Membru corporativ

ANEVAR®

AUTORIZATIA 0303

S.C. EXPERTUS S.R.L.
Evaluări și Consultanță
Timișoara, Aleea Creație nr. 9
Tel: 0372 721 643
Fax: 0371 609 195
Mobil: 0722 247 911
E-mail: nicolae.gradinaru@gmail.com

imab

SR EN ISO 9001: 2015

UNIUNEA EUROPEANĂ

Instrumente Structurale 2014 - 2020

RAPORT DE EVALUARE

ESTIMAREA VALORII DE DESPĂGUBIRE CONFORM LEGII NR. 255/2010 A IMOBILELOR PROPRIETATE PRIVATĂ SITUATE PE AMPLASAMENTUL LUCRĂRII DE UTILITATE PUBLICĂ

„Construire pod pe DN 54 km 64+001, județul Teleorman și desființare pod existent”

UAT Islaz - jud. Teleorman

Beneficiar:
Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere - S.A.

TIMIȘOARA
Ianuarie 2023

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE NR. 18/13.01 2023

OBIECTUL EVALUAT: *Imobile afectate de expropriere din cadrul proiectului „Construire pod pe DN 54 km 64+001, județul Teleorman și desființare pod existent"*

TIPUL PROPRIETĂȚII: *Proprietate imobiliară - terenuri*

PROPRIETAR (I): *Conform anexei*

CLIENT: *COMPANIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A.*

UTILIZATOR DESEMNAT: *COMPANIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A.*

DATA INSPECȚIEI: *11.01 2023*

DATA RAPORTULUI: *13.01 2023*

SCOPUL EVALUĂRII: *Stabilirea valorii de despăgubire în temeiul Legii nr. 255/2010 a imobilelor afectate de obiectivul de investiții „Construire pod pe DN 54 km 64+001, județul Teleorman și desființare pod existent"*

TEREN: *Conform tabelului anexat*

REZULTATUL EVALUĂRII:

Nr. imobile	Categorie	Suprafața (mp)	Valoare conform Studiu de piață (lei)	Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului (lei)	Valoarea de despăgubire conform Legii nr. 255/2010 (lei)
7	Terenuri extravilane	3.798	*27.850,71*	*4.177,61*	*32.028,32*
	Total general		***27.850,71***	***4.177,61***	***32.028,32***

Notă:

- *Valorile estimate în prezentul raport de evaluare nu conțin T.V.A.*
- ***Numărul total de imobile conform Listei cu imobilele proprietate privată însușită de Primăria Islaz, jud. Teleorman este de 7 imobile.****

Ing. Grădinaru Nicolae
Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru ANEVAR, legitimația nr. 12963

CUPRINS

1. TERMENI DE REFERINȚĂ 5
1.1. Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia. 5
1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați 5
1.3. Scopul evaluării 5
1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării 5
1.5. Tipul valorii 6
1.6. Data evaluării și data inspecției 7
1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării. 7
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 7
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale 9
1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV 11
1.12. Descrierea raportului 12
1.13. Responsabilitatea fata de terți 12
2. PREZENTAREA DATELOR 13
2.1. Descrierea investiției 13
2.2. Identificarea proprietății imobiliare 14
2.3. Date despre localitate zonă și vecinătate 14
2.4. Descrierea proprietății imobiliare 15
3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE 21
3.1. Definirea pieței specifice 21
3.2. Analiza cererii 21
3.3. Analiza ofertei 21
3.4. Echilibrul pieței 23
4.1. Analiza celei mai bune utilizări - CMBU 25
4.2. Analiza CMBU a terenului considerat liber 25
4.3. Analiza CMBU a terenului considerat construit 25
5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII 26
5.1. Evaluarea terenurilor 26
5.1.1. Valoarea terenurilor estimată conform art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010 prin raportare la "Studiul de piață pentru anul 2023 privind valorile minime imobiliare în județul Teleorman". 27
5.1.2. Valoarea terenurilor: fâneață - pășuni, drumurile de exploatare, terenurile neproductive 27
6. ESTIMAREA VALORII PREJUDICIULUI CAUZAT PROPRIETARILOR 30
7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 32
8. ANEXE 33

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimație Nr. 12963
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM, ANEVAR

Declarația de conformitate

Ca elaboratori declarăm că raportul de evaluare, pe care îl semnăm, a fost realizat în concordanță cu reglementările ***Standardelor de Evaluare a Bunurilor***, Ed. 2022 și cu ***ipotezele și ipotezele speciale*** cuprinse în prezentul raport. Declarăm că nu avem nicio relație particulară cu clientul și niciun interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnații, în calitate de elaboratori, ne asumăm responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în acest raport de evaluare.

Declarăm că suntem persoane fizice cu experiență semnificativă în domeniu, avem competență în evaluarea pe piața proprietăților imobiliare, cunoaștem și punem în aplicare în mod corect metodele și tehnicile recunoscute, care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, suntem membri ANEVAR, asociație de evaluare recunoscută ca fiind de utilitate publică, fiind reprezentanți al EXPERTUS S.R.L., membru corporativ ANEVAR, acționând în mod independent.

Certificare

Subsemnații certificăm în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de noi și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluatori ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o în luna **ianuarie 2023.**
2. Analizele, opiniile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare, în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea noastră în această misiune 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 noastră estimând o valoare obiectivă și imparțială.
5. Analizele, opiniile și concluziile noastre au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2022, ANEVAR.
6. Posedăm cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nicio altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
7. Evaluatorii se consideră degrevați de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind obiectul evaluării, factori de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor în cauză, fapt pentru care evaluatorii nu pot da nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestuia ulterioară evaluării.
8. Evaluatorii dețin calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (http:/înotl.anevar.roipagini/tabloul-asociatiei).
9. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), iar raportul de evaluare poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membrii autorizați special în acest sens de către sus-numita organizație conform SEV 400. Evaluatorul a respectat Codul Deontologic al profesiei sale;

10. Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile art. 5 alin. (1) și art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, publicată în Monitorul Oficial nr. 853 din 20 decembrie 2010 și ale art. 8 din HG nr. 53/2011 de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, de prețurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cel care face obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar la data întocmirii raportului, precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției.

Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare, care au condus la rezultatele evidențiate.

Lucrarea a fost redactată în 3 (trei) exemplare, din care 2 (două) exemplare pentru beneficiar.

Ing. Grădinaru Nicolae
Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare și bunuri mobile
Membru ANEVAR, legitimația nr. 12963

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRĂDINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

1. TERMENI DE REFERINȚĂ

1.1. Identificarea evaluatorului și a competenței acestuia.

EXPERTUS S.R.L. a fost înființată în anul 2005, cu sediul în Timișoara, Aleea Creației nr. 9, având ca domeniu de activitate servicii de evaluare a bunurilor.

EXPERTUS S.R.L. este membru corporativ ANEVAR, înscrisă în Tabloul membrilor corporativi cu Certificatul nr. 0303/01.01.2023. În calitate de furnizor al serviciilor de evaluare a bunurilor, declarăm că avem dreptul contractării și prestării serviciilor de evaluare a bunurilor, așa după cum este reglementat acest aspect în O.G. nr. 24/2011.

EXPERTUS S.R.L. acordă o atenție deosebită necesității de instruire a personalului propriu pentru realizarea competenței factorului uman, plecând de la premisa că un element fundamental al managementului calității este tocmai competența personalului. Societatea este certificată pentru „Evaluări de proprietăți imobiliare", "Evaluări de bunuri mobile" și "Evaluări de întreprinderi", conform standardului de calitate SR EN ISO 9001:2015, prin certificatul cu nr. C 6274.

Echipa noastră este formată din evaluatori cu o bogată experiență în domeniu, toți evaluatorii fiind membri titulari ANEVAR, cu asigurare profesională la nivel de 50.000 €.

Evaluarea se realizează prin intermediul evaluatorilor autorizați ANEVAR - GRĂDINARU NICOLAE și GRĂDINARU NICOLETA, conform declarației de mai sus.

1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.

Prezentul raport de evaluare se adresează beneficiarului final, **COMPANIA NATIONALA DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A.** fiind necesar pentru lucrarea de utilitate publică ***„Construire pod pe DN 54 km 64+001, județul Teleorman și desființare pod existent"***, în calitate de **client** și **utilizator desemnat.**

Având în vedere statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiunii de evaluator, evaluatorii nu-și asumă răspunderea decât față de client și utilizatorul desemnat al lucrării.

1.3. Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare are ca scop **estimarea valorii de despăgubire a imobilelor**, afectate de lucrarea de utilitate publică ***„Construire pod pe DN 54 km 64+001, județul Teleorman și desființare pod existent".***

Prezentul raport de evaluare are ca obiect estimarea valorii de despăgubire a proprietăților imobiliare ce aparțin persoanelor fizice și/sau juridice identificate conform anexelor, așa cum sunt definite în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vederea exproprierii lor de către statul român prin **Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.** pentru ***„Construire pod pe DN 54 km 64+001, județul Teleorman și desființare pod existent".***

În prezentul raport de evaluare, se va efectua o evaluare a imobilelor, **având la bază principiile exproprierii pentru utilitatea publică** - declarate prin legislația specifică națională (Legea nr. 255/2010).

1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluării

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiarul raportului de evaluare, prin prestatorii săi de specialitate, care a delimitat imobilele de teren afectate de lucrarea de utilitate publică ***„Construire pod***

pe DN 54 km 64+001, județul Teleorman și desființare pod existent", pe teritoriul administrativ al UAT Islaz din jud. Teleorman în:

- **teren extravilan**
  - neproductiv

Imobilele care fac obiectul evaluării aparțin **persoanelor fizice și/sau juridice indicate conform anexelor și se află situate în extravilanul localității Islaz din jud. Teleorman.**

1.5. Tipul valorii

Conform standardului de evaluare general SEV 100 - Cadru general - valoarea de piață - bază de evaluare - este definită după cum urmează:

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

În cazul prezentului raport de evaluare, proprietarii imobilelor sunt obligați să vândă, cumpărătorul fiind la rândul său obligat să cumpere, amândoi fiind condiționați de obiectivul de investiții ***„Construire pod pe DN 54 km 64+001, județul Teleorman și desființare pod existent", pe teritoriul administrativ al UAT Islaz din jud. Teleorman.***

În consecință, nu este respectată definiția ***valorii de piață***, care prevede că ***„părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere"***, ceea ce duce la schimbarea tipului de valoare estimată, evaluatorii estimând în continuare o ***valoare specială a imobilelor***.

În procedura de expropriere, nu putem vorbi de tranzacții sau de cerere de ofertă, deoarece ***exproprierea nu reprezintă un act de voință al expropriatului***, ci reprezintă o măsură forțată, cu titlu oneros, pentru utilitatea publică în vederea realizării unor obiective de interes național.

*O **„deviere de la standarde"** reprezintă o situație în care trebuie urmate cerințe legislative particulare (Legea 255/2010), de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, evaluatorul trebuie să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate scopului și jurisdicției evaluării. Evaluatorul poate declara în continuare că evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.*

Conform legislației actuale despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite.

Legea prevede că *„La calcularea cuantumului despăgubirilor se va ține seama de prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului, precum și de daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de aceștia".*

Valorile estimate în prezentul raport de evaluare sunt exprimate în lei și nu conțin T.V.A.



1.6. Data evaluării și data inspecției

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **ianuarie 2023,** dată la care se consideră valabile ipotezele și ipotezele speciale luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Conform dispozițiilor art. 35. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal " [...] prin ultimul curs de schimb comunicat de Banca Națională a României se înțelege cursul de schimb comunicat de respectiva bancă în ziua anterioară și care este valabil pentru operațiunile care se vor desfășura în ziua următoare."

Evaluarea a fost realizată în perioada 06.01 2023 - 20.01 2023, la un curs valutar de 1 Euro = 4,9359 lei, din data de 13.01 2023, comunicat de BNR la data de 12.01 2023.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.

