

RAPORT DE EVALUARE

PRIVIND

**TERENUL EXTRAVILAN – CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE
SITUAT ÎN EXTRAVILANUL COMUNEI SILISTEA, JUDEȚUL
TELEORMAN**



TOTAL SUPRAFAȚĂ: 300.000 MP/30,00 HA

**UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ:
COMUNA SILISTEA, JUDEȚUL TELEORMAN- DOMENIUL PRIVAT**

Data inspectiei : 06.07.2023

Data evaluarii : 06.07.2023

Data întocmirii raportului: 06.07.2023

CUPRINS

DECLARATIA DE CONFORMITATE

SINTEZA EVALUARII

Capitolul 1. • TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1. Identificarea si competenta evaluatorului
- 1.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati
- 1.3. Scopul evaluarii
- 1.4. Identificarea proprietatii supuse evaluarii
- 1.5. Tipul valorii
- 1.6. Data evaluarii
- 1.7. Documentarea necesara realizarii evaluarii
- 1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluarea
- 1.9. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative
- 1.10. Restrictii de utilizare, diseminare sau publicare
- 1.11. Conformitatea evaluarii cu standardele
- 1.12. Forma raportului
- 1.13. Data raportului
- 1.14. Alte precizări

Capitolul 2. • PREZENTAREA DATELOR

- 2.1. Prezentare generala a proprietatii imobiliare
- 2.2. Date despre aria de piata

Capitolul 3. • ANALIZA DATELOR

- 3.1. Piata imobiliara specifica
- 3.2. Cererea
- 3.1. Oferta
- 3.2. Echilibrul
- 3.2. Cea mai buna utilizare

Capitolul 4. • APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE

- 4.1. Abordarea prin piata

Capitolul 5. • RISCUL EVALUARII

Capitolul 6. • ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ANEXE:

- Fisa evaluare teren/grila de calcul
- Documente puse la dispozitie de catre Primăria Comunei Silistea, judetul Teleorman

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Declarăm că prezentul raport de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor 2022 în vigoare la data evaluării, cu normele și cu metodologia de lucru recomandate de ANEVAR, și cu ipotezele semnificative și speciale semnificative în prezentul raport.

Evaluatorul nu are 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.

Evaluator Autorizat,

Ec. Mitroi Aurelian Dumitru

Leg. nr. 14232



S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L

Membru corporativ ANEVAR Nr. certificat 0622



Catre:

Primaria SILISTEA, judet Teleorman in calitate de Client

Stimate partener,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem raportul de evaluare pentru imobilul de tip teren extravilan.

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum rezulta acestea din documentele prezentate.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobil, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare raport.

Concluziile raportului au la baza Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

SC ABSOLUT QUALITY SRL

Membru Corporativ ANEVAR

Administrator,

Mitroi Aurelian Dumitru



Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare de tip teren situat în extravilanul comunei SILISTEA, județ TELEORMAN, proprietatea DOMENIULUI PRIVAT AL UAT SILISTEA, vă comunic următoarele:

- ▶ evaluarea a fost solicitată pentru estimarea **valorii de piață** la zi a proprietății imobiliare, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) - **Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022** în vederea concesiunii;
- ▶ tehnica de evaluare aplicată a fost tehnica comparației vânzătorilor
- ▶ data de referință a evaluării este 06.07.2023. Cursul de schimb valutar leu - euro considerat este de 1 Euro = 4,9473 lei. Evaluatorul nu are nici un interes în proprietatea evaluată;
- ▶ A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat vandabil, transferabil și special pentru utilizarea expusă mai sus, considerat liber de orice fel de sarcini;

**TEREN EXTRAVILAN – CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE –
SITUAT ÎN EXTRAVILANUL COMUNEI SILISTEA, JUDEȚUL TELEORMAN**

Nr. crt.	Proprietar	Nr. cadastral	Tarla/Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata de teren (mp)	Suprafata de teren (ha)
1	COMUNA SILISTEA	21956	T36, P386;387;392	Pasune	300.000,00	30
TOTAL					300.000,00	30,0000

TOTAL SUPRAFAȚĂ: 300.000 MP/30,00 HA

**UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ:
COMUNA SILISTEA, JUDEȚUL TELEORMAN - DOMENIUL PRIVAT**

Ca rezultat al aplicării abordării de evaluare precizate anterior și a reconcilierii rezultatelor acestora, s-a obținut valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate estimată de către evaluator în scopul menționat, după cum urmează:

Nr. crt.	Proprietar	Nr. cadastral	Tarla/Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata de teren (mp)	Suprafata de teren (ha)	Valoare teren (euro)	Valoare teren (lei)
1	COMUNA SILISTEA	21956	T36, P386;387;392	Pasune	300.000,00	30	187.350,00	926.880,00
TOTAL					300.000,00	30,0000	187.350,00	926.880,00

Calculul redevenței:

Valoare teren (euro)	Valoare teren (lei)	Perioada de concesiune (ani)	Valoare redevența pe an/ha (euro)	Valoare redevența pe an/ha (lei)	Valoare redevența pe luna/ha (euro)	Valoare redevența pe luna/ha (lei)
187.350,00 €	926.880,00 lei	7	892,14 €	4.413,71 lei	74,35	367,81

Pentru terenul extravilan subiect redevența pe an este: 892,14 euro/an/ha

Notă : La cererea beneficiarului redevența a fost calculată pe o perioadă de 7 ani.

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative enunțate în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport.

Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți.

Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

CAPITOLUL 1

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

EVALUATORUL AUTORIZAT

Subsemnatul, **Ec. Mitroi Aurelian Dumitru**, declar ca am calitatea de evaluator autorizat cu specializarea Evaluarea Proprietatilor Imobiliare, conform legitimatiei de membru titular ANEVAR cu **nr. 14232 valabilă pentru 2023**.

In calitate de expert evaluator ce a realizat prezenta lucrare declar ca nu am nicio relatie particulara cu clientul si niciun interes actual sau viitor fata de proprietatea evaluata.

Rezultatele prezentei lucrari nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei anumite valori, solicitare venita din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluarii nu se face in functie de satisfacerea unei asemenea solicitari.

Subsemnatul, declar ca am competenta necesara exercitarii profesiei pentru tipul de evaluare solicitat de catre client si imi asum responsabilitatea pentru datele si concluziile prezentate in raport, opinia mea fiind obiectiva si impartiala.

La elaborarea raportului nu am primit asistenta semnificativa din partea nici unei tertе persoane.

S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L este membru corporativ ANEVAR, inregistrata in Tabloul membrilor corporativi cu **Certificatul nr. 0622** calitate dobândită in conditiile OG 24/2011. In calitate de furnizor al serviciilor de evaluare a bunurilor, declaram ca avem dreptul contractarii si prestarii serviciilor de evaluare a bunurilor, asa dupa cum este reglementat acest aspect in OG 24/2011.

Evaluator Autorizat,

Ec. Mitroi Aurelian Dumitru

Leg. nr. 14232



S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L

Membru corporativ ANEVAR Nr. certificat 0622



1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Clientul evaluării: Primăria Comunei SILISTEA, județul Teleorman

Utilizatori desemnați: Primăria Comunei SILISTEA, județul Teleorman

Evaluatorul își asumă răspunderea doar față de client și utilizatorii desemnați, specificați mai sus, în condițiile agreeate prin contractul încheiat cu clientul.

Alte persoane (fizice sau juridice) care pot avea acces la raportul de evaluare: nu este cazul.

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decât clientul și utilizatorii desemnați, exclude orice răspundere a evaluatorului față de aceștia.

1.3. SCOPUL EVALUĂRII

Evaluarea este cerută de către client pentru **în vederea fundamentării deciziei de concesiune**.

