



**CONEVIN IMPEX SRL ISACCEA**

CUI: 6686219 - Nr. înr. ORC: J36/1142/1994

Str. Vidin, nr. 1, bl. 60, parter, ap. 12, Isaccea, 825200

☎ 0745501522 - 0756398835 | [conevinimpex@gmail.com](mailto:conevinimpex@gmail.com)

---

**Nr. 76 / 24 martie 2023**

**RAPORT**  
**DE**  
**EVALUARE**

**Client / Utilizator desemnat:**

**COMUNA JIJILA, jud. TULCEA**

**Obiectiv:**

- Teren extravilan localizat în T5, A501/5 lot 1, cu suprafața de 34.376 mp, nr. cad. 36309 - UAT Jijila.



## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

### \* IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

CONEVIN IMPEX SRL ISACCEA – prin evaluatorii autorizați:

- ing. Petrescu Eugen, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15190, evaluator proprietăți imobiliare (EPI), evaluator întreprindere (EI) și
- ing. Petrescu Gabriel, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 18403, evaluator proprietăți imobiliare (EPI).

În calitate de membri titulari ANEVAR, certificăm în cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport am respectat cerințele etice și profesionale prevăzute în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

### \* CLIENT/UTILIZATOR DESEMNAȚ

**COMUNA JIJILA**, Strada Principală, nr. 77, com. Jijila, jud. Tulcea, cod poștal 827110, CUI 4508690, în baza contractului de achiziție directă de servicii nr. 11/14.03.2023 și numărului de atribuire SICAP [DA32723081] din data de 08.03.2023.

### \* OBIECTUL ȘI SCOPUL EVALUĂRII

**Obiectul evaluării:** Obiectivul evaluării îl constituie un teren extravilan, cu amplasament în **T5, A501/5 lot 1, nr. cad. 36309 - UAT Jijila**, cu suprafața totală de **34.376 mp (3,4376 ha)**.

**Scopul evaluării:** Estimarea valorii de piață a lotului de teren extravilan și estimarea redevenței pentru concesionarea terenului pe o perioadă de 10 ani.

### \* DATA EVALUĂRII ȘI CURSUL OFICIAL DE SCHIMB BNR

**Data evaluării:** 14.03.2023;

**Cursul oficial de schimb BNR la data evaluării:** 4,9253 lei/€.

### \* CONCLUZII ASUPRA VALORILOR

Valoarea de piață estimată a lotului de teren extravilan și redevența anuală calculată pentru concesionarea terenului în suprafață de 3,4367 ha, sunt:

- valoarea de piață:  $V_T = 24.340 \text{ €/lot} = 119.880 \text{ lei/lot}$

- redevență anuală:  $R_{an} = 970 \text{ €/lot/an} = 4.780 \text{ lei/lot/an}$

Valorile estimate nu includ TVA.

Evaluator proprietăți imobiliare,  
ing. Petrescu Gabriel



## **I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

### **I.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI**

CONEVIN IMPEX SRL Isaccea – prin evaluatorii autorizați:

- ing. Petrescu Eugen, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15190, evaluator proprietăți imobiliare (EPI), evaluator întreprindere (EI) și
- ing. Petrescu Gabriel, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 18403, evaluator proprietăți imobiliare (EPI).

În calitate de membri titulari ANEVAR, certificăm în cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport am respectat cerințele etice și profesionale prevăzute în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

### **I.2. CLIENT/UTILIZATOR DESEMNAȚ**

COMUNA JIJILA, Strada Principală, nr. 77, com. Jijila, jud. Tulcea, cod poștal 827110, CUI 4508690, în baza contractului de achiziție directă de servicii nr. 11/14.03.2023 și numărului de atribuire SICAP [DA32723081] din data de 08.03.2023.

### **I.3. OBIECTUL EVALUĂRII**

Obiectivul evaluării îl constituie un teren extravilan, cu amplasament în **T5, A501/5 lot 1, nr. cad. 36309 - UAT Jijila**, cu suprafața totală de **34.376 mp**, respectiv **3,4376 ha**.