Documentele privind dobândirea, drepturile de proprietate asupra bunurilor imobile	*S-au pus la dispoziția evaluatorului listele cu imobilele afectate însușite de către reprezentantul UAT afectată de lucrarea de utilitate publică, în condițiile prevăzute de Legea nr. 255/2010;* *Categoria de folosință din planul de amplasament* - este în responsabilitatea primăriei; *Suprafața de expropriat înscrisă în planul de amplasament* - este în responsabilitatea executantului identificărilor topo-cadastrale și O.C.P.I. jud. Teleorman; *Proprietarul sau persoana îndreptățită să primească despăgubirea* - este în responsabilitate *personalului de specialitate juridică.*
Inspecția proprietăților imobiliare	Inspecția a fost executată la data de 11.01 2023 pentru construcții în mod special de către: - Ing. Grădinaru Nicolae din partea EXPERTUS S.R.L.;
Limitări	Nu este cazul

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Informații primite de la client:

- Elemente și date de identificare a proprietăților evaluate - *listele cu imobilele afectate însușite de către reprezentantul UAT afectată de lucrarea de utilitate publică, în condițiile prevăzute de Legea nr. 255/2010;*
- Informații privind situația juridică a proprietăților, puse la dispoziție de către client - *listele cu imobilele afectate însușite de către reprezentantul UAT afectată de lucrarea de utilitate publică, în condițiile prevăzute de Legea nr. 255/2010;*
- Planuri, schițe;
- Studiul de fezabilitate;
- Informații privind istoricul amplasamentului.

Aceste documente și informații au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client, care poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește veridicitatea și corectitudinea informațiilor furnizate.

Informații colectate de evaluator:

- Informații despre vecinătatea proprietăților evaluate, despre zonă și localizare;

- Date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate;
- Date specifice din manualele și cărțile de specialitate;
- Date despre cuantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet;
- Date despre prețuri, chirii (arende), grad de neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate.

Surse bibliografice:

- Materiale metodologice ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR);
- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;
- Legea nr. 99/14.04.2013 pentru aprobarea OG nr. 24/2011, privind unele măsuri în evaluarea bunurilor, lege promulgată prin Decretul Președintelui României nr. 373/11.04.2013 și publicată în Monitorul Oficial nr. 213/15.04.2013, partea I, cu intrare în vigoare în 19.04.2013.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ediția 2022;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată;
- Ordinul nr. 26/1994 al M.A.A.;
- H.G. nr. 746/1991, modificată prin H.G. nr. 59/1994;
- O.U.G. nr. 102/2001;
- H.G. nr. 890/2005;
- Ordinul nr. 897/2005 al M.A.A.P. și M.A.P.;
- **Legea 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, publicată în Monitorul Oficial nr. 853/20.12 2010;**
- **Legea 233/2010, privind modificarea și completarea L.255/2010;**
- H.G. nr. 59/1994 pentru modificarea anexei la H.G. nr. 746/1991;
- Noul Cod Civil;
- Legea nr. 265/2017;
- H.G. nr. 118/2010;
- Legea nr. 247/2005;
- **Studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din jud. Teleorman pentru anul 2023;**
- Decizia nr. 380/2015, emisă de Curtea Constituțională a României;
- Mic lexicon de cadastru și carte funciară;
- Studii pedologice și de bonitare teren (tip sol, mod de folosință, calitate teren);
- Reviste și publicații de specialitate;
- Extrase din comunicatele Comisiei Naționale de Statistică;
- Alte documente și materiale puse la dispoziție de biblioteca ANEVAR;
- Studiu de fezabilitate întocmit de proiectant;
- Arhiva și biblioteca personală a evaluatorului.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu își asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.



1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:
Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului, imobilele sunt afectate de lucrarea de utilitate publica ***„Construire pod pe DN 54 km 64+001, județul Teleorman și desființare pod existent" pe teritoriul administrativ al UAT Islaz din jud. Teleorman.***

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către executantul identificărilor topo cadastrale, care a întocmit lista cu imobilele afectate;
- Se presupune că titlul de proprietate asupra imobilelor este bun și marketabil;
- Imobilele sunt evaluate ca fiind libere de orice sarcini;
- *S-au pus la dispoziția evaluatorului listele cu imobilele afectate însușite de către reprezentantul UAT afectată de lucrarea de utilitate publică, în condițiile prevăzute de Legea nr. 255/2010;*
- Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a imobilelor;
- Informațiile furnizate de către terți sunt considerate a fi autentice, dar nu se acordă garanții asupra acurateței lor;
- Toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte. Planurile și materialul grafic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul să-și facă o imagine despre proprietate;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Evaluatorul nu a expertizat și nu a efectuat studii geotehnice ale terenului în cauză;
- Se presupune ca imobilele se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor urbanistice de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Se presupune ca imobilele sunt în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- În afara cazurilor descrise în acest raport, nu a fost observată de evaluator existența unor materiale periculoase sau a unor resurse cu valoare deosebită pe sau în terenurile aferente UAT-ului. Totuși, evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste materiale sau resurse care pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale sau resurse ce ar afecta valoarea proprietății. Nu se asumă nicio responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în acest domeniu, dacă este nevoie.
- Situația actuală a imobilelor a stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii lor, în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii, **numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție** fiind posibilă și existența altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Ipoteze speciale

- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță referitor la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori și identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;
- Evaluatorul presupune că cel care citește raportul a primit situațiile legate de restricții (dacă există);
- Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare;
- Pentru scopul prezentei evaluări, estimarea valorii de despăgubire este imperativ conexată la valoarea din expertizele (studiul de piață) întocmite și actualizate pentru camerele notarilor publici (art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010 și art. 8 alin. (1) din H.G. nr. 53/2011 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii nr. 255/2010, această valoare constituie în baza de calcul pentru estimarea valorii de despăgubire;
- Valoarea estimată este una globală, conform cerințelor legii speciale (Legea nr. 255/2010), respectiv ***"pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință"***, valoarea individuală estimată a fiecărei proprietăți afectate putând diferi semnificativ, cu variații de + / -, de cea cuprinsă în tabelele / listele anexă, din considerente ce țin de caracteristici fizice, tehnice, grad de afectațiune și alte caracteristici speciale ale proprietății ca unitate individuală, aspecte ce nu au fost relevate și nici cuantificate în prezentul raport de evaluare, dat fiind scopul acestuia și condiționalităților legale sus menționate.
- Datele și informațiile prezentate în tabelele anexă la prezentul raport, intră în responsabilitatea evaluatorului autorizat numai în ceea ce privește estimarea valorii unitare de despăgubire (lei/mp), în funcție de categoria de folosință, baza de calcul pentru valoarea despăgubirii terenului conform Legii nr. 255/2010; toate celelalte informații intrând în responsabilitatea elaboratorilor (documentații cadastrale cu informații legate de proprietar/ deținător, categorie de folosință, număr cadastral, suprafață de expropriat etc).
- Prezentul raport de evaluare s-a întocmit conform prevederilor art. 5 alin. (1) și art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010 și ale art. 8 din H.G. nr. 53/2011 de aprobare a

GRADINARU NICOLAE

Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, din care am selectat mai jos:

- **Art. 5 alin. (1):** ***În vederea realizării lucrărilor [...], expropriatorul are obligația de a aproba prin hotărâre a Guvernului [...], sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de Camerele notarilor publici [...];***
- **Art. 11 alin. (8):** ***Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici [...].***

Nota: *conform prevederilor Legii nr. 227/2015 Codul Fiscal - art. 111, alin. (5): Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.*

Precizăm că, ANEVAR a exprimat un punct de vedere cu privire la valorile din grilele notarilor publici (numite „studii de piață"), prin care arată faptul că: *Valorile orientative ale proprietăților imobiliare din studiile de piață realizate la solicitarea camerelor notarilor publici constituie un instrument util pentru impozitarea tranzacțiilor. Acestea nu reprezintă rezultatul unei evaluări, astfel cum este această activitate reglementată prin O.G. nr. 24/2011 și utilizarea lor nu poate fi extinsă la alte scopuri. Fiecare proprietate este unică, are caracteristici unice reflectate în valoarea estimată conform Standardelor de evaluare. Un exemplu în acest sens este cazul a două terenuri învecinate, care au aproximativ aceeași suprafață, dar unul are un front stradal mic și altul un front stradal mare. Această diferențiere determină un regim total diferit de construire, care influențează radical valoarea de piață a terenului.*

În concluzie, studiile de piață utilizate de către camerele notarilor publici nu pot fi avute în vedere pentru compararea și/sau critica rezultatelor consemnate în rapoartele de evaluare realizate în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare.

- ***Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.***

1.10.Restricții de utilizare difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Raportul de evaluare sau orice alta referire la acesta nu poate fi publicată, nici inclusă într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.11.Declararea conformității evaluării cu SEV

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din ***Standardele de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2022***, astfel:

- ***SEV 100 Cadrul general;***
- ***SEV 101 Termeni de referință ai evaluării;***
- ***SEV 102 Documentare și conformare;***

GRABINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

- ***SEV 103 Raportare;***
- ***SEV 104 Tipuri ale valorii;***
- ***SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare;***
- ***SEV 400 Verificarea evaluărilor;***
- ***GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile;***
- ***Glosar 2022.***

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit conform prevederilor art. 5 alin. (1) și art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010 și ale art. 8 din H.G. nr. 53/2011 de aprobare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, din care am selectat mai jos:

- **Art. 5 alin. (1):** ***În vederea realizării lucrărilor [...], expropriatorul are obligația de a aproba prin hotărâre a Guvernului [...], sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de Camerele notarilor publici [...];***
- **Art. 11 alin. (8):** ***Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici [...].***

Nota: *conform prevederilor Legii nr. 227/2015 Codul Fiscal - art. 111, alin. (5): Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.*

1.12.Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu *SEV 103 Raportare* și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul standard.

Raportul se va transmite în format electronic către client și/sau utilizatorul desemnat și în format letric în 2 (două) exemplare, pentru client.

1.13.Responsabilitatea fata de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către beneficiarul raportului de evaluare, care a delimitat imobilele de teren afectate de ***„Construire pod pe DN 54 km 64+001, județul Teleorman și desființare pod existent", pe teritoriul administrativ al UAT Islaz din jud. Teleorman:***

- **teren extravilan**
  - neproductiv

Notă:

- categoria de folosință din planul de amplasament - este în responsabilitatea primăriei / O.C.P.I. Teleorman.

- suprafața de expropriat înscrisă în planul de amplasament - este în responsabilitatea firmei de cadastru și O.C.P.I. jud. Teleorman;

- proprietarul sau persoana îndreptățită să primească despăgubirea - este în responsabilitate beneficiarului prezentului raport (comisia de aplicare a legii 255/2010).