1.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII SUPUSE EVALUĂRII

Identificarea subiectului evaluat

A fost efectuată în baza Titlului de proprietate nr. 7014163 din data de 24.12.2019.

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare:

**TEREN EXTRAVILAN – CATEGORIA DE FOLOSINȚA PASUNE –
SITUAT ÎN EXTRAVILANUL COMUNEI SILISTEA, JUDEȚUL TELEORMAN**

Nr. crt.	Proprietar	Nr. cadastral	Tarla/Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata de teren (mp)	Suprafata de teren (ha)
1	COMUNA SILISTEA	21956	T36, P386;387;392	Pasune	300.000,00	30
TOTAL					300.000,00	30,0000

Drept de proprietate

Drept asupra proprietății imobiliare care se evaluează este un drept („deplin”), ce conferă titularului **Primăria comunei SILISTEA** dreptul de a posedea, a folosi sau ocupa ori de a dispune de teren.

Nu a fost identificat alt drept deplin sau subordonat care influențează dreptul care se evaluează.

Restricții asupra dreptului de proprietate supus evaluării: nu se cunosc.

Identificarea problemelor de natură juridică ale documentelor care atestă dreptul de proprietate asupra bunurilor evaluate nu este de competența evaluatorului autorizat și nu îi va atrage răspunderea.

1.5. TIPUL VALORII

Scopul precizat al evaluării a determinat tipul adecvat al valorii estimate și anume valoarea de piață, definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii.

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o 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 și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Moneda în care se va raporta valoarea este leul românesc și euro.
Curs valutar valabil la data evaluării **06.07.2023**, **1 euro= 4,9473 lei**

1.6. DATA EVALUĂRII

Data evaluării este data realizării inspecției respectiv **06.07.2023**.

1.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ REALIZĂRII EVALUĂRII

Etapele evaluării sunt:

- Definirea problemei de evaluare
- Stabilirea termenilor de referință
- Culegerea datelor și descrierea proprietății
- Analiza de piață
- Aplicarea abordărilor în evaluare
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
- Raportarea

Termenii de referință ai evaluării (SEV 101) cuprind precizări privind orice limitări și/sau restricții referitoare la inspecția, documentarea și analizele necesare pentru scopul evaluării după cum urmează:

- documentele puse la dispoziție de către client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora;
- amploarea inspecției proprietății și amplasamentului: au fost culese date despre caracteristicile fizice ale proprietății subiect, incluzând amplasamentul, vecinătățile situate la limitele proprietății precum și corespondența informațiilor cuprinse în documentele analizate și realitatea din teren;
- responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului și despre orice suprafețe ale construcției revine clientului;
- evaluatorul a constatat doar situația de fapt la data evaluării, fără a realiza investigații suplimentare;
- documentarea necesară privind natura, specificațiile și adecvarea serviciilor de evaluare s-a făcut de către client împreună cu evaluatorul;
- orice informații din cadrul raportului (dacă acestea sunt prezentate) privind starea solului provin de la client, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a clientului;
- identificarea riscurilor de mediu înconjurător, reale sau potențiale, s-a făcut de către evaluator pe baza interogării clientului, responsabilitatea informațiilor furnizate fiind a clientului; evaluatorul nu a realizat investigații suplimentare;

1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA

Au fost utilizate informații:

De la client: Titlul de proprietate nr. 7014163 din data de 24.12.2019.

Din surse publice:

- analiza de piață – site-uri imobiliare și publicații de specialitate

1.9. IPOTEZE SEMNIFICATIVE SI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE

Ipotezele semnificative luate în considerare pe durata realizării și raportării evaluării sunt acele aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fara a fi în mod specific documentate sau verificate. Ele sunt aspecte care, după ce au fost stabilite, trebuie acceptate pentru înțelegerea evaluării sau a altor servicii de evaluare furnizate.

Ipotezele speciale semnificative sunt acele ipoteze care presupun fapte care diferă de datele reale existente la data evaluării, fapte care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării. Ipotezele speciale semnificative se utilizează deseori pentru a ilustra efectul pe care îl are modificarea circumstanțelor asupra valorii.

Au fost stabilite și agreeate cu clientul numai acele ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative care sunt rezonabile și relevante, în contextul scopului pentru care a fost solicitată evaluarea.

Ipoteze semnificative speciale:

- În lipsa tranzacțiilor consumate pot fi utilizate și oferte de vânzări/inchirieri în conformitate cu standardele ANEVAR 2022, ghidul metodologic GEV 630 etc.
- Activul a fost evaluat pe premiza dreptului integral de proprietate.
- Evaluatorul s-a bazat exclusiv pe documentele menționate în cadrul raportului și a anexelor la raport.
- Evaluatorul nu are cunoștința de existența altor documente care ar putea afecta valorile estimate. În privința actelor evaluatorul nu poate obține mai multe decât i se oferă de către părțile interesate în cadrul procesului de evaluare practic nu poate forța părțile să i se ofere mai multe documente astfel ca, dacă părțile evită cu intenție predarea tuturor actelor și informațiilor relevante cu impact pe valoare exonerează de drept evaluatorul, care trebuie să arbitreze independent.
- Valoarea nu este un pret cert obținabil ci un indicator de valoare de la care se pot lua decizii iar menținerea condițiilor valorii de piață poate conduce la atingerea targetului de valoare estimat în lucrarea de față. Chiar dacă se mențin condițiile valorii de piață finalizarea vânzării se poate face la o valoare diferită fiind influențată la momentul respectiv de motivația vânzării, element ce nu poate fi controlat de evaluator în afara subiecților activi ai tranzacției adică vânzătorul și cumpărătorul.
- Raportul de evaluare este confidențial, posesia acestuia nu da dreptul utilizării de către terțe părți în afara utilizatorului care are dreptul de utilizare în scopul pentru care a fost solicitat. Utilizarea de către terțe părți fără acordul evaluatorului se pedepsește conform legislației române în vigoare.
- Valoarea recomandată este condiționată de ofertele de vânzare ale unor proprietăți similare preluate din spațiul public disponibil oricărui alt utilizator sau potențial utilizator. Practic cererea este cea care influențează atât pretul cât și tranzacțiile în sine. În prezent nu se poate spune că există o cerere activă.
- Analiza de față estimează nivelul tranzacționabil la nivelul pieței. Au fost investigate intențiile de vânzare de terenuri libere.
- Analiza deciziei în vânzare – cumpărare ține cont de elemente obiective comparative cu cele de pe piață rezultând o valoare de tranzacționare bazată pe un raționament logic. Nu s-a ținut cont că în luarea unor decizii pe fundament emoțional pot genera chiar vânzări la nivele peste pretul pieței sau sub nivelul pieței.
- Nu se asumă nicio responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate; au fost luate ca atare din documentele prezentate. În temeiul Standardelor ANEVAR, GEV 520, .. ‘verificarea situației juridice nu este de competența evaluatorului și nu îi va angaja răspunderea.’
- Negocierea poate fi mai mare funcție de motivația vânzării. Pretul de ofertă nu este egal cu cel de tranzacționare decât în cazuri distincte. Sunt excluse tranzacțiile subiective bazate pe motivații diferite ale vânzării și cumpărării.

- In general proprietarii solicita preturi ce depasesc limita fezabilitatii astfel ca o negociere adecvata poate duce la un nivel acceptabil valoarea de tranzactie a terenului/proprietatii. Motivatia cumparatorului se bazeaza pe fezabilitatea investitiei in cazul unui utilizator intermediar dar si a unui utilizator final, care ar putea plati o suma ce motiveaza dorintele si satisfactiile personale.
- Sursele de informatii au fost considerate credibile reprezentand intentiile de vanzare din zona studiata pentru a obtine o indicatie reala asupra nivelului pietei; acestea reprezinta cotația cea mai probabila solicitata de catre vanzatori, cotație ce se va supune negocierii.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată.
- Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de **Standardele de Evaluare a bunurilor 2022** și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.

