

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI HUȘI

735100 - Huși, Județul Vaslui, str. 1 Decembrie, nr. 9, tel. 0235 - 480009 / fax 0235 - 480126  
DIRECTIA URBANISM, ADMINISTRARE SI DEZVOLTARE LOCALA

## STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică, a terenului în suprafața de 62.140,0 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Huși, situat în municipiul Huși, T 57, P 3937,3950, 3947,3943, 3941, 4651, 4650, 4649, în vederea amenajării și exploatarei eficiente a lacului

### CAP.I. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA BUNULUI CE URMEAZA A FI CONCESIONAT

Terenul ce urmează a fi concesiionat, în suprafața de 62.140,0mp, se află în domeniul privat al municipiului Huși, la poziția 1536 și este situat în municipiul Huși, T 57, P 3937,3950, 3947,3943, 3941, 4651, 4650, 4649

Are următoarele vecinătăți:

- Nord: prop. UAT Huși; NC 72400
- Sud : prop. cu NC 74919
- Est : DE 4599
- Vest : prop. cu NC 71773, NC 72398

### CAP.II. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU CARE JUSTIFICA REALIZAREA CONCESIUNII

Motivele de ordin legislative, economic, financiar și social care impun concesiionarea unor bunuri-terenuri, sunt următoarele:

- prevederile art. 123 din Legea nr. 215/2001 republicată care precizează că terenurile proprietate publică sau privată a unităților administrativ teritoriale pot face obiectul unei concesiuni.
- administrarea eficientă a domeniului privat al municipiului Huși pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, crearea unor locuri de muncă, administrare judicioasă a domeniului privat în scopul dezvoltării sociale și economice a municipiului.
- terenul va fi concesiionat în vederea amenajării și exploatarei eficiente a lacului din imediată apropiere.

### Cap. III. NIVELUL MINIM AL REVEDENTEI

Nivelul minim al revedentei propus respectiv prețul de pornire la licitație este de 4.051,20lei/an.

**Revedenta anuala: se propune 4.051,20 lei/an**

**Calculul revedentei:**

**(101.280 lei : 25 ani = 4.051,20 lei/an**

**Cap. IV. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

Procedura de atribuire a contractului de concesiune se va face prin licitatie publica prin care orice persoana fizica ori juridica de drept privat romana sau straina poate prezenta oferta.

**Cap. V. DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII**

Se propune concesionarea terenului pe o perioada de 49 de ani, incepand cu data predarii-primirii consemnata in procesul-verbal.

**Cap. VI. TERMEN PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIUNE**

Procedura de concesiune se va realiza dupa aprobarea Hotararii Consiliului Local al municipiului Husi privind aprobarea concesionarii prin licitatie publica, a terenului in suprafata de 62.140,0 mp, apartinand domeniului privat al municipiului Husi, situat in municipiul Husi, T 57, P 3937,3950, 3947,3943, 3941, 4651, 4650, 4649, in vederea amenajarii si exploatarii eficiente a lacului din imediata apropiere, in vederea concesionarii si validarii acesteia de catre Prefectura Vaslui.

COORDONATOR  
DIRECTIA URBANISM  
Ing. Ailenei Marius

Intocmit  
Ing. Mircea Claudiu



Președinte de ședință,  
Catargiu Liliana-Ecaterina

Secretarul Municipiului Huși,  
jr. Monica Dumitrașcu

## CAIET DE SARCINI

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului, în suprafață de 62.140,0 mp, aparținând domeniului privat al municipiului Husi, situat în municipiul Husi, T 57, P 3937,3950, 3947,3943, 3941, 4651, 4650, 4649

### Cap. I. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Terenul cu numărul cadastral 77671, care urmează a fi concesiunat, în suprafața de 62.140,0 mp, este situat în intravilanul municipiului Husi, T 57, P 3937,3950, 3947,3943, 3941, 4651, 4650, 4649.

1.2. Terenul care face obiectul concesiunii se află în proprietatea municipiului Husi, având suprafața de 62.140,0 mp, din care: arabil- 32.079 mp, pădure- 10.849 mp și ape statatoare-19.212 mp.

1.3. Terenul va fi scos la licitație în vederea concesiunii, pentru amenajarea și exploatarea eficientă a lacului, din imediată apropiere.

### Cap. II. DURATA CONCESIUNII

Terenul se concesiunează pe durata de 49 ani, începând cu data predării-primirii terenului consemnată în procesul-verbal.

### Cap. III. INCETAREA CONCESIUNII

Incetarea contractului de concesiune poate avea loc în situațiile prevăzute în contractul de concesiune.

### Cap. IV. ELEMENTE DE PREȚ

4.1. Prețul de pornire la licitație al concesiunii este de **4.051,20 lei/an**;

4.2. Pasul de licitație este de **5%** din prețul de pornire la licitație;

4.3. Plata concesiunii se va face conform contractului de concesiune ce se va încheia în termen de 30 zile de la data tinerii licitației .

4.4. Redevanța anuală va fi indexată funcție de indicele de inflație comunicat de Comisia Națională de Statistică .

4.5. Întârzierile la plata redevanței se vor sancționa cu penalități conform prevederilor legale, înscrise și în contractul de concesiune.

4.6. Garanția de participare la licitație depusă de ofertantul câștigător, se reține de concedent până în momentul încheierii contractului de concesiune, urmând ca după această dată garanția să se transfere în contul redevanței datorată de către concesiionar.

### Cap.V. DISPOZIȚII PRIVIND CONTRACTUL DE CONCESIUNE

5.1. Contractul de concesiune va fi încheiat în termen de 30 zile de la data tinerii licitației;

5.2. In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, concesiunea va fi anulata, reluandu-se procedura de licitatie publica ;

5.3. In temeiul contractului de concesiune, concesionarul dobandeste dreptul de a exploata, in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa bunul.

## **Cap. VI. REGIMUL BUNURILOR**

Terenul care constituie proprietatea concedentului va fi administrat si exploatat de concesionar in conformitate cu prevederile contractului de concesiune si a legislatiei specifice in vigoare, acestea ramanand proprietatea concedentului si urmand a fi restituite de concesionar la expirarea/incetarea contractului de concesiune; acestea constituie bunuri de retur si revin de drept concedentului, gratuit si libere de orice sarcini; in aceasta categorie intra si bunurile ce au rezultat din investitiile prevazute in contractul de concesiune precum si bunurile rezultate din investitii si modernizari efectuate de concesionar fara aprobarea concedentului.