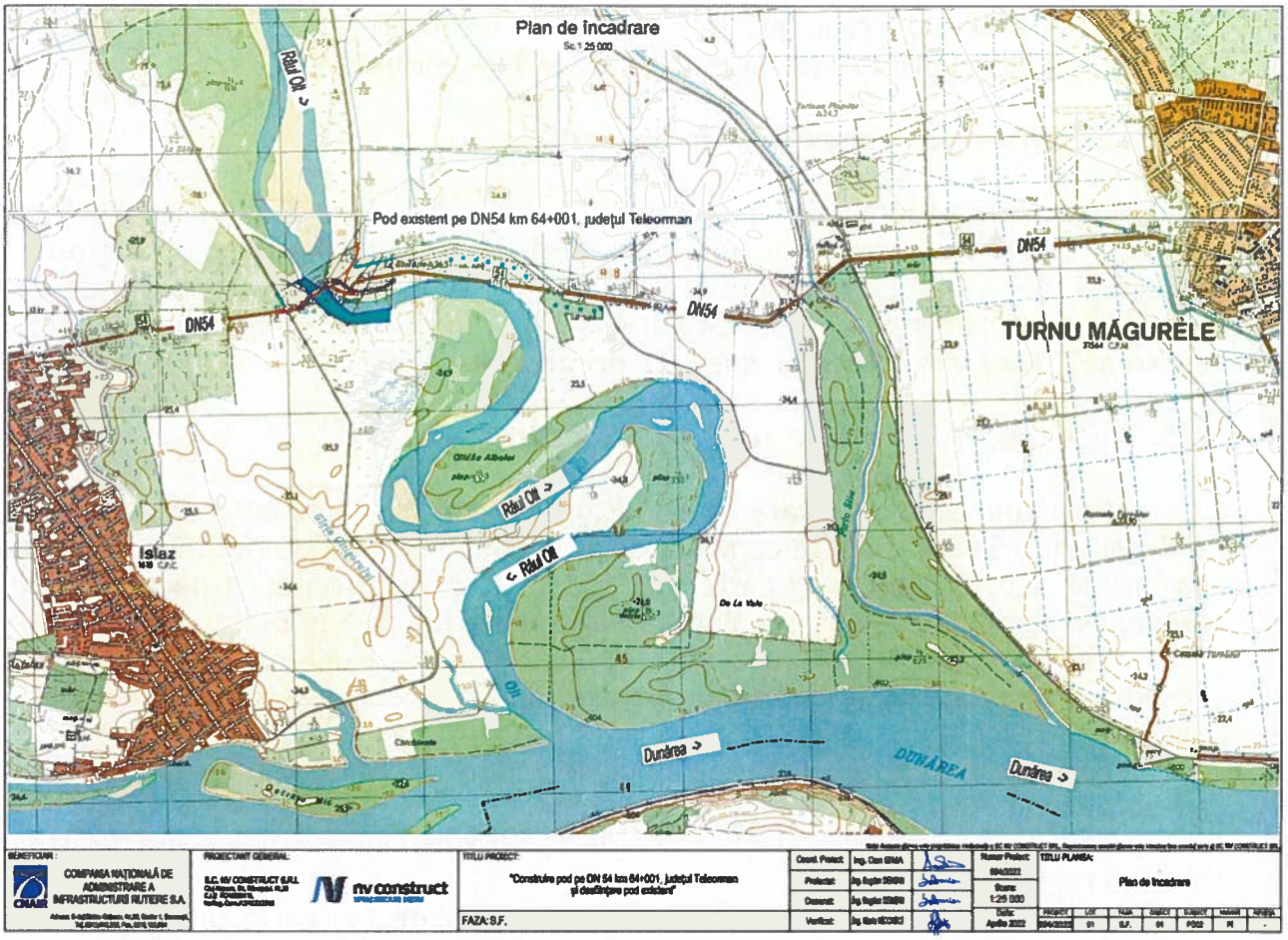
În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat, după această dată, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative

care să afecteze opiniile exprimate.

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

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Descrierea investiției



Podul ce face obiectul prezentului studiu de fezabilitate se află pe drumul național DN 54 Calafat - Tr. Măgurele, la km 64+001 și traversează râul Olt, în extravilanul comunei Islaz, județul Teleorman, pe raza S.D.N. Alexandria. Podul existent are un caracter semipermanent.

Podul este situat în aliniament, traversarea râului Olt fiind aproximativ normală.

Din punct de vedere seismic, localitatea Islaz este amplasată în zona cu ag=0.20g și Tc=1.0 sec, conform ind.P100-1/2013.

Lungimea totală a podului este de 163.50 m, cu o lungime a suprastructurii de 156.40 m, realizată din șase deschiderii (2x22.00m+2x26.00m+2x30.00) și zidurile întoarse de 3.60 m fiecare.

Lățimea părții carosabile pe pod este de 7.00 m. Podul are trotuare cu lățimea de 0.70 m pe deschiderile de 22.00 m și 26.00 m, respectiv trotuare cu lățimea de 1.65 m pe deschiderile de 30.00 m. Podul este prevăzut cu borduri normale.

Calea pe pod este realizată din îmbrăcăminte asfaltică. În plan marginal, podul este prevăzut cu parapete metalic pietonal.

Suprastructura podului este realizată din grinzi metalice cu inimă plină în formă de "I", cu tălpi paralele, asamblate cu contravântuiri transversale demontabile și platelaj din dale prefabricate din beton armat.

În secțiune transversală, pe deschiderile de 22.00 m și 26.00 m sunt dispuse câte 5 grinzi metalice, și câte 6 grinzi metalice pe deschiderile de 30.00m.

Infrastructura podului este reprezentată de culei și pile.

Elevația culeelor, cât și a zidurilor de gardă ale acestora, sunt realizate din beton armat. Culeele sunt fundate direct.

Pilele sunt realizate din palei, alcătuite din câte 3 coloane metalice, introduse prin vibrare și asamblate la partea superioară cu riglă metalică. Îmbinarea dintre riglă și coloanele metalice este realizată prin buloane.

Podul existent se află pe drumul național DN 54 Calafat - Tr. Măgurele, la km 64+001 și traversează râul Olt, în extravilanul localității Islaz, județul Teleorman, pe raza S.D.N. Alexandria. Acesta are un caracter semipermanent.

2.2. Identificarea proprietății imobiliare

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este reprezentată de un număr total de **7 imobile** situate în extravilanul **UAT Islaz din jud. Teleorman**, compuse din terenuri cu categoria de folosință neproductiv, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică ***„Construire pod pe DN 54 km 64+001, județul Teleorman și desființare pod existent", conform tabelelor anexate prezentului raport.***

2.3. Date despre localitate zonă și vecinătate

România este localizată în Sud-Estul Europei și se întinde pe o suprafață de 238.391 km2. Se învecinează cu Moldova și Ucraina în partea de Nord-Est, cu Bulgaria în partea de Sud, cu Serbia în partea de Sud-Vest, și cu Ungaria în partea de Vest. De asemenea România are ieșire la Marea Neagră în partea de Sud-Est.

Teleorman este un județ în regiunea istorică Muntenia, în sudul României. Reședința județului este municipiul Alexandria. Se învecinează cu județele Olt, Argeș, Dâmbovița și Giurgiu.

Teleorman se află la granița cu Bulgaria, fiind situat la nord de Dunăre. Este parte a Munteniei.

Teleorman are o suprafață totală de 5,790 km². Județul poate practic fi împărțit în două regiuni:

Zona de nord și centru dominată de câmpii care fac parte din Câmpia Română. Acestea sunt separate de diverse râuri mici, care uneori formează văi adânci.

Zona de sud, dominată de Dunăre. Aici se pot găsi lacuri și mici canale.

Pe lângă Dunăre, cel mai mare râu care trece prin Teleorman este Oltul, care se varsă în Dunăre în apropierea comunei Islaz. Alte râuri importante sunt Vedea, Teleorman și Călmățui.

Teleorman se învecinează cu județul Giurgiu la est, cu județul Olt la vest, și cu județele Argeș și Dâmbovița la nord. Teleorman se învecinează cu Bulgaria la sud, mai exact cu Regiunea Veliko Tărnovo, cu Regiunea Plevna, și cu Regiunea Ruse.

Islaz este o comună în județul Teleorman, Oltenia, România, formată din satele Islaz (reședința) și Moldoveni.

Comuna Islaz este așezată pe Dunăre, la gura de vărsare a Oltului, pe malul drept al acestuia, la cca. 10 km vest față de Turnu Măgurele. Pe Dunăre se găsește rezervația naturală Ostrovul Mare.

Apele de suprafață din apropierea Islazului sunt Dunărea, Oltul și Sâiul (fostă albie a Oltului, alimentată din pânza freatică).

Solul este parțial din cernoziom, parțial aluvial (în lunca Oltului și la Dunăre). Vegetația cuprinde culturi, pajiști secundare și, la Dunăre și Olt, zăvoaie și vegetație de luncă.

CAMERA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

2.4. Descrierea proprietății imobiliare

Imobilele supuse evaluării sunt terenuri extravilane cu diferite categorii de folosință.

Terenurile s-au diferențiat, în timp, prin termeni care încearcă să arate fie "destinația" lor, de teren agricol, pădure, drum, construcție, ape, etc. fie "modul de folosință ", respectiv pe sectoare de activitate, după criterii economice. O astfel de clasificare a terenurilor, împreună cu codificarea lor, suprimă descrierea cerută de cadastru și facilitează identificarea acestora în sistemul informațional adoptat.

În prezent, la noi se destind "cinci categorii de terenuri", fiecare cu o sferă largă, în care sunt incluse mai multe "categorii de folosință". După cum se vede, aceeași folosință se poate regăsi, evident, în două sau mai multe categorii de terenuri.

Categoria de folosință este o caracteristică a terenurilor definită de utilizarea lor concretă. Acest atribut al parcelei, individualizat printr-un cod, servește implicit nevoilor cadastrului general, asigurând o înregistrare ordonată a tuturor suprafețelor, contribuind la întocmirea cărții funciare, inclusiv la evaluarea terenurilor. Ca noțiune fundamentală a cadastrului, ea nu mai este partajată; practic însă, categoriile de folosință se împart uneori și în subcategorii, necesare la stabilirea măsurilor agrotehnice.

Efectiv, categoriile de folosință au apărut și s-au diversificat în decursul timpului în funcție de cerințele oamenilor. Dacă pământul nu a fost folosit inițial ca pășune, s-a trecut ulterior la cultivarea terenurilor cu mâl adus de ape și apoi la desțelenirea unora noi, constituind astfel o categorie de folosință aparte, "arabilul". Cu timpul, pe baza unor cereri tot mai variate, agricultura a început să producă pentru piața, iar în cadrul terenurilor au apărut noi subdiviziuni: vii, livezi, culturi de hamei etc. Categoriile de folosință s-au diversificat, așadar, conform cerințelor tot mai variate ale pieței, dar se mențin sub control, pentru satisfacerea nevoilor generale ale societății.

Categorii de terenuri	Categorii de folosință	Subcategoria de folosință	Simbol (cod)	Categorii de terenuri	Categorii de folosință	Subcategoria de folosință	Simbol (cod)
AGRICOLE (TDA)	1. Arabil (A)	-arabil propriu-zis -pajiști cultivate -grădini de legume -orezarii -sere -solarii și răsadnițe -căpșunarii -alte culturi perene	A AP AG AO AS ASO AC AD	SUB APE (TDH)	7.Terenuri cu ape și ape cu stuf (H)	-ape curgătoare -ape stătătoare -lacuri de acumulare -amenajări piscicole -ape cu stuf -canale -marea teritoriala	HR HB HA HP HS HC HM
	2. Pășuni (P)	-pășuni curate -pășuni împădurite -pășuni cu pomi fructiferi -pășuni cu tufărișuri și mărăciniș	P PP PL PT	DESTINATIE SPECIALA (TDS)	8. Drumuri (DR) si cai ferate (CF)	-autostrăzi -drumuri naționale -drumuri județene -drumuri localitateale -străzi și uliță -drumuri de exploatare (agricole, silvice, petroliere, industriale etc.) -drumuri și poteci turistice -cai ferate	DA DN DJ DC DS DE DT CF
	3. Fințe (F)	-fințe curate -fințe cu pomi fructiferi -fințe împădurite -fințe cu tufărișuri și mărăciniș	F FL FP FT				

	4. Vii (V)	-vii nobile -vii hibride -plantații hamei -pepiniere viticole	VN VH VHA VP	INTRAVILAN (TDI)	9. Terenuri cu construcții (C)	-construcții -curți și construcții -diguri -cariere -parcuri -cimitire -terenuri de sport -piețe și târguri -pajiști și stranduri -taluzuri pietruite -fișei de frontieră -exploatări miniere și petroliere -alte terenuri cu construcții	C CC CD CA CP CI CS CT CPJ CTZ CFF CMP CAT
	5. Livezi (L)	-livezi clasice -livezi intensive și super intensive -plantații de arbuști fructiferi -plantații de duzi -pepiniere pomicole	L LI LF LD LP	-	10. Terenuri degradate si neproductive (N)	-nisipuri zburătoare -bolovănișuri, stâncării, pietrișuri - ripez, ravene, torenți -sărătura cu crusta -mocirle și smârcuri -gropi de împrumut, demonii -halde	NN NB NR NS NM NG NH
FORESTIERE (TDF)	6. Păduri și alte terenuri cu vegetație forestiera (PD)	-păduri -perdele de protecție -tufărișuri și mărăcinișuri -răchitarii -pepiniere silvice	PD PDP PDT PDR PDPS				

A. Categorii de folosință agricolă (A)

Terenurile cu destinație agricolă au cinci categorii de folosință, pentru care se prezintă succint principalele caracteristici.