Ipoteze semnificative speciale:

- Evaluarea terenului s-a realizat in lipsa unui certificat de urbanism si nu se cunosc eventuale restrictii de utilizare.

1.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DISEMINARE SAU PUBLICARE

Prezentul raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si al destinatarului.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus 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 decât cele menționate în raport, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.11. CONFORMITATEA EVALUĂRII CU STANDARDELE

Evaluarea s-a realizat cu respectarea Standardelor de Evaluare a bunurilor 2022 în vigoare la data evaluării. Nu au fost identificate elemente care să justifice devierea de la SEV.

SEV 100 – Cadrul general

SEV 102 – Documentare și conformare

SEV 103 – Raportarea evaluării

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105- Abordări și metode de evaluare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

SEV 400 – Verificarea evaluărilor

GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile

1.12. FORMA RAPORTULUI

Tipul și forma raportului de evaluare furnizat sunt cele specifice unui raport scris explicativ.

Conținutul și structura raportului de evaluare sunt conforme SEV 103 - Raportare.

1.13. DATA RAPORTULUI

Data la care este întocmit raportul de evaluare este **06.07.2023**

1.14 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografiile ale imobilului, inspecție (vizualizare).

CAPITOLUL 2

PREZENTAREA DATELOR

2.1 PREZENTARE GENERALA A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

INSPECȚIA PROPRIETĂȚII

Proprietatea a fost inspectata de catre evaluator ec. **Mitroi Aurelian Dumitru** evaluator autorizat EPI si reprezentant al **S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L.**, in data de **06.07.2023**, fiind identificată după documentele puse la dispozitia evaluatorului si indicatiile reprezentantului proprietarului.

Identificarea proprietatii s-a facut pe baza informatiilor furnizate de catre reprezentantul clientului, responsabilitatea asupra acestora aparținându-le.

INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT ȘI TEREN

Localizarea amplasamentului:

Siliștea este o comună în județul Teleorman, Muntenia, România, formată din satele Butești, Siliștea (reședința) și Siliștea Mică.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Siliștea se ridică la 2.513 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 2.814 locuitori. Majoritatea locuitorilor sunt români (97,21%). Pentru 2,79% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (97,17%). Pentru 2,79% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională.

Pantă: nu

Deschidere: la drum asfaltat si drum de exploatare

Utilizare actuala: teren pentru dezvoltarea unui parc fotovoltaic

Utilitati pe teren: energie electrica la limita proprietatii

Utilitati la limita : da

Tip teren Categoria de folosinta: extravilan - pasune.

Autorizatii: nu s-au prezentat

Restrictii legale de utilizare: nu se cunosc, nu s-a prezentat certificat de urbanism desi a fost solicitat clientului.

Utilitati in zona: energie electrica la limita proprietatii

Vecinatati: terenuri agricole si terenuri cu arbusti respectiv locuinte in imediata apropiere.



2.2. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ

În urma analizei activității pietei imobiliare, ținând cont de tipul proprietății subiect, de scopul evaluării și tipul valorii estimate, s-a delimitat o arie de piață la nivel de localitate și anume piața terenurilor extravilane situate în **comuna SILISTEA** și comunele limitrofe din **judetul TELEORMAN**.

DATE DESPRE PROPRIETĂȚI COMPARABILE

Ofertele utilizate sunt situate în perimetrul județului Teleorman unde se află subiectul supus evaluării. Preturile variază în jurul a 4.000-7.500 euro/ha, în funcție de suprafața, amplasament, forma, deschidere, utilități, dar și categoria de folosință.

CAPITOLUL 3 ANALIZA DATELOR

PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- d) Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți

imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru;

- e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

3.1 Piata imobiliara specifica proprietatii evaluate

Piata specifica este cea a terenurilor pe care s-au dezvoltat parcuri energetice fotovoltaice. In prezent, aceasta piata este destul de limitata dar in ultimul timp acest tip de proprietate incepe sa aiba o piata mai activa.

Sursele regenerabile de energie (energia eoliană, energia solară, energia hidroelectrică, energia oceanelor, energia geotermală, biomasa și biocombustibilii) constituie alternative la combustibilii fosili care contribuie la reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră, la diversificarea ofertei de energie și la reducerea dependenței de piețele volatile și incerte ale combustibililor fosili, în special de petrol și gaze. Legislația UE privind promovarea surselor regenerabile a evoluat semnificativ în ultimii 15 ani. În 2009, liderii UE au stabilit obiectivul ca, până în 2020, 20 % din consumul de energie al UE să provină din surse regenerabile de energie. În 2018, s-a stabilit obiectivul ca, până în 2030, 32 % din consumul de energie al UE să provină din surse regenerabile de energie. În prezent au loc dezbateri privind cadrul de politici viitor pentru perioada de după 2030. In ultimul timp , pe plan national au aparut mai multe proiecte de acest fel. Enel X România, parte a Enel X, divizia de servicii energetice avansate a Grupului Enel, implementează un sistem fotovoltaic pentru retailerul Kaufland România în Turda, cu o capacitate instalată de 1 MWp.

Proiectul presupune livrarea la cheie a unui sistem ce integrează peste 2.000 de panouri fotovoltaice amplasate pe terenul din imediata apropiere a centrului logistic Kaufland din Turda, o investiție care se ridică la 1 milion de euro.

„Enel X continuă să sprijine mediul de afaceri în tranziția energetică și oferă soluții personalizate pentru companiile care pun sustenabilitatea în prim plan. Dincolo de impactul pozitiv asupra mediului, sistemele fotovoltaice duc la scăderea costurilor cu energia electrică, oferind beneficiarilor posibilitatea să își urmărească producția și, implicit, să-și eficientizeze consumul de energie. Ne bucurăm să lucrăm alături de companii care au demonstrat în repetate rânduri grija pentru mediul înconjurător și ne bucurăm că duc această valoare și în sfera electricității, alegând produsele noastre. Încurajăm partenerii de afaceri să investească în energia regenerabilă astăzi, pentru a fi pregătiți mâine.”, a declarat Laurențiu Brumaru, Head of Sales & Marketing e-Industries, Enel X România.

„Prin acest demers, ne dorim să extindem acțiunile de sustenabilitate și lupta pentru protejarea mediului înconjurător. Proiectul, primul de acest gen din rețeaua Kaufland, contribuie la reducerea impactului asupra mediului, prin scăderea amprentei de carbon. Energia verde, ce provine din surse

regenerabile, este o alternativă sustenabilă și ajută la menținerea unui mediu cât mai curat prin urmare, obiectivul companiei va fi acela de a investi și pe viitor în astfel de soluții alături de partenerii noștri.” susține Valer Hancaș, Director Comunicare și Corporate Affairs, Kaufland România.

Sistemul fotovoltaic implementat pe terenul din vecinătatea centrului logistic Kaufland asigură o producție anuală de energie electrică de 1.277 MWh, contribuind la reducerea cu 595 tone/an a emisiilor de dioxid de carbon. Proiectul dezvoltat împreună cu Enel X aduce retailerului Kaufland România economii anuale cu energia electrică estimate la circa 112.000 de euro.

Echipamentele și tehnologiile utilizate de Enel X în cadrul proiectului au performanțe și fiabilitate ridicate, provenind de la furnizori importanți pentru piața de sisteme fotovoltaice la nivel mondial.