Asupra bunurilor rezultate din investitii sau modernizari efectuate de concesionar pe cheltuiala sa dar cu aprobarea concedentului, acesta din urma are drept de preemtiune la cumparare, pretul pe care trebuie sa-l plateasca fiind conform procedurilor legale;

Bunurile proprii, care apartin concesionarului ( cu exceptia celor realizate din investitii si modernizari efectuate fara aprobarea concedentului ) raman in proprietatea concesionarului, acesta putand dispune de ele oricum doreste.

## **Cap.VII. CONDITII DE MEDIU**

Concesionarul poarta intreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale in domeniul protectiei mediului.

## **Cap. VIII. CARACTERISTICILE INVESTITIEI**

8.1. Amplasarea in teren ca si accesele vor fi proiectate astfel incat sa se asigure circulatia in zona.

8.2. Durata de executie a obiectivului va fi de 12 luni de la data eliberarii autorizatiei de construire, interval in care solicitantul este obligat sa inceapa lucrarile, autorizatie ce poate fi prelungita, conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, cu maxim 12 luni, la cererea concesionarului.

Investitiile se vor realiza in conformitate cu prevederile certificatului de urbanism, ce se va emite in acest scop.

## **CAP. IX . OBLIGATIILE PARTILOR**

9.1. Concedentul are urmatoarele obligatii:

- a.- Sa predea concesionarului bunul concesionat pe baza unui proces verbal de predare/primire.
- b.- Concedentul are obligatia de a nu tulbura pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.
- c.- Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricarei imprejurari de natura a afecta drepturile concesionarului in masura in care aceste situatii depind in tot sau in parte de vointa sa.

## 9.2. Concesionarul are urmatoarele obligatii:

- a.- prin proiectare sa se asigure o constructie moderna;
- b.- sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si permanenta a obiectului concesiunii pe cheltuiala sa si sa despagubeasca pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa;
- c.- sa puna la dispozitia concedentului documentele si informatiile cerute de acesta privind obiectul concesiunii, modul de desfasurare a investitiei.
- d.- sa plateasca redeventa la valoarea, in termenul si modul stabilite prin contractul de concesiune.
- e.- sa realizeze lucrarile de investitii corespunzatoare proiectului si avizelor legale.
- f.- sa plateasca pe toata durata concesiunii impozitele si taxele datorate statului si Administratiei Publice Locale.
- g.- pe toata perioada de derulare a contractului, concesionarul nu va putea subconcesiona, in tot sau in parte unei alte persoane, obiectul concesiunii.
- h.- concesionarul are intreaga responsabilitate in ceea ce priveste respectarea legislatiei in vigoare cu privire la P.S.I. , protectia mediului si persoanelor.
- i.- la expirarea termenului de concesiune, concesionarul este obligat sa restituie in deplina proprietate, liber de orice sarcina, bunul concesionat.
- j.- in termen de 30 zile de la incheierea contractului de concesionare, concesionarul are obligatia de a inscrie concesiunea, pe cheltuiala sa , in documentele de publicitate imobiliara (carte funciara).
- k.- concesionarul este obligat sa realizeze obiectivul de investitii in scopul caruia s-a realizat concesionarea terenului.
- l.- achitarea integrala a debitelor pe care le are fata de bugetul local.

## Cap.X. RASPUNDEREA PARTILOR

In toate cazurile de incetare a contractului de concesiune, concesionarul este obligat sa predea concedentului documentatiile tehnice referitoare la obiectivul de investitii nerealizat sau realizat partial.

In cazul nerespectarii de catre una dintre parti a prevederilor contractului de concesiune, partea in culpa datoreaza celeilalte parti despagubiri corespunzatoare prevederilor contractului de concesiune sau corespunzator legislatiei specifice in domeniu;

Situatiile de forta majora exonereaza de raspundere partea care le invoca si dovedeste in conditiile legii; aparitia cazurilor de forta majora trebuie comunicata in termen de 5 zile de la aparitie, comunicarea urmind a fi insotita de documentele care atesta cazul de forta majora; in lipsa acestor documente constatatoare, partea care a invocat cazul de forta majora nu va fi exonerata de raspundere; in cazurile de forta majora invocate si dovedite ca atare, partile vor conveni la decalarea obligatiilor cu perioada afectata de forta majora.

## Cap. XI. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel care apar pe parcursul derularii contractului de concesiune si care nu se pot solutiona pe cale amiabila vor fi supuse spre solutionare instantelor judecatoresti competente.

## Cap. XII. DISPOZITII FINALE

12.1 Drepturile si indatoririle partilor se stabilesc prin contractul de concesionare.

12.2 După concesionare , realizarea obiectivului de investitii se va face numai pe baza unui proiect legal avizat, aprobat si a autorizatiei de construire emisa de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicata in 2004, cu modificarile si completarile ulterioare. Solutiile prezentate o data cu depunerea optiunilor, in cazul adjudecarii licitatiei, nu reprezinta aprobarea acestora si nu exonereaza pe castigator de obtinerea avizelor si acordurilor legale din partea organismelor stabilite in eliberarea acestora (exemplu certificatul de urbanism, autorizatia de constructie, s.a.m.d.).

12.3 Obtinerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea si functionarea investitiilor privesc pe concesionar.

12.4 Toate lucrarile privind racordarea la retelele tehnico-edilitare existente si obtinerea acordului de la detinatorii acestora privesc pe concesionar.

12.5 Concesionarul este obligat de a asigura pe perioada concesionarii continuitatea activitatii in scopul careia a fost concesionat terenul.

12.6 Concedentul are dreptul ca prin imputernicitii sai sa urmareasca mersul lucrarilor de constructii in vederea asigurarii calitatii si stabilitatii cat si incadrarea in termenul de punere in functionare stabilit prin actul de concesionare.

