie a valorii de bază a terenului =4,00 (Anexa nr.2).
- Pentru alte categorii de terenuri, altele decât arabile, se aplică următorii coeficienți de corectie:
 - pasune=0,4-0,9; fâneată=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:

$$VTA = (PM \times PV) \times 17\% \times 100/6.5$$

avem valoarea parcelei de teren evaluată.

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

CAPITOLUL 5 – ANALIZA REZULTATELOR ȘI 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 acestuia 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	410794	410794	3.200	13.400	2.630
	TOTAL			13.400	2.630

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:

13.400 Lei, echivalent 2.630 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 de carte funciara nr 410794, nr cad/top 410794 Jebel.
3. Fisa de evaluare a terenului (Anexa nr.1)
4. Criterii si note de corectie a valorii de baza a terenului (Anexa nr.2).
5. Extras BNR-Rata dobanzii de politica monetara.
6. Cotatiile BRM pentru cereale.