### **I.4. SCOPUL EVALUĂRII, UTILIZAREA RAPORTULUI ȘI TIPUL VALORII ESTIMATE**

**Scopul evaluării:** Estimarea valorii de piață a lotului de teren extravilan și estimarea redevenței pentru concesionarea terenului pe o perioadă de 10 ani.

**Utilizarea raportului:** Raportul de evaluare trebuie considerat ca o analiză limitată în condițiile actuale ale pieței locale și zonale și este întocmit numai pentru scopul declarat și uzul beneficiarului.

Valoarea de piață estimată este raportată la data evaluării.

**Tipul valorii estimate:** Având în vedere scopul evaluării, valoarea estimată este de tipul valoare de piață.

Conform Standardului de Evaluare a bunurilor 2022 SEV 100 - Cadru general, definiția valorii de piață este :

**„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.”**

### **I.5. DOCUMENTATIE UTILIZATĂ**

- "Evaluarea terenului" dr. ec. Sorin V. Stan, Ed. IROVAL, București, 2009;
- "Evaluarea proprietății imobiliare" – colectiv ANEVAR – IROVAL 2017;
- Standarde de Evaluare a bunurilor 2022;
- Documente puse la dispoziție de către client:
  - o Ordinul nr. 291/8.07.2008 – Instituția Prefectului – Județul Tulcea;
  - o Hotărârea nr. 344 a Comisiei județene pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Tulcea, Anexa 16A;
  - o Extras de Carte Funciară pentru informare nr. 33298 și plan de amplasament și delimitare a imobilului;
  - o Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire cu nr. cadastral 33298 - UAT Jijila și referat de admitere pentru dezmembrare imobil;
  - o Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 36309 - UAT Jijila.
- Motoare de căutare și hărți online: [www.google.com](http://www.google.com), Google Earth, <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>;
- Anunțuri cu oferte de vânzare de cu terenuri extravilane din comuna Jijila (sursă: <http://comunajijila.ro/oferte-vanzari-terenuri-2023/>).

### **I.6. CONFORMITATEA CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR**

La elaborarea acestei lucrări s-au respectat cerințele următoarelor Standarde de evaluare a bunurilor 2022:

- SEV 100 Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 Termeni de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturia asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 400 Verificarea evaluării
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile (Ghid de evaluare).

### **I.7. DATA EVALUĂRII ȘI CURSUL OFICIAL DE SCHIMB BNR**

**Data evaluării:** 14.03.2023;

**Cursul oficial de schimb BNR la data evaluării:** 4,9253 lei/€.

### **I.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE**

Acest raport de evaluare a fost întocmit în baza următoarelor ipoteze:

1. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate;
2. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
3. Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
4. Informațiile furnizate de proprietar sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra exactității lor;

5. Suprafața lotului de teren a fost prelevată din documentele atașate în copie prezentului raport;

6. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a acestora. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

7. Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

8. Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;

9. Valorile estimate sunt bazate pe ipoteza că nu există pe proprietate materiale periculoase care ar putea afecta valoarea acesteia;

10. Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;

11. Acest raport trebuie considerat ca o analiză limitată, în care evaluatorul a îndeplinit doar cerințele standardelor de evaluare ANEVAR specificate.

## **I.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat fiind numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al beneficiarului.

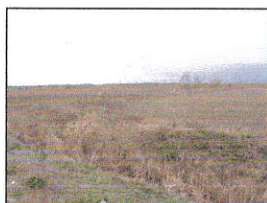
Nu este permisă folosirea prezentului raport de evaluare, copierea acestuia parțial sau în totalitate, de către alte persoane decât cele desemnate, fără obținerea în prealabil a acordului scris din partea evaluatorului. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane, decât cele desemnate, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și răspunderea legală. Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, relativ la imobilul supus analizei în prezenta lucrare.