12.7. **Caietul de sarcini**, inclusiv toate documentele necesare licitatiei se pun la dispozitia solicitantului contra cost, in valoare **de 57 lei, reprezentand : oferta - 3 lei/participant si caiet de sarcini- 54 lei/participant;**

12.8. **Taxa de participare la licitatie este de 200 lei/participant..**

12.9 **Participarea la licitatie a ofertantilor este conditionata de :**

**-achitarea integrala a debitelor pe care le au fata de bugetul local si in acest scop vor prezenta Certificat fiscal eliberat de catre Serviciul Venituri din cadrul Primariei municipiului Husi;**

- achitarea documentatiei de licitatie si a garantiei de participare: **cuantumul garantiei de participare** la licitatie va fi 30% din concesiunea pe teren, pe termen de 1 an, avindu-se in vedere pretul minim de concesionare de la care se porneste licitatia, respectiv **1.215,36 lei/participant.**

12.10. Daca din diferite motive licitatia se amana, se revoca sau se anuleaza, decizia de amanare, revocare sau anulare sau nu poate fi atacata de ofertanti, daca ofertele nu au fost deschise.

Ofertantilor necastigatori li se va inapoia in termen de 7 zile garantia de participare la licitatie pe baza unei cereri scrise si inregistrare la Primaria municipiului Husi.

Prin depunerea ofertei, toate conditiile impuse prin caietul de sarcini se considera insusite de ofertant.

12.11. In vederea participarii la licitatie ofertantul trebuie sa faca dovada platii :

o **garantiei de participare** la licitatie, in suma de 1.215,36 lei/participant, reprezentand 30% din concesiunea pe teren;

o **caietul de sarcini aferent licitatiei, inclusiv toate documentele necesare licitatiei in suma de 54 lei/participant.**

o **taxa de participare la licitatie in suma de 200 lei/participant .**

Nu vor participa la licitatie persoanele juridice sau persoanele fizice care:

o au debite fata de Primaria municipiului Husi.

Inscrierile au loc pe baza de oferta, la care se va anexa :

- copie xerox dupa B.I./C.I. ;
- certificat fiscal privind achitarea datoriilor fata de bugetul local, eliberat de Serviciul Venituri din cadrul Primariei Municipiului Husi;
- chitantele privind achitarea taxei , garantiei de participare , a caietului de sarcini si instructiunilor.

**Taxa pentru contractul de concesiune va fi de 13 lei, valoarea caietului de sarcini va fi de 54 lei si taxa formular oferta va fi de 3 lei, conform H.C.L. nr.136/26.04.2018.**

Forma licitatiei- va fi publica deschisa, fiind obligatorie participarea a cel putin 2 (doi) ofertanti.

**Data licitatiei: 04.07.2019, ora 10,30.**

NOTA:

Daca nu se depun oferte si nu se adjudeca terenul la prima sedinta de licitatie, se vor organiza licitatii, in fiecare a treia joi din luna, la orele 10.30, pana la adjudecare, cu publicare la ziare, in acest caz urmatoarea licitatie fiind in data de 25.07.2019.

**Depunerea ofertelor se va face in perioada 10.06.2019- 03.07.2019.**

Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel putin 2 oferte valabile.

Garantia de participare , valoarea caietului de sarcini si taxa de participare la licitatie se vor achita la casieria Primariei municipiului Husi.

Restituirea garantiei in cazul ofertantilor care nu au adjudecat se efectueaza urmare a unei cereri depuse la sediul Primariei Husi.

**IMPORTANT :** Contractul de concesiune va fi incheiat in termen de 30 de zile calendaristice de la data licitatiei. In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, concesiunea va fi anulata, reluandu-se procedura de licitatie publica.

Coordonator  
Directia Urbanism  
Ing. Ailenei Marius

Intocmit  
Ing. Mircea Claudiu



Președinte de ședință,  
Catargiu Liliana-Ecaterina

Secretarul Municipiului Husi,  
jr.Monica Dumitrașcu

## SINTEZA EVALUARII

1. Tipul proprietatilor: TEREN AGRICOL INTRAVILAN
2. Localizare: Municipiul Huși, Zona D - Recea, Tarlăua 57, jud.Vaslui.
3. Proprietarul bunului imobil: MUNICIPIULUI HUȘI - CIF 3602736
4. Descrierea proprietatii: Terenul intravilan cu destinație *agricolă*, format din 3 loturi de folosință, are suprafața totală de **62.140 mp(6,214 ha)**.
5. Echipare tehnico-edilitara a zonei
  - Retele de energie electrica: NU;
  - Retele de telefonie mobila: DA;
  - Retele de apa – canal : NU
  - Retele de gaze naturale: NU;
  - Retele de transport urban: NU
6. Mențiune speciala: Terenul agricol intravilan neîngrădit cu Categorie folosință: Arabil în suprafață de 32.079 mp; Pădure în suprafață de 10.849 mp și Ape stătătoare în suprafață de 19.212 mp, este liber de sarcini și nu sunt instituite dezmembrăminte ale dreptului de proprietate.
7. Clientul: PRIMARIA MUNICIPIULUI HUSI
8. Utilizator desemnat: PRIMARIA MUNICIPIULUI HUSI
9. Scopul evaluarii: Estimarea valorii de piata in vedere **concesionării**.
10. Tipul de valoare: Valoarea de piata *pentru utilizarea existentă*.
11. Data inspectiei: 09 Noiembrie 2018
12. Data de referință a evaluarii: **09 Noiembrie 2018**
13. Data raportului: 12. Noiembrie 2018
14. Valoarea de piata a terenului:  **$V_{\text{Teren}} = 101.280 \text{ LEI sau } 21.740 \text{ EURO}$**
15. Nivel minim al Redevenței,  **$NR = 4.051 \text{ lei/an sau } 652 \text{ lei/ha}$** .
16. Curs valutar la data evaluarii: 4,6588 LEI/EURO si 4,1063 LEI/USD.

Data: 12 Noiembrie 2018



Evaluator autorizat,  
Ec. Mihai Gheorghe





# RAPORT DE EVALUARE

## Capitolul I - INTRODUCERE

### *Paragraful 1 - Identificarea proprietarului*

**Proprietar:** Municipiului Husi – Unitate Administrativ Teritoriala, CIF 3602736, cu sediul in Municipiul Husi, str.1 Decembrie, nr.9, Judetul Vaslui, reprezentata de Primaria Husi prin ing.Ioan Ciupilan – primar si jr.Monica Dumitrascu – secretar, in calitate de administrator al fondului imobiliar.