Enel X România are în portofoliu proiecte implementate pentru cele mai importante companii din sectoare precum cel alimentar, retail, centre logistice, centre comerciale și clădiri de birouri. În total, au fost montate peste 11.500 de panouri fotovoltaice, ce contribuie la reducerea cu aproximativ 2.350 tone/an a emisiilor de dioxid de carbon. Economii anuale înregistrate de companiile care și-au instalat astfel de surse de producție de energie depășesc 500.000 de euro, prin evitarea costurilor de transport și de distribuție a energiei electrice, precum și a contribuțiilor pentru certificatele verzi și cogenerare.

Enel România este unul dintre cei mai mari investitori privați în domeniul energetic, cu operațiuni în sectorul distribuției și furnizării de electricitate, precum și al producției de energie electrică din surse regenerabile, prezent pe piața din România din 2005. Enel are aproximativ 3.100 de angajați în România și oferă servicii unui număr de circa 3 milioane de clienți. Companiile E-Distribuție operează rețele cu o lungime totală de aproximativ 130.300 de kilometri în trei zone importante ale țării: Muntenia Sud (inclusiv București), Banat și Dobrogea, acoperind o treime din piața locală de distribuție, și dezvoltă un program de investiții pentru îmbunătățirea calității serviciilor, a siguranței și performanței rețelelor și implementarea pe plan local a standardelor de mediu ale grupului Enel. Enel Energie și Enel Energie Muntenia sunt principalii furnizori de energie din țară iar oferta lor include atât electricitate și gaze naturale, cât și servicii cu valoare adăugată (asistență, iluminat și altele). Enel Green Power România este unul dintre cei mai mari producători de energie regenerabilă din țară, cu o capacitate gestionată de 534 MW prin cele 12 instalații eoliene și solare situate în Muntenia, Oltenia, Dobrogea și Banat. Enel X România este parte din Enel X, linia de afaceri globală a Enel dedicată dezvoltării de produse inovatoare și soluții digitale în sectoare în care energia prezintă cel mai mare potențial de transformare: orașe, case, industrii și mobilitate electrică.

Enel X este linia globală de afaceri a Grupului Enel, care oferă servicii ce accelerează inovarea și conduc tranziția energetică. Lider global în sectorul soluțiilor energetice avansate, Enel X gestionează servicii de echilibrare a rețelei prin managementul consumului de energie pentru circa 6 GW de capacitate totală la nivel global și aproximativ 100 MW de capacitate de stocare instalată la nivel mondial, precum și circa 195.000 de puncte de încărcare pentru vehicule electrice puse la dispoziție pe tot globul.

ENGIE Romania a finalizat achiziția unui parc fotovoltaic, compus din două ferme, cu o capacitate instalată totală de 9,3 MW. Parcul face parte din Ever Solar SA, filială deținută de dezvoltatorul german de parcuri fotovoltaice, Soventix, și Alpin Solar, coproprietar și dezvoltator.

Fermele fotovoltaice sunt localizate în satul Cristuru Secuiesc din județul Harghita. Ele au fost puse în exploatare în anul 2015, producând până în prezent ~55 GWh, echivalentul consumului anual de energie electrică a aprox. 34.000 gospodării.

Achiziția este în linie cu strategia ENGIE Romania, axată pe dezvoltarea energiilor regenerabile care au un rol cheie în tranziția energetică. ENGIE consideră că dezvoltarea energiei regenerabile este esențială pentru decarbonizarea sectorului energetic și pentru reducerea emisiilor de carbon. România are un potențial important de energie solară, care va fi valorificat din ce în ce mai mult în următorii ani. Prin urmare, obiectivul ENGIE Romania este de a continua dezvoltarea portofoliului de capacitate instalată de energii regenerabile, atât prin creștere organică, cât și prin achiziții.

“Această achiziție marchează o nouă etapă în atingerea obiectivului de a deveni, până în 2030, un investitor important în domeniul energiei regenerabile în România și de a contribui, astfel, la ambiția grupului de a fi liderul tranziției energetice. Pe plan local, obiectivul nostru este de a ocupa o poziție de lider pe segmentul de energie regenerabilă centralizată -dat fiind că energia eoliană și cea solară vor avea o pondere tot mai mare în viitorul mix energetic al țării- și de a oferi energie verde clienților noștri, persoane fizice sau juridice.” a declarat Eric Stab, Președinte & CEO of ENGIE Romania.

ENGIE Romania operează în prezent 110 MW de energie regenerabilă în capacități eoliene și fotovoltaice. Anterior acestei achiziții, ENGIE Romania era prezentă în domeniul energiei regenerabile prin operarea a două parcuri eoliene, cu o capacitate instalată de ~100 MW, aflate în județele Brăila și Galați.

OMV Petrom va ridica la Ișalnița, pe fosta platformă Doljchim, un imens parc fotovoltaic care va fi alcătuit din 175.214 panouri fotovoltaice. Compania vrea să valorifice, astfel, cea mai mare parte a terenului pe care și-au desfășurat activitatea instalațiile fostului combinat, care au fost dezafectate și demolate. Suprafața pusă la dispoziție pentru construirea parcului fotovoltaic este de 1.201.297 mp, iar suprața care va fi efectiv ocupată va fi de 1.151.653 mp. Terenurile sunt intravilane și se află în proprietatea OMV Petrom S.A. și sunt situate se află în partea Sud – Vest a localității Ișalnița. Valoarea investiției va fi de aproximativ 103.553.573 euro.

Primele informații despre această investiție au apărut, pe surse, în 2020. În prezent, investitorul se află în faza obținerii acordului de mediu pentru implementarea proiectului. Solicitarea a fost depusă la Agenția Județeană de Mediu în luna iunie a acestui an, iar în luna iulie a fost depus și memoriul de prezentare a investiției. La începutul lunii august, APM Dolj a cerut mai multe detalii și clarificări despre proiect, iar pe 24 august Memoriul, cu toate completările, pentru "Construire parc fotovoltaic pe amplasamentul fostului Combinat Doljchim - Ișalnița - OMV PETROM" a fost publicat pe site-ul APM Dolj.

Conform documentelor depuse, OMV Petrom avea ca alternative pentru fosta platformă Doljchim fie "neutilizarea terenurilor existente", fie "realizarea propriu-zisă a parcului fotovoltaic".

Capacitatea de producție a energiei electrice estimate anual este de cca 125.913. Parcul fotovoltaic va fi alcătuit din 175.214 panouri fotovoltaice monocristaline, bifaciale, tehnologie halfcut, fiecare dintre ele cu o capacitate de 485 Wp. Acestea vor fi montate pe o structură din profile metalice și vor fi înclinate la 37° față de sol, orientate spre sud. Panourile vor fi grupate în șiruri de 23, legate în serie, și vor fi conectate la 424 invertoare de 185 kVA, prin cabluri montate aerian pe suportul de metal al panourilor. Cele 424 invertoare vor fi legate la 46 de transformatoare, care au o capacitate de 2500 kVA fiecare și au rolul de a ridica tensiunea la 20 kV. Un panou are dimensiunea de 2260 X 1048 X 32 mm. Între șirurile de panouri va exista o distanță de 10,6 m pentru a nu produce umbră. Panourile fotovoltaice vor fi conectate între ele prin cabluri montate aerian pe structura metalică. Panourile sunt grupate în module de 23 panouri, pe o structură metalică, realizată din profile de oțel zincat.