- **Arabilul** cuprinde terenuri ce se ară în fiecare an sau la mai mulți ani (2-6) și care sunt cultivate cu plante anuale sau perene: cereale, leguminoase pentru boabe, plante tehnice și industriale, plante medicinale și aromate, legume sau zarzavaturi, flori, plante furajere ș.a.;
- **Pășunile** sunt terenurile înierbate sau înțelenite, în mod natural sau artificial, prin reînsămânțări periodice, la 15-20 de ani, folosite pentru pășunatul animalelor;
- **Fânețele** cuprind terenuri înierbate sau înțelenite, în mod natural sau artificial, prin însămânțări la 15-20 de ani, de pe care iarba se cosește pentru fân;
- **Viile** includ terenurile plantate cu "vii hibride" (producători direcți) sau "nobile", culturi de hamei cu o agrotehnică asemănătoare și pepinierele viticole. În alte țări (Germania), hameiul este o subcategorie a arabilului, iar viile sunt încadrate la "alte categorii de folosință".
- **Livezile** sunt plantații cu pomi și arbuști fructiferi, având ca subcategorii livezi clasice (cu culturi intercalate, înierbate, pure), intensive și super intensive (de mare densitate, cu coroane dirijate și mecanizarea lucrărilor de întreținere și recoltare), plantații de arbuști fructiferi (zmeură, agrise, coacăze), de duzi, pepiniere pomicole ș.a..

Ca elemente suplimentare la aceste terenuri reținem:

– Deosebirea dintre pășuni și fânețe este data de modul în care se valorifică iarba.

Ele pot deveni alternativ una sau alta, dar sunt și pășuni propriu-zise (cele montane) respectiv fânețe (cele joase, umede);

- O serie de subcategorii sunt asemănătoare distingându-se, atât pășuni, cât și fânețe curate, împădurite, cu pomi fructiferi, cu tufărișuri, etc.;
- Terenurile agricole din intravilan, ca anexe ale construcțiilor, se înregistrau împreună cu acestea toate sub un singur nr. topografic, spre exemplu "casă, curte și grădină", impozitul plătindu-se ca pentru teren de construcții. În cadastrul nou, care se introduce în prezent, parcelele din cadrul corpurilor de proprietate se înscriu separat.

B. Categorii de folosință forestiere (F)

Fondul forestier care, în ansamblu, cuprinde și alte categorii de folosință, efectiv, aici se regăsesc terenurile împădurite în prezent, în mod natural sau prin plantații, precum și cele care au fost și vor fi acoperite cu vegetație forestieră.

- Pădurile sunt terenuri acoperite cu arbori și arbuști forestieri, destinate producției materialului lemnos și protecției mediului ambiant pentru a îndeplini în exclusivitate o funcție de protecție. În aceasta categorie intră și plantațiile tinere, lăstărișurile, ogoriturile de vânt și pădurile parc.
- Perdelele de protecție, ca benzi ordonate de plantații silvice sau silvo-pomicole, servesc la protejarea culturilor agricole, a căilor de comunicație, a așezărilor omenești, abisurilor, cu rol antiemoțional, de stabilitate a nisipurilor zburătoare etc.
- Tufărișurile și mărăcinișurile, respectiv suprafețele acoperite cu vegetație de arbuști (jepi, ienupăr, cătină) au, în general, rol de protecție contra eroziunii solului pe terenuri în pantă. Acolo unde acestea invadează pășunile sau/și fânețele, ele sunt lichidate prin lucrări de curățire.
- Răchitările sunt suprafețe special amenajate pentru producerea materialului de împletituri, iar pepinierele silvice pentru material săditor necesar regenerării pădurilor.
- Potrivit Codului silvic (Legea nr. 46 din 19.03.2008), totalitatea pădurilor, a terenurilor destinate împăduririi, a celor care servesc nevoilor de cultură, producție sau administrație silvică, a iazurilor, a albiilor pâraielor, a altor terenuri cu destinație forestieră și neproductive, cuprinse în amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990 sau incluse în acestea ulterior, în condițiile legii, constituie, indiferent de natura dreptului de proprietate, fondul forestier național.
- Fondul forestier național include:
- a) pădurile;
- b) terenurile în curs de regenerare și plantațiile înființate în scopuri forestiere;
- c) terenurile destinate împăduririi: terenuri degradate și terenuri neîmpădurite, stabilite în condițiile legii a fi împădurite;
- d) terenurile care servesc nevoilor de cultură: pepiniere, solarii, plantaje și culturi de plante-mamă;
- e) terenurile care servesc nevoilor de producție silvică: culturile de răchită, pomi de Crăciun, arbori și arbuști ornamentali și fructiferi;
- f) terenurile care servesc nevoilor de administrație silvică: terenuri destinate asigurării hranei vânatului și producerii de furaje, terenuri date în folosință temporară personalului silvic;
- g) terenurile ocupate de construcții și curțile aferente acestora: sedii administrative, cabane, fazanerii, păstrăvării, crescătorii de animale de interes vânătoresc, drumuri și căi forestiere de transport, spații industriale, alte dotări

tehnice specifice sectorului forestier;

- h) iazurile, albiile pâraielor, precum și terenurile neproductive incluse în amenajamentele silvice;
- i) perdelele forestiere de protecție;
- j) jnepenișurile;
- k) pășunile împădurite cu consistență mai mare sau egală cu 0,4, calculată numai pentru suprafața ocupată efectiv de vegetația forestieră.
- Toate terenurile incluse în fondul forestier național sunt terenuri cu destinație forestieră.
- **Sunt considerate păduri și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu o suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime minimă de 5m la maturitate în condiții normale de vegetație.**
- Termenul pădure include:
- a) pădurile cuprinse în amenajamentele silvice la data de 1 ianuarie 1990, precum și cele incluse ulterior în acestea, în condițiile legii;
- b) perdelele forestiere de protecție;
- c) jnepenișurile;
- d) pășunile împădurite cu consistență mai mare sau egală cu 0,4, calculată numai pentru suprafața ocupată efectiv de vegetația forestieră.
- Vegetația forestieră din afara fondului forestier național,
- este alcătuită din următoarele categorii:
- a) plantațiile cu specii forestiere de pe terenuri agricole;
- b) vegetația forestieră de pe pășuni cu consistență mai mică de 0,4;
- c) fânețele împădurite;
- d) plantațiile cu specii forestiere și arborii din zonele de protecție a lucrărilor hidrotehnice și de îmbunătățiri funciare;
- e) arborii situați de-a lungul cursurilor de apă și canalelor;
- f) zonele verzi din intravilan, altele decât cele definite ca păduri;
- g) parcurile dendrologice și arboretumurile, altele decât cele cuprinse în păduri;
- h) aliniamentele de arbori situate de-a lungul căilor de transport și comunicație.
- Conform definițiilor utilizate pe plan internațional, vegetația forestieră se compune din: pădure (forest) și din alte terenuri cu vegetație forestieră (other wooded land) (două categorii). O categorie aparte o reprezintă arborii din afara pădurii (trees outside forest).
    - **Pădure.**
- Terenuri cu vegetație forestieră având indicele de acoperire (consistența) mai mare de 10% și suprafața mai mare de 0,5ha. Arborii trebuie să atingă înălțimea minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație (excepție: jnepenișuri și aninișuri de anin verde, terenuri împădurite sau cu tinereturi, suprafețe exploatate, arse sau cu doborâtori produse de vânt etc.), iar lățimea vegetației forestiere să fie de minim 20 m. Include: pepinierele și plantajele forestiere, drumurile forestiere, micile suprafețe goale din pădure, perdelele forestiere de protecție cu suprafața mai mare de 0,5ha și lățimea mai mare de 20m. Nu include terenurile utilizate preponderent în scopuri agricole.
    - **Alte terenuri cu vegetație forestieră.**
- Terenuri cu vegetație forestieră având suprafața mai mare de 0,5ha, lățimea mai mare de 20 m și indicele de acoperire (consistența) fie de 5-10% pentru arborii capabili să atingă înălțimea minimă de 5m la maturitate în condiții normale de vegetație, fie peste 10% pentru arborii care nu pot atinge 5m înălțime la maturitate (arbori pitici) și arbuști. Nu include terenurile utilizate preponderent în scopuri agricole.

CRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

C. Categorii de terenuri cu ape și ape cu stuf (H)

În general, aici sunt cuprinse suprafețele ocupate permanent cu ape și cele acoperite temporar care, după retragerea acestora nu pot avea altă folosință din cauza excesului remanent de umiditate.

- Apele curgătoare inclusiv, fluviul Dunărea, râurile, pâraiele, gârlele și apele mici, a căror suprafață se consideră albia minoră, din mal în mal, deci inclusiv prundișurile surpate de viiturile mari;
- Apele stătătoare, respectiv lacurile și bălțile naturale cu sau fără trestiișuri și păpurișuri, a căror limita se înregistrează pe linia nivelului mediu;
- Apele amenajate piscicol, se referă la suprafețele ocupate cu helești și păstrăvarii, canale deschise de irigații, desecări, aducțiune și transport;
- Apele cu stuf sunt de fapt terenuri acoperite permanent cu ape de mică adâncime unde, cresc trestiișuri și păpurișuri;
- Marea teritorială este dată de o fâșie lată de 12 mile marine spre larg, dusă la 22.224 m (1 mila marina = 1.852,20 m), măsurată de la linia de bază a celui mai mare reflux de-a lungul țărmului. Suprafața mării interioare este cuprinsa între țărmul mării și aceeași linie de bază.

D. Categorii de drumuri (DR) și cai ferate (CF)

În aceste două categorii se consideră terenurile ocupate de căile de transport terestre, cu zonele legale definite de ampriza lor, inclusiv cele ocupate cu cantoane, depozite și gări. Din punct de vedere funcțional și al administrației, căile de comunicații rutiere se clasifică în mai multe subcategorii, în conformitate cu Ordonanța Guvernului Nr. 43/97 și regimul lor juridic;

- Drumurile pot fi de interes național, respectiv autostrăzi, drumuri expres și naționale europene, principale și/sau secundare. Urmează cele de interes județean, care leagă capitalele de județ, municipiile, orașele, porturile, aeroporturile, stațiunile balneoclimaterice și obiectivele importante, între ele și cele de interes local, respectiv localitateale și vicinale. Ultimele, care nu au un caracter permanent, nu se înregistrează separat, ci se atribuie parcelelor vecine, proporțional cu suprafața lor;
- Străzile din localități urbane precum și cele din localități rurale (principale, secundare) cu denumiri și numerotări specifice;
- Căile ferate simple, duble și înguste, cu terenurile și construcțiile aferente (gări, depouri, magazii, triaje și altele).

E. Terenuri aflate în intravilan - Terenuri cu construcții (C)

Conform prevederilor legale, în această categorie intră "toate terenurile, indiferent de categoria de folosință, situate în perimetrul localităților urbane și rurale, ca urmare a stabilirii limitei de hotar a intravilanului, conform legislației în vigoare". Față de această formulare, se impun unele precizării și anume:

- Terenurile cu construcții cuprind, în mod evident, intravilanele localităților în ansamblu deci, inclusiv suprafețele folosite actualmente în scopuri agricole sau/și silvice;
- Construcțiile din extravilan fac parte, după caz, din fondul agricol, fondul forestier sau al terenurilor cu destinație specială;
- Regimul juridic al terenurilor cu construcții, în spiritul Legii 18/1991, este diferit de cel ocupat de construcțiile agricole, silvice sau destinate altor activități, deoarece ele sunt sortite locuințelor, construcțiilor administrative și social-

culturale;

- Construcțiile industriale, incluse și ele în aceasta categorie, urmează a fi scoase în afara perimetrelor ce cuprind zonele de locuit;
- Terenurile virane din intravilan, chiar dacă pe moment sunt cultivate, au regim economic și juridic diferit de extravilan. Suprafețele respective, fiind destinate construcțiilor, sunt mai valoroase, iar evaluarea, în vederea impozitării, se face după alte criterii și nu după bonitarea terenului, considerată ca element de bază la cele din extravilan; în marile orașe valoarea terenurilor poate fi mai mare chiar decât a construcției existente;
- Construcțiile propriu-zise se inventariază odată cu terenurile, care le determină, la rândul lor, situația juridică. Ca mărime, se are în vedere doar suprafața ocupată de construcție, valoare ce interesează cadastrul general și cartea funciară. Pe fișe separate, se înscriu alte informații (materiale constructive, vârsta, starea, stilul), care servesc serviciilor de sistematizare și agențiilor de asigurări.