**Proprietate imobiliara:** Teren intravilan in suprafata de 62.140 mp situat in intravilanul Municipiul Husi, Zona Recea, Tarlaua 57, Judetul Vaslui, proprietatea Municipiului Husi.

### *Paragraful 2 - Identificarea si declaratia evaluatorului*

**Evaluator autorizat:** ec.MIHAI GHEORGHE, domiciliat in mun.Husi, str.Anton Sirbu, nr.40, jud.Vaslui, membru titular ANEVAR cu Legitimatia nr.17619/2018, cu Certificat de asigurare profesionala nr.20743/09.01.2018 si Cod de Inregistrare Fiscala nr.20824619.

**Declaratie :** Evaluatorul este neutru si isi asuma intreaga responsabilitate a lucrarii de evaluare prin aplicarea metodelor si procedurilor de evaluare stabilite de Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, recomandarilor si materialul bibliografic de specialitate.

### *Paragraful 3 - Obiectul, Scopul si Utilizarea evaluarii*

#### **Obiectul evaluarii:**

In baza Notei de comandă nr.27531/09.11.2018, prin care s-a stabilit obiectivele expertizei: intocmirea Raportului de evaluare pentru estimarea valorii de piață a Terenului intravilan agricol in suprafata de 62.140 mp, situat in Municipiul Husi, Zona Recea, Tarlaua 57, Parcela:3937, 3950, 3947, 3943, 3941, 4651, 4650 și 4649, jud.Vaslui, proprietatea Municipiului Husi.

#### **Scopul evaluarii:**

Stabilirea valorii de piață a terenului intravilan neîmprejmuit, proprietatea Municipiului Husi, la data de referinta **09 Noiembrie 2018**.

Estimarea unei valori adecvate pentru terenul intravilan în suprafață de 6,214 Ha, respectiv 62.140 mp, in scopul concesiunii, intrun cadru mediatizat si dirijat.

Tipul de valoare adecvata conform scopului evaluarii este **valoarea de piata pentru utilizarea existentă**.



### Utilizarea evaluării:

Evaluarea finalizată în prezentul Raport de evaluare este utilizată exclusiv pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare mai sus menționată, valoare necesară clientului pentru o posibilă tranzacționare (concesionare).

Utilizatorul prezentului Raport de evaluare este proprietarul, respectiv Primăria Municipiului Husi și Consiliul Local al Municipiului Husi, în calitate de beneficiar.

Evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate pentru orice altă utilizare a concluziilor prezentului Raport de evaluare.

### Paragraful 4 - Definiția valorii

Valoarea de piață a fost estimată prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare a terenurilor intravilane, fără construcții.

Evaluarea s-a efectuat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor - 2017 și a legislației privind vânzarea terenurilor intravilane din proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale locale, conform cu Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, modificată și completată, Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată în anul 2004, Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, art.871 și următoarele din Noul Cod civil, OUG nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări prin Legea nr. 22/2007, HG nr.1546/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice privind modul de stabilire a valorii terenurilor arabile și a celor forestiere și HG nr.168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a OUG nr.54/2006.

**Definiția valorii de piață: "Valoare de piață este mărimea estimată pe care o proprietate ar fi schimbată la data evaluării, între un vânzător hotărât și un cumpărător hotărât într-o tranzacție echilibrată, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere"**

Principiile de evaluare pe care se bazează metodele alese în urma analizei proprietății de evaluat și a pieței sale specifice sunt:

- principiul cererii și ofertei care susține că prețul proprietății variază direct, dar nu neapărat proporțional atât cu cererea cât și cu oferta;
- principiul substituției care aplicat metodei comparațiilor directe arată că valoarea unei proprietăți tinde să fie dată de prețul ce ar fi plătit pentru a achiziționa o proprietate cu utilitate și atractivitate similare, într-un interval de timp rezonabil;
- principiul echilibrului conform căruia relația între teren și construcții și relația dintre o proprietate și mediu trebuie să fie în echilibru pentru ca o proprietate să reflecte valoarea de piață reală;
- conceptul de cea mai bună utilizare, care se bazează pe modul în care cumpărătorii și vânzătorii își fixează prețurile pentru proprietăți, bazate pe concluziile lor legate de cea mai profitabilă folosire a zonei sau a proprietății dintre utilizările legal permise și fizic posibile;
- principiul anticipației care încorporează perceperea valorii ca fiind creată de perspectiva unor beneficii viitoare.



## **Paragraful 5 - Modul de exprimare a valorii**

Valoarea este raportata in LEI, in conditiile unei *plati integrale* in numerar sau virament bancar, la data de referinta **09 Noiembrie 2018**, cat si intrun interval de timp limitat, in cazul in care conditiile specifice pentru evaluare prezenta nu au suferit modificari semnificative.

## **Paragraful 6 - Drepturile de proprietate evaluate**

In conditiile unei tranzactii cu proprietatea evaluata, ar putea fi transmise integral drepturile de proprietate detinute de actualul proprietar. In consecinta, drepturile de proprietate evaluate sunt drepturi depline.

Imobilul - Teren intravilan in suprafata de 62.140 mp(6,214 ha) face parte din domeniul privat al Municipiului Husi, inregistrat in Inventarul bunurilor imobile.

Deci, la data evaluarii, Municipiul Husi detine dreptul de proprietate dobandit prin lege pentru Imobil - Teren agricol și pădure cu suprafata de 62.140 mp(6,214 ha), nefiind grevata de sarcini, conform celor declarate de proprietar si actelor de proprietate existente.