„Pe amplasamentul studiat se vor monta un număr corespunzător de panouri fotovoltaice amplasate conform planului de situație anexat. Rândurile formate din șiruri de panouri, se vor monta în aranjament 2P (2 Portret) și se vor amplasa la o distanță corespunzătoare între ele. Pentru a prelua energia electrică generată de șirurile de panouri fotovoltaice s-au prevăzut invertoare. Pentru transformarea energiei în curent alternativ se vor monta posturi de transformare JT/MT. Posturile de transformare JT/MT se vor conecta radial în stația de MT/110 kV care urmează a se construi pe amplasament”, conform proiectului tehnic.

Cel mai mare parc de panouri fotovoltaice în dezvoltare din România, aflat în Rătești, județul Argeș, a fost vândut către companiile israeliene specializate în energie regenerabilă Econergy și Nofar Energy. Compania românească Hidroelectrică intrase de asemenea în cursa pentru a cumpăra acest proiect.

„PeliPartners a asistat Portland în procesul de vânzare al celui mai mare parc de panouri fotovoltaice în dezvoltare din România, cu o capacitate de producție autorizată de peste 153 MW și o suprafață totală estimată de peste 165 ha, aflat în Rătești, județul Argeș, către Econergy și Nofar Energy. Procesul este structurat ca tranzacție de tip share deal, iar finalizarea acestuia este anticipată pentru finalul lunii octombrie 2021”, arată un comunicat de presă al casei de avocatură PeliPartners.

Hidroelectrica, cel mai mare producător de energie din România, a anunțat încă din luna martie că vrea să cumpere acest proiect fotovoltaic din comuna Rătești.

Parcul fotovoltaic din Rătești, Argeș al Portland Trust Renewables 1 SRL are o putere instalată de 131,25 MW și a primit aviz tehnic de racordare (ATR) în data de 21 iulie 2020. Conform datelor Transelectrica, avizul este valabil până în vara acestui an, iar parcul va fi pus în funcțiune în 2022. El va fi racordat la rețeaua electrică de transport printr-o stație nouă cu nivelul de tensiune 220 kV la Rătești, aceasta urmând să fie legată la linia Bradu – Târgoviște.

Nofar Energy a fost înființată în Israel în 2011, fiind specializată în fotovoltaice și stocare. În decembrie 2020, compania și-a lansat IPO pe bursa de la Tel Aviv, la o valoare care a poziționat-o drept a treia cea mai mare companie de energie regenerabilă din Israel, din punct de vedere al valorii pieței.

Econergy este de asemenea o companie israeliană din sectorul energiei verzi. Compania derulează în prezent cea mai mare listare din sectorul energiei regenerabile și una dintre cele mai semnificative listări din Israel în 2021.

Portland Trust Renewables 1 SRL este fosta Bucharest Business Park SRL și este controlată direct de un offshore cipriot, scrie profit.ro. Firma face parte din grupul Portland Trust, unul dintre cei mai importanți dezvoltatori imobiliari din Europa Centrală și de Est. Grupul a fost fondat în 1997 de către omul de afaceri britanic Robert Neale, care deține funcția de director general în cadrul companiei. În 1999, o parte din Portland Trust a fost preluată de grupul American Apollo Real Estate Advisors, acum ARES Management, pentru a se putea extinde și a investi în proiecte mai ample. În România, compania a pus accent pe dezvoltarea unor clădiri de birouri la cele mai înalte standarde și a unui spațiu industrial. Portland Trust are birouri în Praga și București.

3.2 Analiza ofertei competitive

În general s-au găsit oferte la vânzare de terenuri extravilane arabile pe care se pot dezvolta parcuri fotovoltaice, aflate în anexa, aceste oferte de vânzări depinzând în principal de puterea instalată și alte caracteristici tehnice și economice ale acestor bunuri.

3.3 Analiza cererii

Cererea pentru terenuri pe care se dezvoltă parcuri fotovoltaice este mare ca interes în ultima perioadă, în contextul creșterii interesului atât în plan intern cât și extern a producerii și exploatarei energiei regenerabile (energia verde).

Resursele convenționale sunt limitate, iar extracția și gestionarea lor costisitoare și cu un impact ireversibil asupra mediului. În schimb, captarea energiei verzi presupune riscuri mult mai mici, iar beneficiile sunt maxime, atât pentru consumatorul final cât și pentru mediul înconjurător.

Între anii 2011 și 2014 capacitățile instalate de producere a energiei din surse regenerabile la nivel național au crescut de 4 ori (de la 1233 MW la 5145 MW), în timp ce în aceeași perioadă cotele deșeurilor radioactive rezultate din producerea energiei prin mijloace convenționale (nucleară) și ale emisiilor de CO₂, au scăzut de 4 ori. Într-un raport publicat în octombrie 2015, Agenția

Internațională pentru Energie (AIE) previzionează că energia regenerabilă va reprezenta 26% din producția de energie electrică globală în 2020, față de 22% în 2013. Cele 4 procente înseamnă calitate crescută a vieții și responsabilizare, ele indicând o schimbare semnificativă a mentalității. Odată cu implementarea legislației europene privind cota de energie regenerabilă fiecare stat European și-a asumat obligația de a implementa sistemul de subvenționare a producției de energie regenerabilă. Țara noastră a optat pentru o schemă de subvenționare bazată pe certificate verzi emise pentru fiecare MWh produs, spre deosebire de sistemul “tarif fix” pentru fiecare MWh produs din energie regenerabilă, implementat în alte țări. Consumul de energie verde nu implică costuri suplimentare, astfel, prin plata certificatelor verzi se susține producția de energie regenerabilă fără a adăuga costuri suplimentare la factura de electricitate. Proiectarea parcurilor fotovoltaice a devenit în România, în momentul de față, una din cele mai rentabile și sigure investiții din domeniul surselor de energie regenerabilă, nu numai în prezent, dar cu atât mai mult pe viitor. Parcurile solare, fotovoltaice, sunt favorizate de expunerea maximă la radiațiile solare, un impact minim asupra mediului, permitând producerea de energie cu un cost pe kWp inferior celui aferent instalațiilor mici. Rentabilitatea unor astfel de parcuri fotovoltaice depinde de mai mulți factori și în mod cert este dată de raportul dintre venituri și costurile de realizare. În principal veniturile pot proveni din vânzarea de energie și tranzacționarea de certificate verzi. Certificatul verde este un document care atestă o cantitate de 1MWh de energie electrică produsă din surse regenerabile. Certificatele verzi achiziționate acoperă cota minimă obligatorie de energie regenerabilă în totalul energiei furnizate către consumatorii finali, această cota fiind stabilită în fiecare an de ANRE. Certificatele verzi au o durată de valabilitate de 16 luni. Furnizorii și producătorii care nu îndeplinesc cota anuală obligatorie sunt amendati de Autoritatea Fondului pentru Mediu cu 110 euro pentru fiecare certificat neachiziționat. Producătorii de energie solară (centrale și parcuri fotovoltaice) primesc șase certificate verzi pentru 1MWh de energie electrică, produs și livrat.

3.4 Echilibrul pieței

Piața specifică pentru acest tip de proprietate este una în echilibru relativ cu o ușoară cerere mai mare decât oferta.

CAPITOLUL 4 APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE

4.1 CEA MAI BUNA UTILIZARE

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii: permisibilă legal; posibilă fizic; fezabilă financiar; maxim productivă

Cea mai bună utilizare este un concept deterministic care susține că utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică care conduce la maximizarea utilizării terenului.

Conceptul CMBU - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față.

Cea mai bună utilizare – este definită ca utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, permisibilă legal, fezabilă financiar, care determină cea mai mare valoare.

CMBU este analizată în ipotezele următoare:

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii (teste):

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim profitabila.

La baza analizelor CMBU stau doua concepte: probabilitate rezonabila si fundamentare adecvata.

Aplicarea celor 4 teste implica o analiza de tip calitativ in urma carora rezultatele vor confirma cea mai buna utilizare a terenului analizat.