F. Categorii de terenuri degradate și neproductive (N)

Aici sunt incluse suprafețe cu procese excesive de degradare, practic fără vegetație, respectiv nisipuri mișcătoare, stâncării, bolovănișuri, pietrișuri, ripez, ravene și torenți, mocirle și smârcuri, halde de steril, gropi de împrumut etc. (tab. 2). Aceste terenuri nu produc niciun venit cadastral și nu pot fi transformate ca suprafețe productive decât prin amenajări costisitoare și greu de justificat.



3. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

3.1. Definirea pieței specifice

Piața imobiliară se poate definii ca fiind interacțiunea dintre persoanele fizice sau juridice care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. 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, interacțiunile dintre vânzător și cumpărător și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația forței de muncă, 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).

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietăților. Proprietățile supuse evaluării sunt de tip **teren extravilan**, piață a cărei localizare geografică este **județul Teleorman.**

În analiza acestei piețe și a zonei delimitate, am investigat aspecte legate de situația economică a județului, populația sa, trenduri ale ultimilor ani, precum și cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

3.2. Analiza cererii

Potrivit studiului, România este unul dintre statele care au vândut cele mai mari suprafețe străinilor. "Concentrarea fenomenului de acaparare a terenurilor agricole din Europa de Est este în mod particular alarmantă având în vedere faptul că în tratatele de aderare la UE noile membre state din Europa de Est au obținut perioade de tranziție pentru liberalizarea pieței de fond funciar (...) Informațiile sugerează că România, Bulgaria, Ungaria și Polonia sunt în mod particular puncte fierbinți ale acestei probleme", se arată în raport. Menționăm că în România, potrivit negocierilor pentru aderarea la UE, liberalizarea pieței funciare a avut loc începând cu 1 ianuarie 2014, moment din care cetățenii străini au putut cumpăra teren în țara noastră și pe persoană fizică.

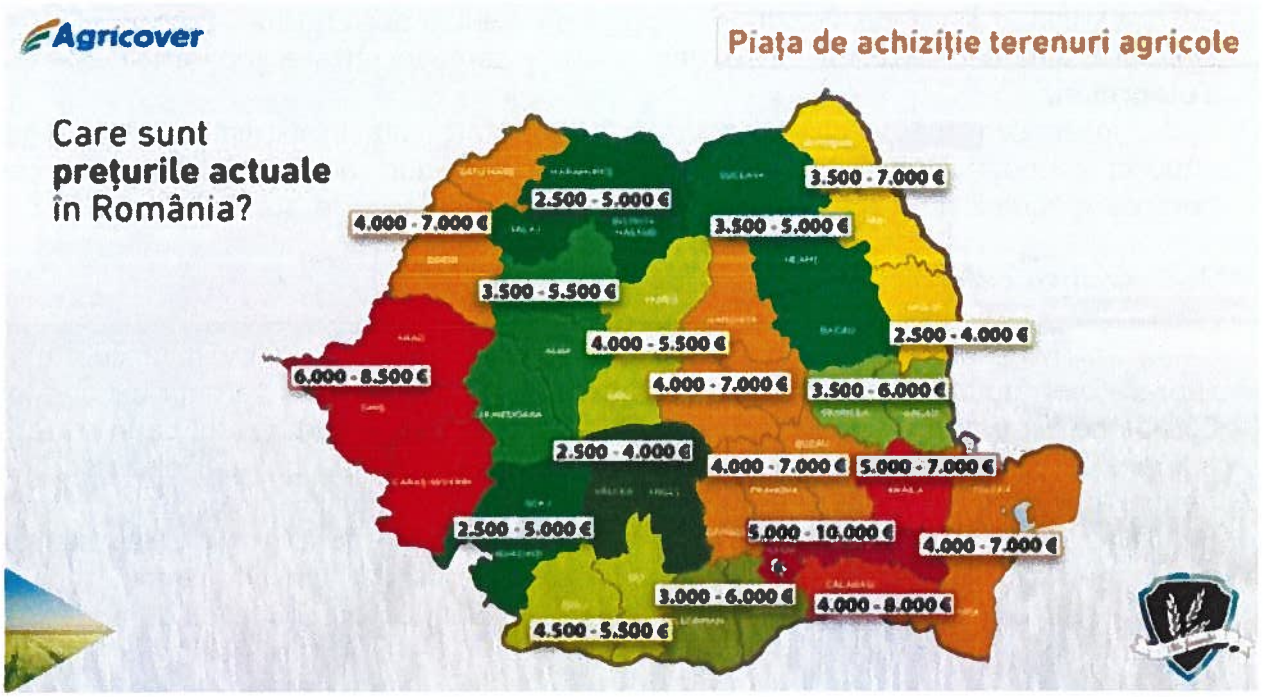
Principalii cumpărători de terenuri sunt firmele străine, precum și "diverse persoane fizice și juridice", care cumpără terenuri, atât pentru agricultură, cât și pentru a le transforma pe cele mai apropiate de localități, din terenuri extravilane în intravilane. Nu este un secret faptul ca prețurile terenurilor agricole și forestiere din România sunt foarte atractive.

Din datele companiei Agricover, în 2020, prețul terenurilor agricole au variat între 2.500-5.000 de euro în județe precum Vâlcea, Argeș, Vaslui, până la 5.000-10.000 de euro în Ialomița și Buzău și Vrancea, sau 6.000-10.500 în Caraș Severin, Timiș, Arad. "Așa cum era de așteptat, interesul pentru achiziția de teren agricol este în continuare crescut, ceea ce a făcut ca în 2020 să se păstreze trendul crescător al pieței terenului agricol. În continuare există premise solide care să susțină interesul fermierilor de a investi în teren arabil.

3.3. Analiza ofertei

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRĂDINARU NICOLAE
Legitimație Nr. 12963
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Analiza concurentei pe piața imobiliara datorită numărului mare de vânzători și volumului uriaș al tranzacțiilor (atât ca număr, cât și ca valoare absolută), piața imobiliară poate fi considerată ca apropiindu-se destul de mult de modelul concurenței perfecte. Principalul motiv care conduce la o astfel de concluzie este legat de imposibilitatea vânzătorilor, în general, de a impune prețul de tranzacționare. Același lucru este valabil şi pentru cumpărători sau investitori luați individual, toți participanții la piață având rolul, consacrat în teoria microeconomică, de „price takers". Practic, prețul fiecărui lot de teren, al fiecărei locuințe și al fiecărui spațiu comercial este influențat, aproape în totalitate, de interacțiunea între volumele agregate ale cererii și ofertei. Specificul pieței imobiliare este determinat, în principal, de două elemente: caracteristicile proprietăților și comportamentul participanților la piață. Datorită acestor factori, piața imobiliară se distinge prin: asimetrii informaționale, prețuri rigide, fluctuații semnificative de lichiditate, lipsă de transparență și ineficiență economică. Având în vedere cele menționate, un studiu de piața își propune utilizarea unor valori minimale orientative ale proprietăților, valori rezultate in urma unui studiu al pieței imobiliare specifice, dar luând in calcul caracteristici de ordin general al acestora, precum si scopul pentru care a fost întocmit acest studiu.



În contextul actual din România, cel mai mare neajuns al agriculturii îl constituie fărâmițarea excesivă a proprietății funciare, în exploatații mici, în medie de 2,2 ha. Aceasta este una din consecințele aplicării Legilor nr. 18/1991 și nr. 169/1997, care nu au prevăzut nimic pentru protejarea marilor investiții tehnice făcute în agricultură înainte de 1989 (organizarea teritoriului, sisteme de irigații, etc.) și nici sancțiuni pentru cei care le distrug.

Exploatațiile agricole mici, de subzistență, limitează posibilitatea investițiilor în mijloace moderne de producție. Este vorba, în primul rând, de mecanizarea lucrărilor agricole și refacerea sistemului de irigație .

Importanța economică a pământului este evidențiată de următoarele aspecte:

- pământul este sursa cea mai sigură și cea mai importantă de venituri a statului;
- este o bogăție limitată, dar care durează o veșnicie și care asigură cerințele de hrană și de locuință pentru populație;
- este principalul mijloc de producție și obiect al muncii în agricultură și silvicultură;
- este baza de amplasare a construcțiilor.

GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2023
ANEVAR

Pământul, prin natura sa, a constituit în decursul veacurilor obiect al muncii și, în același timp, mijloc de producție, diferit de toate celelalte, fiind limitat ca întindere, de neînlocuit, stabil și indestructibil. Întrucât nu poate spori după dorință, oamenii l-au transformat, de timpuriu, într-un bun propriu, a cărui valoare a crescut continuu.

Evaluarea pământului în cadrul economiei de piață este o operație importantă, întrucât valoarea lui are pondere în capitalul proprietății agricole. Ea trebuie să țină seama de faptul că terenurile agricole au o multitudine de clasificări, destinații, categorii. Ca urmare, valoarea pământului este influențată de o serie de factori și cauze, care dau o tendință de urcare sau scădere a acesteia.

Principalii factori care pot influența, mai mult sau mai puțin, valoarea pământului sunt:

- calitatea terenului agricol;
- posibilitățile creșterii valorii prin efectuarea unor lucrări de îmbunătățiri funciare (drenaje, irigații, fertilizări);
- avantajele oferite de apropierea de căile de comunicație, sursele de comunicație și centrele populate;
- gustul și aspirațiile populației atrase sau nu de activitățile agricole;
- forma sub care este exploatat pământul (personal, în arenda, în parte);
- mărimea, organizarea-parcelarea, natura pământului;
- sistemul de cultură practicat (extensiv - intensiv);
- mâna de lucru disponibilă în localitate sau în zonă.

3.4. Echilibrul pieței

Suprafața totală a României, de 23,84 mil. ha, cuprinde 62% teren agricol (cca. 14,7 mil. ha, din care 66,3% teren arabil, 29,2% pajiști naturale și 4,5% plantații de pomi și vie) și cca. 11% suprafața construită a localităților, drumuri, căi ferate și teren neproductiv. Din suprafața totală a țării, circa 92% o reprezintă spațiul rural format din terenul agricol și forestier, localitățile și amenajările rurale.

***Repartizarea pe zone geografice* este echilibrată**: 33% zona de câmpie (până la 300 m altitudine), 37% zona colinară (300-1000 m) și 30% zona montană (peste 1000 m altitudine).

Din punct de vedere al ***mărimii suprafeței*, România este o țară medie** în UE, care cuprinde pe teritoriul său cinci regiuni bio-geografice: stenică, pontică, panonică, continentală și alpină din cele unsprezece regiuni ale Europei.

Solul este cea mai importantă resursă naturală, fiind apreciat drept cea mai importantă bogăție naturală regenerabilă a țării. Din punct de vedere agronomic, aprecierea capacității ecologice (naturale) a producției agricole, a fertilității, prezintă cea mai mare importantă în vederea fundamentării strategiei agricole.