## **Paragraful 7 - Ipoteze si conditii limitative**

Prezentul Raport de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze si conditii limitative:

### **Ipoteze limitative:**

- metoda de evaluare a fost selectata la cererea stricta a proprietarului, cu respectarea legislatiei in vigoare pentru acest tip de imobile;
- evaluarea s-a efectuat pe baza documentelor furnizate de catre beneficiarul lucrarii, acestea au fost presupuse a fi autentice, evaluatorul nu-si asuma nicio responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a titlului de proprietate. Titlul de proprietate este considerat valabil si tranzactionabil daca nu se specifica altfel;
- evaluatorul nu are cunostinta de eventualele litigii legate de dreptul de proprietate supus evaluarii;
- proprietatea este evaluata ca fiind libera de sarcini, deoarece nu s-a specificat altfel;
- se presupune ca proprietatea este detinuta cu responsabilitate si ca se aplica un management competent al acesteia;
- se presupune ca proprietatea evaluata este in deplina concordanta cu reglementarile in vigoare privind mediul inconjurator, de asemenea, proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice si are toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritati;
- suprafetele luate in calcul corespund schitelor si documentelor puse la dispozitie de proprietar;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii, subsolului, ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare;
- informatiile, estimarile si opiniile furnizate de terte parti sunt considerate de incredere si nu isi asuma responsabilitate in privinta acuratetei;
- se considera ca utilizarea terenului in cauza corespunde cu granitele descrise si nu exista alte servituti in afara celor descrise in raport;
- determinarea pretului de vanzare din acest Raport a avut in vedere proprietatea in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi partiale va anula aceasta evaluare;



### Conditii limitative:

- destinatia si scopul prezentului Raport de evaluare are caracter confidential, utilizarea lui fiind permisa numai clientului si beneficiarului;
- in conformitate cu reglementarile Asociatiei ANEVAR, nu este permisa folosirea Raportului de evaluare, in intregime sau partial, de catre o terta persoana fara obtinerea in prealabil, a acordului scris al clientului si al evaluatorului;
- previziunile sau estimarile continute in prezentul raport isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, raman nemodificate in raport cu cele existente la data evaluarii.

### Paragraful 8 - Certificarea evaluatorului

- Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, editia 2018.
- Analizele si concluziile sunt limitative numai la ipotezile si conditiile prezentate in raport;
- Evaluatorul nu a avut si nu are niciun interes pentru proprietate evaluata, deasemenea nu are conflicte de interese cu clientul;
- Onorariul evaluatorului nu este conditionat de niciun aspect al raportului;
- Evaluatorul indeplineste cerintele adecvate de calificare profesionala;
- Evaluatorul a efectuat personal inspectia proprietatii;
- Nicio persoana nu a acordat asistenta profesionala in elaborarea Raportului;

### Paragraful 9 - Documentatia si legislatia pentru expertiza

#### Materialul documentar care a stat la baza efectuării expertizei :

- Plan de încadrare în Zonă, Scara 1:5000;
- Plan de amplasament și delimitare a bunului imobil, Scara 1:5000;
- Extras de Carte Funciară nr.77671 Husi;
- Fotografii realizate cu ocazia inspectiei;
- Sursele de informații care au stat la baza întocmirii raportului de evaluare:
  - Informații privind istoricul proprietății;
  - Publicații de specialitate;
  - Agenții imobiliare;
  - Baza proprie de date.

#### Legislatia si standarde privind reevaluarea cladirilor :

- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia, modificata si completata;
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata in anul 2004;
- Legea nr.215/2001 administratiei publice locale, republicata si actualizata;
- Legea nr.18/1991 a fondului funciar, republicata;
- OUG nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica, aprobată cu modificări prin Legea nr. 22/2007;
- HG nr.168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a OUG nr.54/2006





a.2). Trasaturile amplasamentului

1.Topografia	
-configuratia terenului	Neregulat
-amplasamentul	Suprafata plana cu denivelări și drenaje
2.Dimensiuni	
-suprafata totala a terenului	62.140 mp
-lungimea la fatada	175 m
- adancimea maxima	350 m
- suprafata ocupata de constructii	Fără
- grad ocupare cu constructii	0%

4.3). Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosință	Suprafata (mp)
1	Arabil	32.079
2	Pădure	10.849
3	Ape stătătoare	19.212
	TOTAL	62.140

Terenul agricol reprezinta suportul esential al existentei biologice a omenirii. In Romania se inregistreaza aproximativ 6 milioane proprietari de teren agricol, marimea medie a unei exploatații fiind de 2,5 ha.

Din categoria terenurilor agricole fac parte: terenurile arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantatiile de hamei si duzi, pasunile, fanetele, serele, solarile, rasadnitele, terenurile cu vegetatie forestiera, daca nu fac parte din amenajarile silvice, pasunile impadurite, cele ocupate cu constructii agrozootehnice si de imbunatatiri funciare, amenajarile piscicole, drumurile tehnologice si de depozitare.

Terenul agricol analizat are următoarele categorii de folosință:

- **Arabil** în suprafață de 32.079 mp, reprezintă teren lăsat unul sau mai mulți ani pentru refacerea fertilității;
- **Pădure** în suprafață de 10,849 mp, reprezintă teren cu vegetație forestieră, care nu face parte din amenajări silvice;
- **Ape stătătoare** în suprafață de 19.212 mp, reprezintă baltă neamenajată acoperită de apă și vegetație acvatică.

## Paragraful 2 – Zona de amplasare

Terenul agricol analizat, situat in zona de agrement Recea a Municipiul Husi, are in prezent destinatia de pășune, acoperit cu vegetație naturală de ierburi și copaci de diferite specii.

Dreptul de proprietate este deplin, valabil si tranzactionabil, terenul nefiind scos din circuitul civil, nu face obiectul nici unui litigiu si nu este grevat de sarcini.

### Artere de circulatie

Terenul intravilan se afla in Zona D a Municipiului Husi la circa 300 m distanță de acces la Strada Recea, care permite accesul spre Centrul orasului, Gara si Autogara.

### Caracterul edilitar

In Zona Recea a Municipiului Husi se afla Iazul de acumulare Drăslăvăț, un ștrand cu 2 bazine de înot, locuri de joacă, parc de agrement și o locuință rezidențială particulară, care reprezintă construcțiile existente edificate înainte și după anul 1989.







CEA MAI BUNA UTILIZARE(CMBU) - Utilizarea unui activ(imobil) care ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar.

CEA MAI BUNA UTILIZARE(CMBU) a terenului intravilan – estimăm că cea mai probabilă și profitabilă utilizare este cea actuala de teren agricol-fânețe.