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

1. Permisibilitatea legala. Avand in vedere ca terenurile nu sunt construite se prezuma ca dpdv legal sunt construibile. Art. 35 GEV 630 concluzioneaza ca cea mai buna utilizare este cea actuala. Referitor la permisibilitate mentionez ca utilizarea curenta nu poate fi ignorata in analiza "terenului liber de cladiri" astfel incat se poate concluziona ca exista permisibilitate legala de construire. In situatia de fata consideram ca fiind un test redundant in contextul in care o utilizare alternativa nu exista cererea tinzand catre zero.

2. Posibilitatea fizica a terenului. Ipoteza analizei este "teren liber de cladiri". Nu avem niciun studiu pedologic astfel incat nu exista date despre roca de fundare, textura, portanta pe profilul geologic aferent pentru a intelege daca intervin costuri suplimentare la edificare. Analiza este redundanta chiar daca procedura impune analiza in ipoteza mentionata anterior.

3. Testul fezabilitatii. Fezabilitatea terenului considerat liber de constructii. Utilizarile potentiale ale unui teren sunt :

In lipsa unor studii geotehnice, a unui proiect propus spre dezvoltarea terenului evaluat nu se poate face o analiza de detaliu.

4. Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber

Concluzie generala : In selectarea comparabilelor pentru terenuri s-a tinut cont de prevederile GEV 630 pct 87.

Consideram ca CMBU a proprietatii evaluate este teren pentru dezvoltare parc fotovoltaic.

EVALUAREA TERENULUI

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele ANEVAR sunt:

- comparatia vanzarilor-este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica
- parcelarea si dezvoltarea - se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.
- repartizarea(alocarea) - se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii(cand avem si constructii pe teren).
- Extractia - se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- tehnica reziduala a terenului - identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata. Aceasta metoda se utilizeaza atunci cand nu

sunt disponibile date referitoare la loturi similare de teren liber.

- capitalizarea rentei funciare (chirie) - se poate aplica doar cand se unosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri. Renta de baza poate fi capitalizata cu o rata corespunzatoare.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita in *Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022*. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata tehnica comparatiei vanzarilor.

4.2 Abordarea prin piata

Metoda comparațiilor de piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată.

Premiza majoră a metodei este aceea ca valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile sau din ofertele de vânzare cu terenuri în zona, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Aceasta metoda consta in analizarea elementelor de comparație între terenul de evaluat și terenuri similare tranzacționate sau ofertate curent pe piața. In cele ce urmează vom analiza elementele a 3 terenuri din aceeași zona.

În ANEXA este prezentată determinarea valorii de piata.

Nr. crt.	Proprietar	Nr. cadastral	Tarla/Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata de teren (mp)	Suprafata de teren (ha)	Valoare teren (euro)	Valoare teren (lei)
1	COMUNA SILISTEA	21956	T36, P386;387;392	Pasune	300.000,00	30	187.350,00	926.880,00
TOTAL					300.000,00	30,0000	187.350,00	926.880,00

Calculul redeventei:

Valoare teren (euro)	Valoare teren (lei)	Perioada de concesiune (ani)	Valoare redeventa pe an/ha (euro)	Valoare redeventa pe an/ha (lei)	Valoare redeventa pe luna/ha (euro)	Valoare redeventa pe luna/ha (lei)
187.350,00 €	926.880,00 lei	7	892,14 €	4.413,71 lei	74,35	367,81

Pentru terenul extravilan subiect redeventa pe an este: 892,14 euro/an/ha

Notă : La cererea beneficiarului redevența a fost calculată pe o perioadă de 7 ani.

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative enunțate în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport.

Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Deși estimările făcute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți.

Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

CAPITOLUL 5 RIScul EVALUĂRII

Au fost analizate următoarele aspecte cu privire la proprietatea imobiliară propusă:

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante;
 - în prezent, piața imobiliară specifică este puțin activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendințele pieței sunt de reducere a trendului descendent al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.
 - cererea curentă și cea anticipată pentru categoria de proprietate în cadrul localității;
 - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
 - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
 - cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative;
 - pentru proprietatea evaluată nu există utilizări alternative care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
 - vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia;
 - având în vedere tipul de proprietate analizat și cererea pentru acesta, consider că gradul de vandabilitate este scăzut și se poate menține pe termen scurt.
 - orice impact al unor evenimente previzibile (la data evaluării) asupra valorii:
 - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor.
 - abordarea valorii adoptată și gradul de fundamentare al evaluării cu informații de piață;
 - pentru estimarea valorii de piață a proprietății s-a apelat la abordarea prin piață
- Rezultatul evaluării: a fost selectată valoarea obținută prin abordarea prin piață. Pentru aplicarea acesteia, s-au utilizat informații extrase din piață, verificate pentru valabilitate și

veridicitate. Această abordare respectă criteriile de adecvare, precizie și cantitate a informațiilor utilizate.

Riscurile care sunt de regula atasate proprietăților imobiliare sunt de cele mai multe ori induse și de realizarea sau nu a celei mai bune utilizări a terenului liber de construcții din rațiuni tehnice, urbanistic-architecturale, juridice, economice, sau chiar și din rea intenție a proprietarului.

Riscurile generale ce pot fi atasate, ar putea fi completate și extinse în situația proprietății imobiliare evaluate de aspecte care prin efectele lor pot afecta valoarea de piață a proprietății și ca urmare trebuie dimensionate ca potențiale riscuri specifice:

- activitatea curentă și tendințele pieței relevante - piața puțin activă
- cererea pentru categoria de proprietate în cadrul localității – în stagnare
- cererea potențială și posibilă pentru utilizări alternative – agricolă
- impactul oricărui eveniment previzibil la data evaluării asupra valorii viitoare a garanției – risc în funcție de evoluția pieței specifice, durata mare de expunere pe piață în cazul vânzării.

CAPITOLUL 6

ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analiza rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Pentru analiza rezultatelor și exprimarea concluziei finale asupra valorii, evaluatorul a verificat întreg procesul de evaluare, informațiile și tehnicile de analiză a acestora, precum și judecata aplicată, prin prisma criteriilor menționate mai sus, astfel:

Adecvarea: abordarea prin piață este adecvată pentru acest tip de proprietate, având în vedere scopul evaluării.

Precizia: precizia unei evaluări este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea informațiilor utilizate astfel ca la abordarea prin piață fiind utilizate oferte ce au fost scăzute prin marja de negociere și adaptate conform informațiilor primite telefonic de la agenții imobiliari/propietari;

Cantitatea informațiilor: adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța indicației valorii; cea mai mare cantitate de informații există la abordarea prin piață (atât tranzacții din trecutul recent cât și oferte pe piață);

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție este valoarea obținută prin abordarea prin piață:

Valoarea de piață:

Nr. crt.	Proprietar	Nr. cadastral	Tarla/Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata de teren (mp)	Suprafata de teren (ha)	Valoare teren (euro)	Valoare teren (lei)
1	COMUNA SILISTEA	21956	T36, P386;387;392	Pasune	300.000,00	30	187.350,00	926.880,00
TOTAL					300.000,00	30,0000	187.350,00	926.880,00

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Valoarea estimată este subiectivă. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului și se bazează pe ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative enunțate în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general de la data evaluării în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare a pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acesta se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți.

Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022.