Din punctul de vedere al forabilității terenului agricol (arabil, pajiști naturale, plantații), circa jumătate (48,3%; 7,17 mil. ha) are fertilitate bună și mijlocie și mai bine de jumătate (51,7%; 7,68 mil. ha) are fertilitate scăzută. În schimb, din punctul de vedere al celui mai important teren agricol, cel arabil, distribuția pe clase de favor abilitate este mult mai echilibrată: favor abilitate bună și foarte bună - 39,3 % (3,67 mil. ha), mijlocie - 25,5% (2,37 mil. ha) și scăzută - 35,2% (3,28 mil. ha). România, din punctul de vedere al suprafețelor agricole totale, ocupă locul șapte în UE, iar la suprafața agricolă și arabilă pe locuitor, locurile 5 și respectiv 6 în UE.

	agricol		arabil	
	mii ha	%	mii ha	%
Categoria I d.c.	4079	27,5	3665	39,3
- *Foarte bună*	414	2,8	357	3,8
- *Bună*	3665	24,7	3308	35,5

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GHERGHINA NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

Categoria a II -a - ***Mijlocie***	**3092**	**20,8**	**2373**	**25,5**
Categoriile I+II	**7171**	**48,3**	**6038**	**64,8**
Categoria a III-a d.c.	**7683**	**51,7**	**3283**	**35,2**
- ***Scăzută***	3628	24,4	1726	18,5
- ***Foarte scăzută***	4055	27,3	1557	16,7
Total (I+II+III)	**14854**	**100,0**	**9321**	**100,0**

Situația actuală și tendințe. România se distinge printr-o amprentă rurală puternică, populația rurală are cea mai ridicată pondere în UE, reprezentând 44,9% din totalul populației și printr-o densitate scăzută, 45,1 locuitori/km², comparativ cu Franța, 54 locuitori/km², Italia, 64 locuitori/km², Germania, 100 locuitori/km². Există diferențe geografice semnificative din punctul de vedere al densității populației, majoritatea comunelor care au mai puțin de 50 locuitori/km² sunt grupate în partea de vest a țării, comparativ cu zonele din est și din sud, unde predomină localități rurale cu densități ale populației de 50-100 locuitori/km².

Dinamica demografică în spațiul rural este negativă. Procesul reducerii numărului de locuitori rurali, început ca o consecință a modernizării la nivel de societate, a devenit permanent, prin conjugarea mai multor factori demografici, economici și sociali. Declinul demografic se asociază și cu degradarea continuă a structurii pe vârste, cauzată de procesul de îmbătrânire a populației, semnificând faptul că, în viitor, grupele tinere de vârstă se diminuează, în schimb cele de vârstă înaintată vor crește. Procesul de îmbătrânire demografică este mai accentuat în mediul rural decât în cel urban.

După aderarea la UE a României, procesul de restructurare și apropiere de agricultura celorlalte tari membre se produce lent, fără consecințe vizibile în ceea ce privește compatibilizarea structurală și funcțională a sistemului agroalimentar.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRĂDINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM
ANEVAR

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

4.1. Analiza celei mai bune utilizări - CMBU

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar).

În Glosarul Standardelor de Evaluare a Bunurilor, Ed. 2022, CMBU este definită astfel: ***Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.***

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități": terenul și amenajările acestuia și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția", pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea" între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren.

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.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entității analizate.

4.2. Analiza CMBU a terenului considerat liber

Analiza terenului considerat a fi liber se concentrează asupra utilizărilor alternative, iar evaluatorul testează fiecare utilizare rezonabilă și probabilă din punct de vedere a permisibilității juridice, posibilității fizice, fezabilității financiare și profitabilității maxime.

4.3. Analiza CMBU a terenului considerat construit

Spre deosebire de cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, evaluatorul aplică cele patru teste în analiza proprietății construite, dar accentul nu se pune pe utilizări alternative, ci pe trei posibilități:

- păstrarea amenajărilor existente;
- transformarea amenajărilor, cum ar fi conversia, renovarea sau modificarea;
- demolarea amenajărilor și redezvoltarea terenului.

Având în vedere scopul evaluării nu se poate realiza analiza CMBU.



5. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

Câteva dintre principiile evaluării, care influențează valoarea terenului sunt: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, etc.
Așadar, cum vânzătorii anticipează că pe o porțiune din terenurile lor se deschide un nou obiectiv ***„Construire pod pe DN 54 km 64+001, județul Teleorman și desființare pod existent", pe teritoriul administrativ al UAT Islaz, jud. Teleorman,*** sunt motivați să solicite un preț cât mai mare pe mp.

Aici se impune o remarcă deosebit de importantă - referitoare la specificul exproprierilor pentru **cauză de utilitate publică:**
Pe de o parte, lucrarea de utilitate publică ***„Construire pod pe DN 54 km 64+001, județul Teleorman și desființare pod existent", pe teritoriul administrativ al UAT Islaz, jud. Teleorman,*** și apariția acestui nou obiectiv în peisajul imobiliar local determină (cum este de așteptat), modificări în piața imobiliară specifică - în sensul schimbării în unele cazuri, chiar a utilizării de bază: **din teren agricol în teren construibil**, în final rezultând o creștere a prețurilor terenurilor, fapt confirmat de situații precedente din alte zone, cu deschidere la autostradă.

Pe de altă parte, este imoral și nelegal ca să soliciți sume mai mari de despăgubire, tocmai expropriatorului care a creat situația de creștere a prețurilor în piață imobiliară locală, sau crearea de noi locuri de muncă.

Dacă un tip de amplasament este foarte rar întâlnit într-o anumită zonă, presiunea competiției intense de pe piață poate crește valoarea terenului, dincolo de nivelul indicat de profitabilitatea acestuia.
Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul între ofertă și cerere dar, cea care determină valoarea pe o anumită piață este utilizarea economică a amplasamentului, în cazul în ***„Construire pod pe DN 54 km 64+001, județul Teleorman și desființare pod existent", pe teritoriul administrativ al UAT Islaz, jud. Teleorman.***

Pentru stabilirea tipului de teren, am pornit de la clasificarea stabilită de art. 2 din Legea nr. 18/1991, astfel: terenuri agricole productive, terenuri cu destinație forestieră, terenuri aflate permanent sub ape, terenuri din intravilan și terenuri cu destinații speciale.

Baza evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de expropriere - despăgubire, așa cum a fost ea definită mai sus, cât și de precizările exprese din lege referitoare la valorile din expertizele întocmite pentru camerele notarilor publici.

Pentru estimarea valorii de despăgubire a fost utilizată metoda recomandată de **art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010.**

Se evaluează terenurile a căror situație juridică este clarificată, ele fiind proprietatea persoanelor fizice și persoanelor juridice, iar dreptul de proprietate este transferabil integral la data evaluării.

Evaluarea a fost realizată pentru starea de fapt existentă la data inspecție și pentru categoria de folosință a imobilelor - conform listelor cu imobilele afectate însușite de reprezentantul UAT - precum și nivelul valorilor estimate în grila notarilor publici parțial (numai pentru categoriile de folosință regăsite).

Procedura de evaluare este conformă și cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

5.1. Evaluarea terenurilor

Evaluarea terenurilor presupune aplicarea metodelor aferente asupra terenurilor a căror situație juridică este clarificată, ele fiind în proprietate și pot fi transferate integral la data tranzacției. Metodele de evaluare a terenului liber, utilizate în practica

profesională sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparație directă), prin venit și prin cost. Acestea sunt:

- Comparația directă;
- Metode alternative:
  - Extracția
  - Alocarea
- Metodele capitalizării venitului:
  - Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului;
  - Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare;
  - Actualizarea: analiza fluxului de numerar actualizat/analiza parcelării și dezvoltării.

Conform prevederilor din Standardele de Evaluare a Bunurilor Ed.2022 mai precis în - SEV 105 Abordări și metode de evaluare se specifică:

40.4. "Evaluatorilor nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare". Având în vedere această recomandare coroborat cu prevederile ***art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010*** , valoarea de despăgubire se va estima, având în vedere: **"Studiul de piață pentru anul 2023 privind valorile minime imobiliare în județul Teleorman".**

5.1.1.Valoarea terenurilor estimată conform art. 11 alin. 8 din Legea 255/2010 prin raportare la "Studiul de piață pentru anul 2023 privind valorile minime imobiliare în județul Teleorman".

Potrivit dispozițiilor art. 11 alin. (8) ***"raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77^1 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare."***

Conform ***"Studiul de piață pentru anul 2023 privind valorile minime imobiliare în județul Teleorman"***, valorile sunt cele înscrise în tabelele de mai jos:

UAT Islaz, jud. Teleorman (an 2023)

Teren Extravilan					
		Pagina	**Bază și corecții**	**Euro/mp**	**Lei/mp**
Neproductiv	Asimilat teren extravilan, categoria de folosință neproductiv	Pag. 15 + 565 + 583	0,50*3.750	0,19	0,93

5.1.2. Valoarea terenurilor: fâneață - pășuni, drumurile de exploatare, terenurile neproductive

Pentru terenurile ***fânețe - pășuni***:

Conform H.G. nr. 59/1994, coeficientul de transformare în teren arabil (1 ha) este 0,25- 0,9 ha.

În condițiile din zonă, valoarea terenurilor fâneață - pășune va fi de 58% din valoarea terenului arabil extravilan.

Drumurile de exploatare din extravilan, care nu au caracter permanent, nu se înregistrează ca detalii și se atribuie în proporție egală parcelelor din imediata vecinătate, conform Normelor tehnice privind lucrările de introducere a cadastrului

general. M.Of. nr. 744/21.11.2001. Pentru celelalte categorii de drumuri cu caracter permanent se va aplica un coeficient de 0,75% la terenul din imediata apropiere (fie teren agricol extravilan, fie pășune).

Livezile sunt plantații cu pomi și arbuști fructiferi, având ca subcategorii livezi clasice (cu culturi intercalate, înierbate, pure), intensive și super intensive (de mare densitate, cu coroane dirijate și mecanizarea lucrărilor de întreținere și recoltare), plantații de arbuști fructiferi (zmeură, agrișe, coacăze), de duzi, pepiniere pomicole s.a. se vor evalua cu o valoare reprezentând aproximativ 115% din valoarea terenurilor arabile extravilane.

Terenurile neproductive se vor evalua cu o valoare reprezentând 50% din valoarea terenurilor arabile extravilane, în această categorie vor fi incluse și terenuri acoperite cu tufărișuri și mărăcinișuri, iar pentru digurile din pământ, terenurile acoperite cu ape (canale) și tufăriș pe dig, valoarea estimată reprezintă 50% din valoarea terenului arabil din imediata vecinătate.

5.1.3. Valoarea pomilor fructiferi existenți pe terenurile intravilane, extravilane, pășune, fâneață etc.

Evaluarea pomilor se face în strânsă legătură cu perioada lor de dezvoltare și de productivitatea ce se încadrează în stadiile:

- pomi tineri neproductivi (ani fără venit);
- pomi cu producție crescândă (ani cu venit crescând);
- pomi cu producție staționară (ani cu venit staționar);
- pomi cu producție descrescândă (ani cu venit descrescând);
- pomi cu producție slabă (ani cu venit slab).

Principalele metode de evaluare sunt:

- după costul de producție
- după valoarea de randament (venit)
- după valoarea venală (preț de vânzare -cumpărare)
- după grosimea tulpinii pomului (dacă se poate determina raportul dintre grosimea pomului, producție și venitul său)
- după regiunea unde se cultivă și grosimea acestuia.

Pentru pomi fructiferi ce vor defrișați, valoarea este estimată prin metoda costului de producție, în funcție de sortimentul plantat și producția estimată în standarde astfel:

Valoarea puietului indiferent de sortiment este de 50 lei

Pentru prun, măr și păr:

- valoarea puietului = 50 lei
- producția de cca 15kg/pom, pentru 5 ani, până la intrarea pe rod x 4 lei/kg = 300 lei
- cheltuieli pentru plantare, întreținere 5 ani, cules, transport, taxe piață, timp afectat vânzării în piață etc. = 100,lei

TOTAL valoare = 400 lei

Pentru cais, piersic, cireș și vișin:

- valoarea puietului = 20 lei
- producția de cca 10kg/pom, pentru 5 ani, până la intrarea pe rod x 5,0 lei/kg = 250 lei
- cheltuieli pentru plantare, întreținere 6 ani, cules, transport, taxe piață, timp afectat vânzării în piață etc. = 100 lei

TOTAL valoare = 350 lei

Pentru nuc, valoarea este de 700 lei buc. întrucât include şi valoarea masei lemnoase (furnir de nuc), în cazul în care este la maturitate.