CEA MAI BUNA UTILIZARE(CMBU) a terenului – posibilitatea utilizarii terenului in alte moduri decat cel folost in prezent nu este atractiva, deoarece este vorba de un lot liber dupa, care este inconjurat de terenuri agricole(plantații viticole, terenuri arabile, pășuni etc.).

### **Paragraful 5 : Abordari in evaluare**

Procesul de evaluare cuprinde proceduri coerente si ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii.

Evaluarea reprezinta o opinie sau o concluzie emisa pe baza unei analize minutoase referitoare la natura, calitatea, valoarea si utilitatea unor anumite interese sau aspecte ale unei anumite proprietati imobiliare, exprimata de o persoana impartiala, specializata in analiza si evaluarea proprietatilor imobiliare.

In conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2018 si a reglementarilor ANEVAR, exista trei tipuri de abordari in evaluare:

**Abordarea prin piata** ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

**Abordarea prin cost** ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ, daca costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire.

**Abordarea prin venit** ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare a capitalului.

Estimarea valorii terenului se face prin aplicarea a 6 metode :

**Metoda alocarii(proportiei)** : in mod normal exista un raport tipic intre valoarea terenului si valoarea proprietatii.

**Metoda extractiei** : valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati, prin scaderea contributiei constructiilor.

**Metoda parcelarii** : parcelarea este cea mai buna utilizare si exista date de comparatie.

**Metoda reziduala** : aceasta tehnica este bazata pe principiul echilibrului si a conceptului de contributie care se refera la echilibrul factorilor de productie.

**Metoda capitalizarii rentei de baza(chiria)** : suma platita pentru dreptul de utilizare.

**Metoda comparatiei directe** : preturile tranzactiilor la loturi similare sunt analizate, comparate si corectate functie de asemanari sau deosebiri cu elementele de comparatie a proprietatii subiect.

Pentru terenul propus a fi evaluat este aplicabilă Metoda capitalizarii rentei de baza(chiria).

**Renta funciară** – Suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere/arendare/ concesiune a terenului. Aceasta corespunde câștigului proprietarului terenului și al dreptului de folosință.

**Metoda capitalizării rentei funciare** reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.



**Capitalizarea rentei funciare** (chiriei) se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, independent de amenajările de pe acesta (dacă există), în schimbul unei rente sau chirii, deci este un venit independent de veniturile generabile de construcțiile și amenajările de pe teren.

Metoda constă în convertirea rentei funciare (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare extrasă de pe piață. Metoda poate fi aplicată în condițiile în care există informații de piață suficiente asupra nivelurilor de piață ale rentelor și chiriilor funciare, precum și a ratelor de capitalizare.

În ultima perioadă, mai ales după admiterea României în Uniunea Europeană, se manifestă o tendință accentuată de creștere a valorii terenurilor agricole și neagricole, tendință care va continua și în viitor, până în momentul în care prețul terenurilor se va apropia de celelalte țări membre ale U.E.

În aceste condiții, valoarea nivelului mediu al rentei funciare (valoarea de randament a pământului), ca element de calcul al valorii pământului, se apreciază în prezent la 20 - 55 %, pentru a exista o corelare între valoarea terenurilor rezultată din calcul și valoarea de circulație a acestora, în funcție de nivelul cererii și ofertei.

$VP = VQ \times R \times N \times K$ , în care:

VP – valoarea pământului, lei/ha;

VQ – valoarea producției medii la hectar, posibil de obținut în zona respectivă, în condiții specifice de producție și normale din punct de vedere tehnologic, lei;

R – Renta, procentul de producție fizică, corespunzător rentei (20 - 55%);

N – durata medie de exploatare a capitalului teren (25 ani);

K – coeficient de corectare a prețurilor garantate de stat față de cele pe piața liberă(1).

Metoda de evaluare utilizată se bazează pe estimarea potențialului de producție a terenului arabil (valoarea producției medii la hectar) în condiții naturale, stabilit după nota de bonitate și calculate pentru cultura de grâu (produs de referință)

Valoarea producției medii la hectar (VQ) se determină în baza următoarelor elemente:

- Categoria de folosință a terenului;
- Clasa de calitate, estimarea producției medii și calculul profitului pentru 40 kg de grâu/punct de bonitate;
- Prețul mediu al grâului de 0.80 lei/kg.

Potențialul de producție al terenurilor se apreciază pe baza notelor de bonitate naturală pentru arabil în următoarele 5 clase de calitate:

Clasa de calitate	NIVEL REDEVENȚĂ kg grâu/ha		
	ARABIL	VII și LIVEZI	PĂȘUNI
I	760	820	200
II	600	645	200
III	430	470	200
IV	340	365	
V	280	300	



Evaluarea terenurilor în funcție de clasa de calitate și de categoria de folosință se estimează astfel:

- Terenul arabil se încadrează în clasa de calitate II, având în vedere că amplasamentul este în zonă inundabilă cu potențial de producție scăzut și constant;
- Terenul cu pădure se echivalează la 2/1 teren arabil din clasa IV;
- Terenul cu luciu de apă se echivalează cu terenul arabil din clasa IV.

Valoare redevenței este majorată în funcție de factorii favorizanți ai exploatației agricole, din care:

- clasa de calitate a solului;
- categoria de folosință a terenului;
- amenajări pentru irigații, desecări-drenaje sau lucrări antierozionale;
- categoria localității;
- amplasamentul terenului față de localitate;
- facilități transport inputuri și recoltă;
- suprafața concesionată.