CAPITOLUL 7 CALCULUL REDEVENTEI TERENULUI

Calculul redevenței:

Valoare teren (euro)	Valoare teren (lei)	Perioada de concesiune (ani)	Valoare redevența pe an/ha (euro)	Valoare redevența pe an/ha (lei)	Valoare redevența pe luna/ha (euro)	Valoare redevența pe luna/ha (lei)
187.350,00 €	926.880,00 lei	7	892,14 €	4.413,71 lei	74,35	367,81

Pentru terenul extravilan subiect redevența pe an este: 892,14 euro/an/ha

Notă : La cererea beneficiarului redevența a fost calculată pe o perioadă de 7 ani.

Ec. Mitroi Aurelian Dumitru

Evaluator autorizat ANEVAR

Leg. nr. 14232

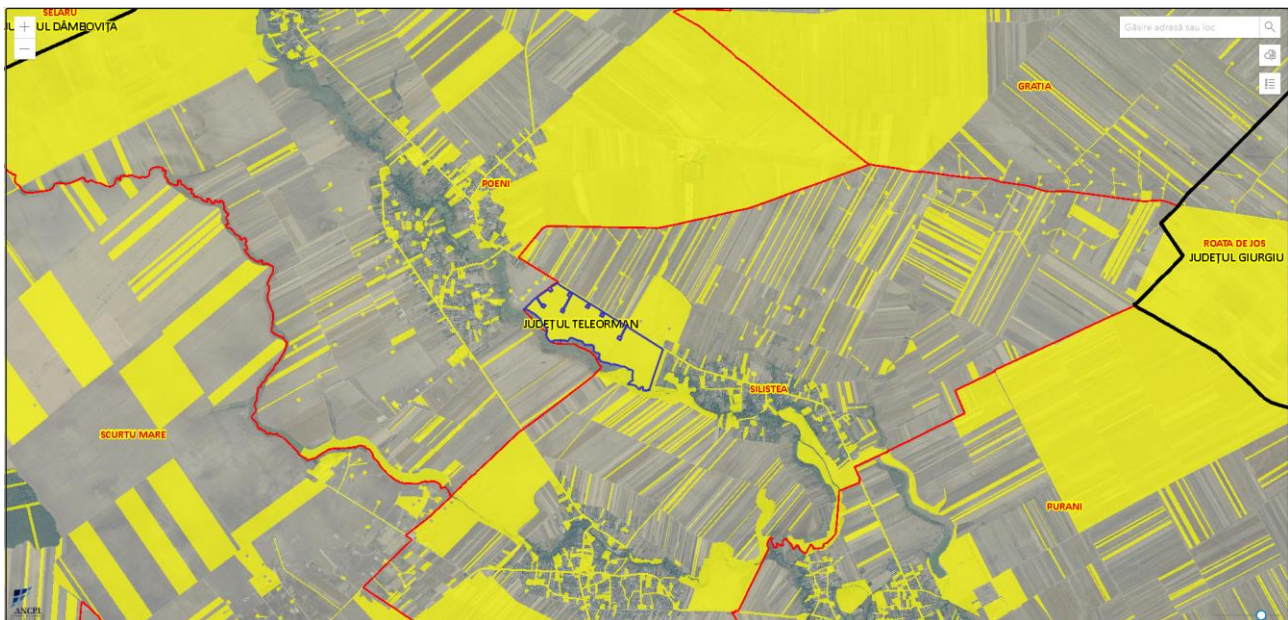


S.C. ABSOLUT QUALITY S.R.L

Membru corporativ ANEVAR Nr certificat 0622.



Localizare



Grila de calcul:

Anexa				
Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / ha)		4042,61	4888,53	3638,35
ajustare pentru ofertă / tranzactie (Euro /ha), marja de negociere		-7%	-15%	-7%
		-282,98	-708,84	-254,68
Preț ajustat (Euro / ha)		3759,63	4179,69	3383,66
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / ha)		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		3759,63	4179,69	3383,66
Restricții legale	Fara	Fara	Fara	Fara
ajustare pentru restricții legale (Euro / ha)		0,0%	0,0%	0,0%
		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		3759,63	4179,69	3383,66
Condiții de piață (data vanzării)	6-iul-23	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piata (Euro / ha)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		3759,63	4179,69	3383,66
Localizare	<i>Comuna Silistea, T36, P386;387;392, judet Teleorman - extravilan</i>	<i>Comuna Silistea, T22, P166, judet Teleorman - extravilan</i>	<i>Comuna Silistea, T28/1, P41, judet Teleorman - extravilan</i>	<i>Comuna Silistea, T22, P27, judet Teleorman - extravilan</i>
ajustare pentru localizare (Euro / ha)		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		3759,63	4179,69	3383,66
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	300.000,00 mp	5.000 mp	5.295 mp	10.810 mp
Caracteristici fizice teren - suprafata (ha)	30,000000 ha	0,50000 ha	0,5295 ha	1,0810 ha
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / ha)		43,8%	36,2%	47,7%
		1770,00	1768,23	1735,14
Preț ajustat (Euro / ha)		5529,63	5947,92	5118,80
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	energie electrica la limita proprietatii	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
ajustare pentru utilitati (Euro / ha)		5%	5%	5%
Preț ajustat (Euro / ha)		5806,11	6245,31	5374,74
Stare teren	pps liber	liber	liber	liber
ajustare pentru stare teren (Euro / ha)		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		5806,11	6245,31	5374,74
Acces teren / Vizibilitate	acces din drum de exploatare	acces din drum de exploatare	acces din drum de exploatare	acces din drum de exploatare
ajustare pentru acces teren (Euro / ha)		0%	0%	0%
		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / ha)		5806,11	6245,31	5374,74
ajustare totală netă		1770,05	1768,28	1735,19
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		47,08%	42,31%	51,28%
ajustare totală brută		1770,05	1768,28	1735,19
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		47,08%	42,31%	51,28%

Preț ajustat (Euro / ha)	6245	5806,11	6245,31	5374,74
<i>Curs Euro= 4,9473</i>				
<i>Valoare teren extravilan = 187.350 euro</i>				
<i>Valoare teren extravilan = 926.880 lei</i>				
Comparabilele utilizate sunt oferte preluate de pe site-ul Directiei Agricole Teleorman ce nu s-au concretizat in tranzactii, s-au aplicat ajustari pentru negociere de 7%-15%.				
Explicatii ajustari :				
Localizare		0%	0%	0%
Localizare: Nu au fost necesare ajustari, proprietatile comparabile fiind amplasate in zona similara.				
Caracteristici fizice (suprafata)		43,8%	36,2%	47,7%
Caracteristici fizice (suprafata): Este clar ca pe piata agricola se cauta suprafete cat ai mari si mai comasate pentru ca sunt mai usor de exploatat si de administrat. Pentru ajustarile aplicate am avut in vedere ca pretul pe ha de teren creste proportional cu cresterea suprafetei, si consideram o diferenta de 300 euro la o unitate de 5 ha, avand in vedere ca piata percepe o crestere sau o descrestere de circa 300 euro la o diferenta de circa 5 ha teren.				
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile		5,0%	5,0%	5,0%
Utilitati: S-au aplicat ajustari pozitive pentru toate comparabilele intrucat proprietatea subiect are energia electrica la limita, iar comparabilele nu au utilitatile in zona.				
Stare teren		0%	0%	0%
Stare teren: Nu au fost aplicate ajustari pentru niciuna din comparabile.				
Acces teren / Vizibilitate		0%	0%	0%
Acces teren / Vizibilitate: Nu s-au aplicat ajustari pentru niciuna din comparabile, acestea avand acces la drumuri de exploatare, la fel ca proprietatea subiect.				