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

## **II. PREZENTAREA DATELOR**

### **II.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

Fotografii inspecție lot de teren extravilan:





(Sursa: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>)

- Regim juridic: **domeniul privat al comunei Jijila;**
- Categoria: **extravilan;**
- Nr. cadastral: **36309;**
- Amplasament: **tarla 5, parcela A501/5 lot 1, UAT Jijila;**
- Categoria: de folosință: **arabil.**
- Starea terenului: **teren liber;**
- Suprafața totală: **34.376 mp (3,4376 ha);**
- Natura terenului: **aluviosol molic, nisipos;**
- Vecinătăți:
  - Nord: canal;
  - Est: canal + lot 3 (nr. cad. 36311);
  - Sud: dom. privat (nr. cad. 33300);
  - Vest: canal + drum județean pe dig spre loc. Grindu.
- Echipare tehnico-edilitară a zonei: telefonie;
- Avantaje: suprafață rezonabilă, utilizare arabil, acces facil – drum județean limitrof.

## **II.2. LOCALITATEA , ZONA ȘI LOCALIZAREA**

Localitatea Jijila se află la cca. 65 km de Tulcea și 18 km de Galați, cu acces terestru pe drum cu asfalt din DN 22 (E87) și DN 22E.

Principalele activități la nivelul localității sunt: agricultura, mica industrie, prestări servicii.

Nivelul impozitelor la nivel local se situează la nivel mediu.

## **IV. METODOLOGIA DE EVALUARE**

Metodologia de evaluare a redevenței pentru închirierea lotului de teren implică estimarea valorii de piață a acestuia, în ipoteza că lotul se va închiria doar în întregime sa, nu și dezmembrat în loturi mai mici.

În această ipoteză, calculul redevenței pentru concesiunea lotului de teren, comportă două etape:

- A. estimarea valorii de piață a lotului de teren;**
- B. calculul redevenței pentru concesiune.**

#### **IV.A. ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ A LOTULUI DE TEREN**

##### **IV.A.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**

**Cea mai bună utilizare** poate fi definită astfel:

***"Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite care este fizic posibilă, fundamentată în mod adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare".***

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, adică să fie:

1. permisă legal;
2. posibilă fizic;
3. fezabilă financiar;
4. maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului considerat liber sau a proprietății construite).

Având în vedere mărimea lotului de teren de evaluat, amplasamentul, vecinătățile și utilizarea actuală a acestuia, cea mai bună utilizare este considerată cea actuală de teren liber cu utilizarea de teren agricol (arabil).

##### **IV.A.2. Evaluarea terenului prin metoda capitalizării rentei funciare**

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor cu destinație agricolă și pentru terenurile închiriate.

Metoda constă în convertirea rentei funciare (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare extrasă de pe piață.

Formula de calcul prin această metodă este:

$$V_T = \frac{CF}{c} \quad (1) \quad , \text{ în care:}$$

$V_T$  = valoarea de piață a terenului la data evaluării;

$CF$  = cash-flow-ul net anual (fluxul de numerar) generat de închirierea terenului;

$c$  = rata de capitalizare a chiriei extrasă de pe piața locală.

Așadar pentru evaluarea prin această metodă trebuie să determinăm două elemente: „CF” și „c” din relația de mai sus.

##### **Determinarea cash-flow-ului (CF) (fluxul de numerar)**

Pe piața locală și zonală, mare parte din terenul agricol este lucrat de câteva societăți agricole sau persoane fizice autorizate pe baza contractelor de arendă.

Deși diferă de la arendaș la arendaș, nivelul plății (chiriei) pentru arendă la terenurile extravilane din zona de baltă a UAT-urilor Jijila și Grindu, se află la o medie de 1.000 kg grâu/ha/an, echivalent în lei, la prețul de piață al grâului după maxim 45 zile de la recoltare.