Evaluarea terenului agricol s-a efectuat conform Fișelor de prezentare și evaluare **Anexa A, Anexa B și Anexa C**, din care rezulta următoarele:

Anexa	Categoria de folosință	Suprafața	Valoarea de piață
Anexa A	ARABIL	32.079 mp	60.871 lei
Anexa B	PĂDURE	10.849 mp	21.435 lei
Anexa C	APE STĂTĂTOARE	19.212 mp	18.974 lei
TOTAL		62.140 mp	101.280 lei

**VALOAREA TERENULUI,  $V_{\text{teren}} = 101.280 \text{ LEI}$  sau  $21.740 \text{ EURO}$**

Rezulta ca, Valoarea de piata a terenului agricol este de **101.280 lei**, în funcție de care am stabilit redevența anuală de 4.051 lei, pentru *recuperearea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului*, astfel:

Imobil	Suprafață	Valoare de piata	Redevența anuală	Redevența pe hectar/an
TEREN AGRICOL	6,214 ha	101.280 lei	4.051 lei	652 lei/ha/an

### **Capitolul III – CONCLUZII**

Terenul agricol in suprafata de 6,214 ha(62.140 mp), proprietatea privata a Municipiului Husi, situat in Municipiul Husi, Zona Recea, Tarlaua 57, Parcelele 3937, 3950, 3947, 3943, 3941, 4651, 4650 și 4649, Judetul Vaslui, la data de **09 Noiembrie 2018** are valoarea de piata, fara



TVA, de **101.280 lei**, respectiv **21.740 EURO**, pentru care nivelul minim al redevenței este de **652 lei/ha/an** sau **4.051 lei/an**; din care:

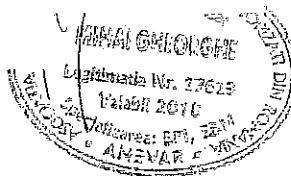
Nr. Crt.	Categoria de folosință	Suprafața	Valoarea de piață	Redevența lei/an
1	ARABIL	32.079 mp	60.871 lei	2.434
2	PĂDURE	10.849 mp	21.435 lei	858
3	APE STĂTĂTOARE	19.212 mp	18.974 lei	759
<b>TOTAL</b>		<b>62.140 mp</b>	<b>101.280 lei</b>	<b>4.051</b>

Prezentul Raport de evaluare a fost intocmit in 2 exemplare, din care :

- un exemplar la proprietar : Primaria Municipiului Husi ;
- un exemplar la expert.

12 Noiembrie 2018

Evaluator autorizat,  
Ec.MIHAI GHEORGHE



Anexa A

## FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE PRIN METODA CAPITALIZARII RENTEI DE BAZA

Teren intravilan **ARABIL**

Zona Recea, Tarla 57

H.G. nr. 354/2005	EXPLICATII	Coeficient	
		Maxim	Acordat
0	1	2	3
	SUPRAFATA TEREN, S = 32.079 mp	3.208	ha
	<b>a).Clasa de calitate a solului</b>		
	Clasa I cu Puncte de bonitate 81 - 100	0.020	
	Clasa II cu Puncte de bonitate 61 - 80	0.010	0.010
	Clasa III cu Puncte de bonitate 41 - 60	0.005	
	Clasa IV cu Puncte de bonitate 21 - 40	0.002	
	Clasa V cu Puncte de bonitate 0 - 20	0.001	
	<b>b). Categoria de folosință a terenului</b>		
	Arabil	0.100	0.100
	Pășuni	0.005	
	Fânețe	0.007	
	<b>c).Amenajări pentru irigații</b>		
	Bivalent	0.200	
	Aspersiune	0.150	
	Brazde	0.150	
	Inundare	0.100	
	Desecări - drenaje	0.010	0.010
	Lucrări antierozionale	0.010	
	<b>d).Categoria localității</b>		
	Sat	0.010	
	Comună	0.020	
	Oraș	0.030	
	Municipiu	0.040	0.040
	Reședință de județ	0.050	
	Capitală	0.060	
	<b>e).Amplasarea terenului față de localitate</b>		
	< 5 km	0.040	0.040
	5.1 - 10 km	0.030	
	10.1 - 20 km	0.020	
	> 20 km	0.010	
	<b>f).Facilități transport imputuri și recoltă</b>		
	Drum tip A - asfalt	0.020	
	Drum tip B - pietruit	0.015	0.015



Drum tip C - pământ	0.010	
Acces feroviar	0.010	
Acces fluvial, maritim, aerian	0.010	
<b>g).Suprafața concesionată</b>		
< 50 ha	0.050	0.050
51 - 200 ha	0.040	
201 - 400 ha	0.030	
400 - 1000 ha	0.020	
> 1000 ha	0.010	
TOTAL NOTE ACORDATE(N)		0.265
Redevența exploatației Re = 600 kg/ha	1,925	kg grâu
Nivel redevență(NR), $NR = Re + Re * N$ , $NR = 1925 + 1925 * 0.265$		2,435 kg grâu
Pretul mediu al grâului		0.80 lei/kg
Valoarea redevenței pe an		1,948 lei
Durata medie de exploatare a terenului		25 ani
Valoarea terenului		48,697 lei
Coefficient Teren agricol intravilan	1.25	
Valoare de piata - teren intravilan - LEI		60,871 lei
Valoare de piata terenului intravilan -USD		14,824 USD
<i>Curs USD la 09 Noiembrie 2018</i>	4.1063 lei	
Valoare de piata terenului intravilan -USD		13,066 EUR
<i>Curs EUR la 09 Noiembrie 2018</i>	4.6588 lei	
Valoarea unitara a terenului per ha:		4,073 EUR/ha
		18,975 LEI/ha

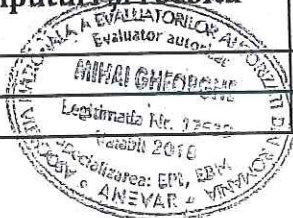


Evaluator autorizat,  
ec. Mihai Gheorghe

Anexa B

**FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE**  
**PRIN METODA CAPITALIZARII RENTEI DE BAZA**  
*Teren intravilan PĂDURE*  
*Zona Recea, Tarla 57*