Teren	SUBIECT	COMPARABILE		
	Comuna Silistea, T36, P386;387;392, judet Teleorman - extravilan	Comuna Silistea, T22, P166, judet Teleorman - extravilan	Comuna Silistea, T28/1, P41, judet Teleorman - extravilan	Comuna Silistea, T22, P27, judet Teleorman - extravilan
suprafata (mp)	300.000 mp	5.000 mp	5.295 mp	10.810 mp
pret (oferta) /(euro/ha)		4.043 €/mp	4.889 €/mp	3.638 €/mp
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	energie electrica la limita proprietatii	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
Stare teren	pps liber	liber	liber	liber
Acces teren / Vizibilitate	acces din drum de exploatare	acces din drum de exploatare	acces din drum de exploatare	acces din drum de exploatare

DATE DE PIATA

Comparabile utilizate COMPARABILA 1

<http://www.extravilanagricol.ro:9080/teleorman/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=11344>

Detalii oferta 6 / 16.03.2023

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ
GUTEA AUREL IONUT

Telefon:
E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : SILISTEA
Suprafata : 0.5000 Ha
Nr Cadastral : 20673
Nr Carte Funciara : 20673
Nr Tarla / Lot : 22
Nr Parcela : 166
Categoria de folosinta : ARABIL
Pret/Suprafata : 10000.00 Lei
Conditii de Vanzare :

Lista Preemptori

Nume si prenume / Denumire PJ : GUTEA AUREL IONUT
Rang : 3 - VECIN
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS
Rang : 7 - STATUL ROMAN
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

TOTAL : 2 preemptori din care nici unul nu a comunicat acceptarea ofertei

Lista Potentiali Cumparatori

Nume si prenume / Denumire PJ : MATEI GABRIELA

Nr si data oferta de cumparare : 6/2 / 07.06.2023

Pret oferit : 10000.0 Lei

TOTAL : 1 potentiali cumparatori

Rezolutie procedura

Teren extravilan localizat in Comuna Silistea, T22, P166, judet Teleorman – extravilan, in suprafata de 5.000 mp.

Oferte este preluata de pe Directia Agricola Teleorman si nu s-a concretizat in tranzactie.

COMPARABILA 2

<http://www.extravilanagricol.ro:9080/teleorman/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=11546>

Detalii oferta 10 / 27.03.2023

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ

NECULA ANGHEL ADRIAN

NECULA GABRIELA MIRELA

Telefon:

E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : SILISTEA

Suprafata : 0.5295 Ha

Nr Cadastral : 22270

Nr Carte Funciara : 22270

Nr Tarla / Lot : 28/1

Nr Parcela : 41

Categoria de folosinta : ARABIL

Pret/Suprafata : 12806.00 Lei

Conditii de Vanzare :

Lista Preemptori

Nume si prenume / Denumire PJ : FIFIALA C TIN
Rang : 3 - VECIN
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : RADUCU NICULINA
Rang : 3 - VECIN
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS
Rang : 7 - STATUL ROMAN
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

TOTAL : 3 preemptori din care nici unul nu a comunicat acceptarea ofertei

Lista Potentiali Cumparatori

TOTAL : 0 potentiali cumparatori

Teren extravilan localizat in Comuna Silistea, T28/1, P41, judet Teleorman – extravilan, in suprafata de 5.295 mp.
Oferte este preluata de pe Directia Agricola Teleorman si nu s-a concretizat in tranzactie.

COMPARABILA 3

<http://www.extravilanagricol.ro:9080/teleorman/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=11545>

Detalii oferta 9 / 27.03.2023

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ
NECULA ANGHEL ADRIAN
NECULA GABRIELA MIRELA

Telefon:
E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : SILISTEA
Suprafata : 1.0810 Ha
Nr Cadastral : 22229
Nr Carte Funciara : 22229
Nr Tarla / Lot : 22
Nr Parcela : 27
Categoria de folosinta : ARABIL
Pret/Suprafata : 19458.00 Lei
Conditii de Vanzare :

Lista Preemptori

Nume si prenume / Denumire PJ : FIFIALA C TIN
Rang : 3 - VECIN
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : RADUCU NICULINA
Rang : 3 - VECIN
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS
Rang : 7 - STATUL ROMAN
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

TOTAL : 3 preemptori din care nici unul nu a comunicat acceptarea ofertei

Lista Potentiali Cumparatori

TOTAL : 0 potentiali cumparatori

Rezolutie procedura

Teren extravilan localizat in Comuna Silistea, T22, P27, judet Teleorman – extravilan, in suprafata de 10.810 mp.

Oferte este preluata de pe Directia Agricola Teleorman si nu s-a concretizat in tranzactie

Alte oferte

<http://www.extravilanagricol.ro:9080/teleorman/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=11547>

Detalii oferta 8 / 27.03.2023

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ

NECULA ANGHEL ADRIAN
NECULA GABRIELA MIRELA

Telefon:

E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : SILISTEA

Suprafata : 0.5042 Ha

Nr Cadastral : 22269

Nr Carte Funciara : 22269

Nr Tarla / Lot : 28/1

Nr Parcela : 79

Categoria de folosinta : ARABIL

Pret/Suprafata : 12194.00 Lei

Conditii de Vanzare :

Lista Preemptori

Nume si prenume / Denumire PJ : FIFIALA C TIN

Rang : 3 - VECIN

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : RADUCU NICULINA

Rang : 3 - VECIN

Nr si data oferta de cumparare : /

Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : RADUCU NICULINA
Rang : 3 - VECIN
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS
Rang : 7 - STATUL ROMAN
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

TOTAL : 3 preemptori din care nici unul nu a comunicat acceptarea ofertei

Lista Potentiali Cumparatori

TOTAL : 0 potentiali cumparatori

Rezolutie procedura

<http://www.extravilanagricol.ro:9080/teleorman/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=10279>

Detalii oferta 02 / 20.01.2023

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ
BONGIANU GABRIELA CRISTINA
BONGIANU ANA MARIA

Telefon:
E-mail:


Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : PURANII DE SUS
Suprafata : 1.0000 Ha
Nr Cadastral : 20556
Nr Carte Funciara : 20556
Nr Tarla / Lot : 58
Nr Parcela : 101
Categorica de folosinta : ARABIL
Pret/Suprafata : 22500.00 Lei
Conditii de Vanzare :

Nume si prenume / Denumire PJ : PFA CRACIUN VALENTIN MARIN
Rang : 2 - ARENDAS
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS
Rang : 7 - STATUL ROMAN
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

TOTAL : 4 preemptori din care nici unul nu a comunicat acceptarea ofertei


 Lista Potentiali Cumparatori

TOTAL : 0 potentiali cumparatori

 Rezolutie procedura

<http://www.extravilanagricol.ro:9080/teleorman/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=10280>

Detalii oferta 01. / 20.01.2023

 Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ
BONGIANU GABRIELA CRISTINA
BONGIANU ANA MARIA

Telefon:
E-mail:

 Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : PURANII DE SUS
Suprafata : 2.4739 Ha
Nr Cadastral : 20488
Nr Carte Funciara : 20488
Nr Tarla / Lot : 50
Nr Parcela : 29
Categoria de folosinta : ARABIL
Pret/Suprafata : 55663.00 Lei
Conditii de Vanzare :

Lista Preemptori

Nume si prenume / Denumire PJ : BONGIANU MARIN
Rang : 1 - COPROPRIETAR
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : BONGIANU RODICA
Rang : 1 - COPROPRIETAR
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : PFA CRACIUN VALENTIN MARIN
Rang : 2 - ARENDAS
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

Nume si prenume / Denumire PJ : STATUL - ADS
Rang : 7 - STATUL ROMAN
Nr si data oferta de cumparare : /
Pret oferit : 0.0 Lei

TOTAL : 4 preemptori din care nici unul nu a comunicat acceptarea ofertei

Lista Potentiali Cumparatori

TOTAL : 0 potentiali cumparatori

Fotografii