Vița de vie afectată de reabilitare

- desfundat terenul cu hârleţul = 1.000 lei/ha
- făcut gropi pentru plantat 8.000 gropi x 1 lei/groapa
- butaşi înrădăcinaţi producţie proprie 8.000 buc/ha x 1 lei/buc, mocirlit, plantat = 8.000 lei/ha
- lipsa de folosință a viei până la intrarea pe rod a celei nou plantate pentru înlocuire, timp de 2 ani cu o producție medie de 0,5kg/butuc x 2 ani x 4 lei/kg struguri = 32.000 lei/ha

TOTAL valoare vița de vie = 40.000 lei/ha 8.400 euro/ha respectiv 1,05 euro/butuc.

Pentru vița de vie hibridă aflată pe perioada de declin (peste 25 de ani) valoare de piață este de 4.000 euro/ha, echivalentul a 0,4 - 1,6 lei/mp.

Pentru pomii uscați nu se acordă despăgubiri.

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
GRADINARU NICOLAE
Legitimația Nr. 12963
Valabil 2023
Specializarea: EPI, EBM, ANEVAR

6. ESTIMAREA VALORII PREJUDICIULUI CAUZAT PROPRIETARILOR

Dauna reprezintă excedentul valorii de piață corespunzător valorii de satisfacție sau valorii speciale pentru proprietar.

Principiul pentru estimarea valorii prejudiciului cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite are în vedere conceptele, procesele și metodele aplicabile în cazul evaluării afacerilor.

Având în vedere prevederile Legii nr. 33/1994, considerentele de mai sus și situația specifică (la data exproprierii) din fiecare cauză, evaluatorul a identificat următoarele posibile tipuri de daune:

1. *Cheltuieli ce nu mai pot fi recuperate, în legătură cu*:
   a. exploatații agricole și/sau zootehnice, de orice natură;
   b. apărarea, menținerea și dezvoltarea fondului natural funciar, a faunei și bazinelor piscicole;
   c. exploatarea și întreținerea terenurilor, a construcțiilor și a infrastructurii aferente, precum și a utilităților;
   d. chiriile pentru ocuparea terenului și/sau a clădirilor.
2. *Clauze contractuale activate din cauza imposibilității continuării normale a acestora, cum ar fi*:
   a. penalizări și/sau penalități, de orice natură;
   b. dobânzi și majorări la dobânzi;
   c. altele.
3. *Activități producătoare de venit și/sau afaceri afectate prin:*
   a. încetarea definitivă a activităților (desființare);
   b. întreruperea activităților pe o perioadă de timp determinată;
   c. diminuarea activităților pe o perioadă de timp nedeterminată;
   d. strămutarea activităților și revenirea, într-o perioadă de timp determinată.
4. *Altele specifice și/sau neprevăzute:*
   a. divizarea parcelei (lotului de teren);
   b. mărirea distanței până la parcela rămasă;
   c. drumuri secundare necesare;
   d. schimbarea destinației terenului rămas (sau interdicția de a se construi pe acesta);
   e. perioada de neutilizare a terenului (de la data când este înștiințat de preluarea terenului până, la data achitării despăgubirii);
   f. taxe notariale și comisioane pentru cumpărarea unei suprafețe echivalente în altă locație;
   g. restricții de folosire conform planului de amenajare a teritoriului.

Conform prevederilor art. 26 alin. (3) din Legea nr. 33/1994, dacă partea de imobil rămasă neexpropriată va dobândi un spor de valoare urmare a lucrărilor ce se vor realiza, se va face o reducere a daunelor.

$$Vtd = Vtu + (D_1 + D_2 + D_3 + D_4 - Sv)$$

unde:

Vtd = Valoarea totală de despăgubire;
Vtu = Valoare de piață a terenului (valoare unitară);
D_1 = Daune ce nu pot fi recuperate;
D_2 = Daune financiare;
D_3 = Daune (încetare de activitate, întrerupere, mutare);
D_4 = Daune specifice/neprevăzute;
S_V = Spor de valoare a imobilului rămas.



În cazul de față s-a estimată o daună totală în cuantum de 15%.

- Căutarea unei noi zone de lucru, comision agenții imobiliare/intermediari: 5%
- Taxele notariale pentru achiziție: 3%
- Timpul consacrat in vederea căutării unei noi proprietăți: 7%

În aceasta fază a raportului de evaluare, nu s-au luat în considerare alte potențiale daune (de ex. daune agricole sau alte daune ce ar putea fi solicitate de către expropriați). La momentul întocmirii raportului de evaluare nu s-au pus la dispoziție informații cu privire la eventuale daune solicitate de către persoanele expropriate.

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru estimarea valorii de despăgubire a proprietăților imobiliare în cauză, s-au abordat metode de evaluare acceptate de cea mai bună practică în domeniu și în conformitate cu legislația în vigoare, metode și abordări recunoscute și adoptate de către ANEVAR.

Valoarea de despăgubire se compune din valoarea reală (piață) și din prejudiciul cauzat proprietarului sau altor persoane îndreptățite.

Pentru estimarea valorii de despăgubire s-au aplicat prevederile din Legea nr. 255/2010, Conform SEV 100- Cadru *general 60.1 O „deviere de la standarde" reprezintă o situație în care trebuie urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, evaluatorul trebuie să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate scopului și jurisdicției evaluării. Evaluatorul poate declara în continuare că evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe*.

Valoarea estimată este un globală conform cerințelor legii speciale (Legea nr. 255/2010), respectiv "pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință", valoarea individuală estimată a fiecărei proprietăți afectate putând diferi semnificativ, cu variații de + / -, de cea cuprinsă în tabelele / listele anexă, din considerente ce țin de caracteristici fizice, tehnice, grad de afectațiune și alte caracteristici speciale ale proprietății ca unitate individuală, aspecte ce nu au fost relevate și nici cuantificat în prezentul raport de evaluare, dat fiind scopul acestuia și condiționaltăților legale sus menționate.

La întocmirea prezentului raport, a primat condiționalitatea impusă de cadrul legal aplicabil în materie de expropriere, în speță Legea nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare și Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, anume raportarea la expertizele (studiul de piață) întocmite și actualizate pentru camerele notarilor publici și valorile de despăgubire obținute din analiza de piață prin raportare la anul 2023 conform dispozițiilor art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010, categoria de folosință a terenului fiind selectată în consecință.

În opinia evaluatorilor, valoarea de despăgubire este înscrisă în tabelul de mai jos:

Nr. imobile	Categorie	Suprafața (mp)	Valoare conform Studiu de piață (lei)	Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului (lei)	Valoarea de despăgubire conform Legii nr. 255/2010 (lei)
7	Terenuri extravilane	3.798	*27.850,71*	*4.177,61*	*32.028,32*
	Total general		***27.850,71***	***4.177,61***	***32.028,32***

Notă:

- *Valorile estimate în prezentul raport de evaluare nu conțin T.V.A.*
- ***Numărul total de imobile conform Listei cu imobilele proprietate privată însușită de Primăria Islaz, jud. Teleorman este de 7 imobile.***

8. ANEXE

1) Tabel cu imobilele proprietate privată supuse exproprierii în condițiile Legii nr. 255/2010 situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică ***„Construire pod pe DN 54 km 64+001, județul Teleorman și desființare pod existent", pe teritoriul administrativ al UAT Islaz, jud. Teleorman.***
2) Lista cu imobilele proprietate privată supuse exproprierii însușită de către UAT;
3) Extrase din Studiul de piață al anului 2023;
4) Planșe ortofotoplan.

Lista imobilelor proprietate privată care fac parte din coridorul de expropriere pentru obiectivul de investitii "Construire pod pe DN 54 km 64+001, Judetul Teleorman si desfiintare pod existent" si pentru care se aproba, cu respectarea dreptului comun, schimbarea titularului dreptului de administrare in favoarea reprezentantului expropriatorului

Nr. crt.	Judeţ	Unitatea administrativ - teritorială	Nume şi prenume proprietar/ deţinător teren	Tarla	Parcela	Număr cadastral / Nr. topo	Număr titlu de proprietate	Număr carte funciară	Categoria de folosinţă	Extravilan /Intravilan	Suprafaţa totală teren (mp)	Suprafaţa de expropriat teren (mp)	Suprafata proprietatea statului (mp)	Valoare de piaţă lei/mp rezultată din anexe şi calcule	Valoare totala de piaţă (lei)	Valoarea prejudiciului cauzat proprietarului (lei)	Valoare de despagubire teren conform Legii 255/2010 (lei)
7	Teleorman	Islaz	Negrila Diluca	-	-	-	-	-	Neproductiv	Extravilan	980	13	-	0,93	911,40	136,71	1.048,11
8	Teleorman	Islaz	Boagiu Marinela Paunescu Ioana	99/4	126	-	300551	-	Neproductiv	Extravilan	5300	348	-	0,93	4.929,00	739,35	5.668,35
9	Teleorman	Islaz	Cretu Constandin Cretu Gheorghe	99/4	127	-	300606	-	Neproductiv	Extravilan	9100	737	-	0,93	8.463,00	1.269,45	9.732,45
10	Teleorman	Islaz	Cirmis Gheorghe Stochita Floarea	99/4	128	-	300608	-	Neproductiv	Extravilan	1400	152	-	0,93	1.302,00	195,30	1.497,30
11	Teleorman	Islaz	Marinas Marin	99/4	129	-	300607	-	Neproductiv	Extravilan	4700	798	-	0,93	4.371,00	655,65	5.026,65
12	Teleorman	Islaz	Trifu Ion Mircea Irina	99/4	130	-	300609	-	Neproductiv	Extravilan	7300	1.307	-	0,93	6.789,00	1.018,35	7.807,35
13	Teleorman	Islaz	Turcu Gheorghe	99/5	116	-	306901	-	Neproductiv	Extravilan	1167	443	-	0,93	1.085,31	162,80	1.248,11
TOTAL												*3.798*	-	-	*27.850,71*	*4.177,61*	*32.028,32*

Secretariat UNNPR

From: cnpb@cnpb.ro
Sent: joi, 29 decembrie 2022 11:12
To: secretariat
Subject: Informare: Studiul de piaţă privind valorile minime imobiliare pentru Municipiul Bucureşti şi Judeţele Ilfov, Călăraşi, Giurgiu, Ialomiţa şi Teleorman, aplicabil de la 01.01.2023

Importance: High

UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
Nr. Intrare 8967
An 2022 Luna 12 Ziua 29

Nr. 2839 / 29 decembrie 2022

Prin prezenta, vă informăm că valorile minime imobiliare pentru Municipiul Bucureşti şi Judeţele Ilfov, Călăraşi, Giurgiu, Ialomiţa şi Teleorman prevăzute în **Studiul de piaţă pentru anul 2022**, publicat pe *pagina de internet a Camerei – secţiunea Notarul Public*, la adresa https://cnpb.ro/studiile-de-piata-privind-valorile-minime-imobiliare , cu actualizările de la 01.02.2022 şi, respectiv 01.07.2022, se aplică şi după data de **01.01.2023**.

Cu stimă,

Camera Notarilor Publici Bucureşti
Secretariatul general
Str. Ştirbei Vodă nr. 58, Sector 1, Bucureşti
Tel.: 0213 117 281; 0213 117 290; 0212 123 651; 0212 123 745;
Fax: 0212 113 336
Site: www.cnpb.ro
e-mail: secretariat@cnpb.ro
Cod postal: 010116

Conţinutul mesajului pe care tocmai l-aţi primit este confidenţial şi este proprietatea exclusivă a CAMEREI NOTARILOR PUBLICI BUCUREŞTI. Este adresat numai persoanei fizice sau juridice menţionate ca destinatar şi a celor autorizaţi să îl primească. Dacă nu sunteţi dumneavoastră destinatarul menţionat, vă informăm că dezvăluirea, copierea, distribuirea sau iniţierea unor acţiuni pe baza informaţiilor conţinute în acest e-mail, sunt interzise şi atrag răspunderea civilă sau penală, după caz. Dacă aţi primit acest mesaj din greşeală, vă rugăm să ne informaţi imediat prin e-mail sau alte mijloace de comunicare şi să îl ştergeţi.