H.G. nr.	EXPLICATII	Coeficient	
		Maxim	Acordat
0	1	2	3
354/2005	SUPRAFATA TEREN, S = 10.849 mp	1.085	ha
	<b>a).Clasa de calitate a solului</b>		
	Clasa I cu Puncte de bonitate 81 - 100	0.020	
	Clasa II cu Puncte de bonitate 61 - 80	0.010	
	Clasa III cu Puncte de bonitate 41 - 60	0.005	
	Clasa IV cu Puncte de bonitate 21 - 40	0.002	0.002
	Clasa V cu Puncte de bonitate 0 - 20	0.001	
	<b>b). Categoria de folosință a terenului</b>		
	Arabil	0.100	
	Pășuni	0.005	0.005
	Fânețe	0.007	
	<b>c).Amenajări pentru irigații</b>		
	Bivalent	0.200	
	Aspersiune	0.150	
	Brazde	0.150	
	Inundare	0.100	
	Desecări - drenaje	0.010	0.010
	Lucrări antierozonale	0.010	
	<b>d).Categoria localității</b>		
	Sat	0.010	
	Comună	0.020	
	Oraș	0.030	
	Municipiu	0.040	0.040
	Reședință de județ	0.050	
	Capitală	0.060	
	<b>e).Amplasarea terenului față de localitate</b>		
	< 5 km	0.040	0.040
	5.1 - 10 km	0.030	
	10.1 - 20 km	0.020	
	> 20 km	0.010	
	<b>f).Facilități transport imputuri si recoltă</b>		
	Drum tip A - asfalt	0.020	
	Drum tip B - pietruit	0.015	0.015



Drum tip C - pământ	0.010	
Acces feroviar	0.010	
Acces fluvial, maritim, aerian	0.010	
<b>g).Suprafața concesionată</b>		
< 50 ha	0.050	0.050
51 - 200 ha	0.040	
201 - 400 ha	0.030	
400 - 1000 ha	0.020	
> 1000 ha	0.010	
<b>TOTAL NOTE ACORDATE(N)</b>		<b>0.162</b>
Redevența exploatației	738	kg grâu
Re = 340 kg/ha		
Nivel redevență(NR), $NR = Re + Re * N$ ,	857	kg grâu
$NR = 738 + 738 * 0.162$		
Pretul mediu al grâului	0.80	lei/kg
Valoarea redevenței pe an	686	lei
Durata medie de exploatare a terenului	25	ani
Valoarea terenului	17,146	lei
Coeficient Teren agricol intravilan	1.25	
Valoare de piata - teren intravilan - LEI	21,435	lei
Valoare de piata terenului intravilan -USD		<b>5,220 USD</b>
<i>Curs USD la 09 Noiembrie 2018</i>	4.1063	lei
Valoare de piata terenului intravilan -USD		<b>4,601 EUR</b>
<i>Curs EUR la 09 Noiembrie 2018</i>	4.6588	lei
Valoarea unitara a terenului per ha:	4,241	EUR/ha
	19,756	LEI/ha



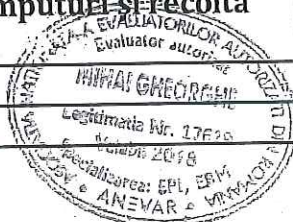
Evaluator autorizat,  
ec. Mihai Gheorghe



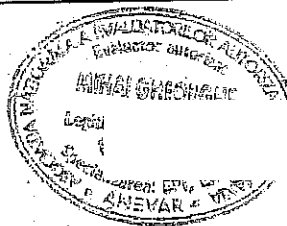
Anexa C

**FISA DE PREZENTARE SI EVALUARE**  
**PRIN METODA CAPITALIZARII RENTEI DE BAZA**  
*Teren intravilan APE STĂTĂTOARE*  
*Zona Recea, Tarla 57*

H.G. nr. 354/2005	EXPLICATII	Coeficient	
		Maxim	Acordat
0	1	2	3
	SUPRAFATA TEREN, S = 19.212 mp	1.921	ha
	<b>a).Clasa de calitate a solului</b>		
	Clasa I cu Puncte de bonitate 81 - 100	0.020	
	Clasa II cu Puncte de bonitate 61 - 80	0.010	
	Clasa III cu Puncte de bonitate 41 - 60	0.005	
	Clasa IV cu Puncte de bonitate 21 - 40	0.002	0.002
	Clasa V cu Puncte de bonitate 0 - 20	0.001	
	<b>b). Categoria de folosință a terenului</b>		
	Arabil	0.100	
	Pășuni	0.005	0.005
	Fânețe	0.007	
	<b>c).Amenajări pentru irigații</b>		
	Bivalent	0.200	
	Aspersiune	0.150	
	Brazde	0.150	
	Inundare	0.100	
	Desecări - drenaje	0.010	0.010
	Lucrări antierozionale	0.010	
	<b>d).Categoria localității</b>		
	Sat	0.010	
	Comună	0.020	
	Oraș	0.030	
	Municipiu	0.040	0.040
	Reședință de județ	0.050	
	Capitală	0.060	
	<b>e).Amplasarea terenului față de localitate</b>		
	< 5 km	0.040	0.040
	5.1 - 10 km	0.030	
	10.1 - 20 km	0.020	
	> 20 km	0.010	
	<b>f).Facilități transport imputuri și recoltă</b>		
	Drum tip A - asfalt	0.020	
	Drum tip B - pietruit	0.015	0.015



	Drum tip C - pământ	0.010	
	Acces feroviar	0.010	
	Acces fluvial, maritim, aerian	0.010	
	<b>g).Suprafața concesionată</b>		
	< 50 ha	0.050	0.050
	51 - 200 ha	0.040	
	201 - 400 ha	0.030	
	400 - 1000 ha	0.020	
	> 1000 ha	0.010	
	<b>TOTAL NOTE ACORDATE(N)</b>		<b>0.162</b>
	Redevența exploatației	653	kg grâu
	Re = 340 kg/ha		
	Nivel redevență(NR), $NR = Re + Re * N$ ,	759	kg grâu
	$NR = 653 + 653 * 0.162$		
	Pretul mediu al grâului	0.80	lei/kg
	Valoarea redevenței pe an	607	lei
	Durata medie de exploatare a terenului	25	ani
	Valoarea terenului	15,179	lei
	Coefficient Teren agricol intravilan	1.25	
	Valoare de piata - teren intravilan - LEI	18,974	lei
	Valoare de piata terenului intravilan -USD		4,621 USD
	<i>Curs USD la 09 Noiembrie 2018</i>	4.1063 lei	
	Valoare de piata terenului intravilan -USD		4,073 EUR
	<i>Curs EUR la 09 Noiembrie 2018</i>	4.6588 lei	
	Valoarea unitara a terenului per ha:	2,120	EUR/ha
		9,877	LEI/ha



Evaluator autorizat,  
ec. Mihael George