DISCLAIMER:

The content of the message you have just received is confidential and is the exclusive property of the CHAMBER of CIVIL-LAW NOTARIES of BUCHAREST. It is addressed only to the natural or legal person mentioned as recipient and to the persons authorized to receive. If you are not your addressee, we inform you that disclosure, copying, distribution or initiation of actions based on the information contained in this email is forbidden and will entail civil or criminal liability, as the case may be. If you have received this message by error, please inform us immediately by e-mail or other means of communication and delete it.

c) Corecţii pentru forma / proportii si orientare:

Nr. Crt.	Tipul corecţiei	Corecţie
1	Teren colţ la două străzi	1,05
2	Raportul laturilor foarte favorabil (1/1; 1/2; 1/3)	1,05
3	Raportul laturilor favorabil (1/4; 1/5)	1,00
4	Raportul laturilor nefavorabil (sub 1/5)	0,95
5	Front la calea publică sub 10 m	0,95
6	Forme neregulate / greu de organizat	0,95
7	Orientare favorabila	1,03

NOTĂ: Pentru **terenurile trecute din EXTRAVILAN în INTRAVILAN în ultimii 3 ani,** se aplică o corecție suplimentară de **0,8** x [**valoarea terenului intravilan**] al zonei periferice din care face parte.

2.4. CORECTII SUPLIMENTARE APLICATE TERENURILOR EXTRATRAVILANE

Terenurile din extravilan reprezintă acea grupa care cuprinde terenurile situate in exteriorul perimetrului construibil al localitatii, pe care sunt amplasate cladiri, constructii si alte amenajari, dar si terenuri cu folosinta agricola sau forestiere.

- **Terenuri cu destinatie agricola**

Tabel 2.4.1.

Nr. crt.	Categorie teren extravilan	Coeficient de corectie
1.	Arabil	Valori prevazute in Ghid
2.	Curti-constructii	1,5 x valoarea terenului arabil
3.	Vii sau Livezi	1,1 x valoarea terenului arabil
4.	Pasuni, Fanete	0,8 x valoarea terenului arabil
5.	Terenuri cu vegetatie forestiera	vezi tabelul de la pag.111
6.	Amenajari piscicole	1,4 x valoarea terenului arabil
7.	Drumuri tehnologice si de exploatare agricola	0,7 x valoarea terenului arabil
8.	Terenuri neproductive	0,5 x valoarea terenului arabil

- **Terenuri aflate permanent sub ape**
  - Albiile minore ale cursurilor de ape: 0,4 x (V Tea) ;
  - Cuvele lacurilor: 0,4 x (V Tea).
- **Terenuri cu destinatie speciala (*)** : 0,5 x (V Tea).

(*) Terenuri ocupate pentru transporturi, constructii hidrotehnice, constructii si instalatii pentru telecomunicatii, constructii pentru exploatari, constructii destinate apararii, monumente ale naturii, ansambluri si situri arheologice si istorice .

NOTA : (V Tea) reprezinta valoarea terenului extravilan arabil.

❖ **Observatie**
În cazul constatării mai multor tipuri de corecţii, acestea vor fi aplicate cumulativ la valoarea de bază, prin înmulţirea cu trenul de indici corespunzători corecţiilor de mai sus, astfel:

Valoarea corectată = Valoarea de bază x k_1 x k_2 x ... x k_n

Anexa VI-1/2

Zonarea localitatilor rurale aparţinând de Judecătoria Turnu Magurele

CATEGORIA II

Comune

Lisa, Seaca, Traian, Ciuperceni, Crangu, Islaz, Lunca, Segarcea Vale, Lita, Dracea

Sate

Vinatori – com. Lisa, Navodari – com. Seaca, Poiana – com. Ciuperceni, Florica – com. Dracea, Zlata – com. Dracea, Secara – com. Crangu, Moldoveni – com. Islaz, Olteanca – com. Segarcea Vale.

CATEGORIA III

Comune

Putineiu, Salcia, Slobozia Mandra, Uda Clocociov, Saelele, Beciu, Plopii Stăviteşti

Sate

Baduleasa – com. Putineiu, Cîrlomanu – com. Putineiu, Baneasa – com. Salcia, Tudor Vladimirescu – com. Salcia, Uda Paciurea-com. Uda Clocociov, Pleasov – com. Saelele, Prundu – com. Lunca, Segarcea Deal - com. Segarcea Vale, Brancoveanca – com. Plopii Slavitesti, Dudu - com. Plopii Slavitesti, Smardan – com.Beciu, Barsestii de Jos – com.Beciu.

1. Valori minime orientative pentru terenuri extravilane, folosinta agricola
Teren adiacent localităţilor mari (municipii/oraşe)

Euro/ha

Nr crt.	Amplasament	Criterii de particularizare		
		Categoria I (A)	Categoria II (B)	Categoria III (C+D)
		- Posibil de transferat în intravilan - Acces la utilităţile de bază	- Situat în planul II - Fără utilităţi la limita terenului - Restricţii de utilizare	- Destinaţie exclusiv agricolă - Restricţii de utilizare
1.	Alexandria	4.900	3.400	2.400
2.	Roşiorii de Vede	4.200	2.650	2.000
3.	Turnu Magurele	4.900	3.000	2.000
4.	Videle	3.750	2.650	2.000
5.	Zimnicea	4.200	3.200	2.400

2. Valori minime orientative pentru terenuri extravilane amplasate in zone rurale (sat/comuna) pe categorii de localitati

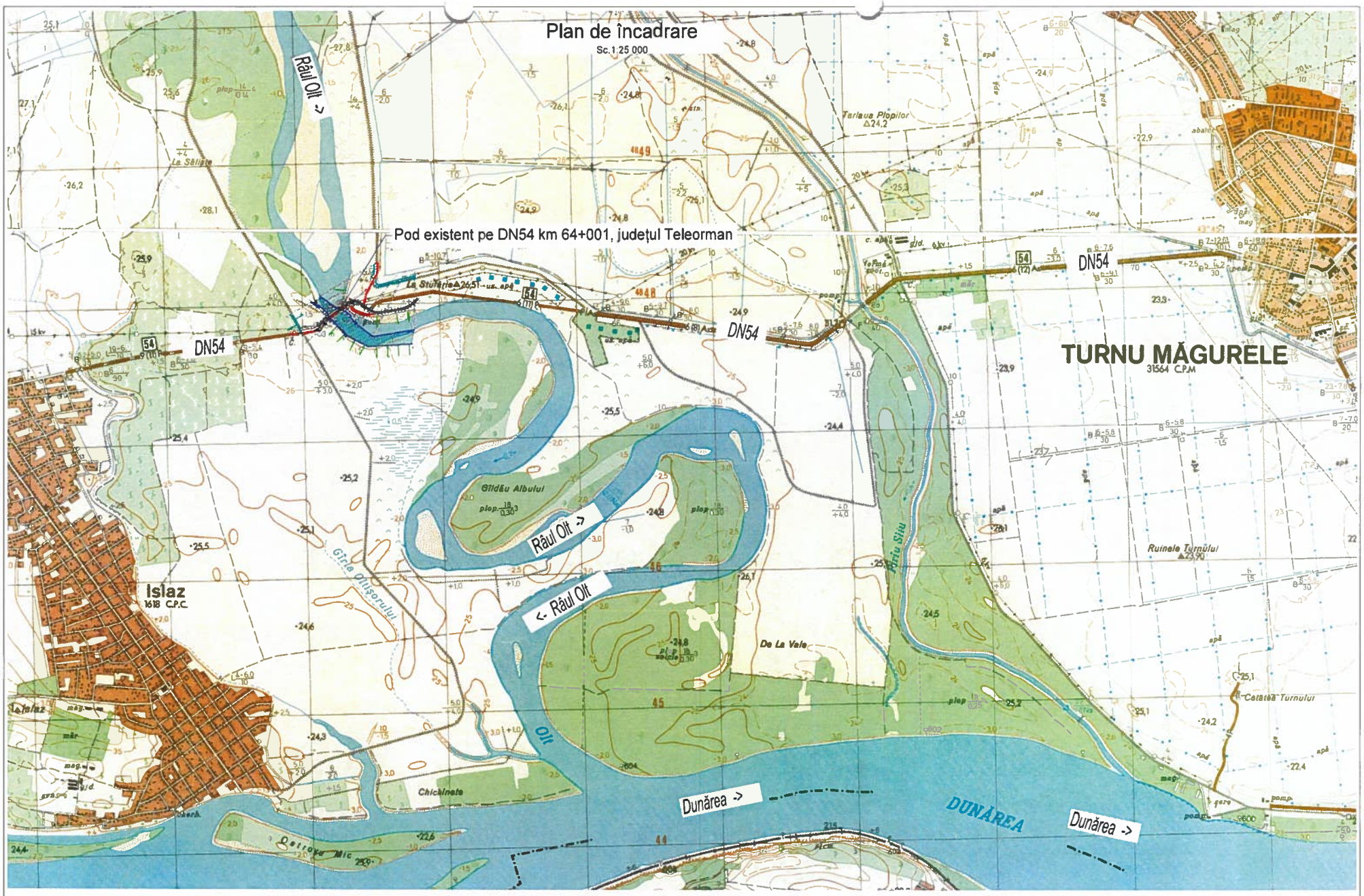
Euro/ha

Nr crt.	Amplasament	Criterii de particularizare		
		Categoria I (A)	Categoria II (B)	Categoria III (C+D)
		- Posibil de transferat în intravilan - Acces la utilităţile de bază	- Situat în planul II - Fără utilităţi la limita terenului - Restricţii de utilizare	- Destinaţie exclusiv agricolă - Restricţii de utilizare
1.	Circum.Jud. Alexandria	3.750	2.650	2.150
2.	Circum.Jud.Roşiorii de Vede	3.750	2.650	1.950
3.	Circum.Jud.Turnu Magurele	3.750	2.650	1.950
4.	Circum.Jud.Videle	3.750	2.650	1.950
5.	Circum.Jud.Zimnicea	3.750	3.050	2.400

In functie de grupa/destinatia lor, terenurile de mai sus (considerate terenuri arabile) se vor corecta cu coeficienti conform Capitolul 2, pct.2.4.

Plan de încadrare

Sc. 1:25 000



Nota: Aceasta planșa este proprietatea intelectuala a SC NV CONSTRUCT SRL. Reproducerea acestei planse este interzisa fara acordul scris al SC NV CONSTRUCT SRL

BENEFICIAR: COMPANIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE A INFRASTRUCTURII RUTIERE S.A. Adresa: B-dul Dinicu Golescu, Nr.38, Sector 1, București, Tel.:0212.643.200, Fax. 0213.120.984	PROIECTANT GENERAL: S.C. NV CONSTRUCT S.R.L. Cluj-Napoca, Str. Răvașului, Nr.22 C.U.I: RO18639415, Nr.Reg. Com:J12/1520/2006 nv construct INFRASTRUCTURE DESIGN	TITLU PROIECT: "Construire pod pe DN 54 km 64+001, județul Teleorman și desființare pod existent"	Coord. Proiect:	ing. Dan SIMA		Numar Proiect: 594/2022	TITLU PLANSA: Plan de încadrare		
			Proiectat:	Ing. Bogdan DEMIAN		Scara: 1:25 000			
			Desenat:	Ing. Bogdan DEMIAN					
		FAZA: S.F.	Verificat:	Ing. Maria NICORICI		Data: Aprilie 2022	PROIECT: 594/2022	LOT: 01	FAZA: S.F. / OBIECT: 01 / SUBIECT: PD02 / NUMAR: PI / REVIZIA: -