În anul 2022 prețul mediu al grâului după perioada de maturare de cca. 30 de zile, când grâul devine panificabil (de exemplu data de 01.09.2022, la un curs BNR de 4,8525 lei/€) a fost la valoarea de 0,88 lei/kg (sursa: [https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili\\_r/preaturi\\_medii/preaturi\\_agricole\\_2022/Tulcea\\_PMA\\_2022.pdf](https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili_r/preaturi_medii/preaturi_agricole_2022/Tulcea_PMA_2022.pdf)), rezultând un venit brut anual de:

$$V_{\text{brut}} = 1.000 \text{ kg/ha/an} \times 0,88 \text{ lei/kg} = 880 \text{ lei/ha/an (rd. 3 din Anexa 1)}$$

$$V_{\text{brut}} = 880 \text{ lei/ha/an} : 4,8525 \approx 181 \text{ €/ha/an}$$

Din acest venit brut, trebuie scăzut nivelul cheltuielilor (impozitul pe terenul agricol și impozitul datorat pentru venitul din cedarea folosinței bunurilor). Nivelul impozitului pe terenul agricol este:

$$I_t = 50 \text{ lei/ha/an} : 4,8525 \text{ lei/€} \approx 10 \text{ €/ha/an}$$

Impozitul pe venitul din arendă este aplicat la venitul net din arendă (venitul brut din care se scade cota de cheltuieli de 40%, conform Codului fiscal), astfel:

$$I_v = V_{\text{brut}} \times (100\% - 40\%) \times 16\% = 181 \text{ €} \times 60\% \times 16\% \approx 17 \text{ €}$$

Venitul net pe hectar (CF – Cash Flow) din arendă este calculat după cum urmează:

$$V_{\text{net}} = V_{\text{brut}} - (I_t + I_v) = 181 \text{ €} - (10 \text{ €} + 17 \text{ €}) = \mathbf{154 \text{ €}} \text{ (rd. 12 din Anexa 1)}$$

#### Determinarea ratei de capitalizare (c)

Pentru calculul ratei de capitalizare (c), s-au selectat șase comparabile – oferte de vânzare recente (2023) cu terenuri extravilane din comuna Jijila (sursă oferte: <http://comunajijila.ro/oferte-vanzari-terenuri-2023/>), conform tabelului de mai jos:

- Tabel 1 -

Specificație	UM	Comparabile terenuri extravilane (oferte 2023)					
		1	2	3	4	5	6
Locație: UAT JIJILA							
Ofertă teren extravilan		oferta nr. 27	oferta nr. 28	oferta nr. 33	oferta nr. 46	oferta nr. 44	oferta nr. 43
Data ofertă		09.02.2023	09.02.2023	17.02.2023	27.02.2023	27.02.2024	27.02.2025
Nr. cadastral		32970	30002	32969	34089	34086	34091
Tarla/parcelă		T35/1 - A1313	T37 - A666	T35/1-A1198/1	T37 - A524	T37 - A596	T40/6 - A3482
Mărime lot	ha	0,50	0,72	0,50	0,75	0,44	1,00
Venit brut din arendă	€/ha/an	181	181	181	181	181	181
Cheltuieli impozite	€/ha/an	27	27	27	27	27	27
Venit net din exploatare	€/ha/an	154	154	154	154	154	154
Preț de vânzare	€/ha	3.940	5.673	3.928	5.875	3.153	7.834
Rata de capitalizare	%	3,91	2,72	3,92	2,62	4,89	1,97
<b>Rata de capitalizare medie</b>	<b>%</b>	<b>3,3</b>					



Deoarece pentru fiecare hectar de teren arabil s-au acordat subvenții anuale însumând 160 € (sursa: <https://agrointel.ro/236774/avans-apia-2022-lista-subventiilor-pe-hectar-si-animale-care-intra-acum-la-plata/>) în anul 2022, la solicitarea proprietarilor de terenuri, mulți dintre arendași au acceptat împărțirea acestei subvenții în cote egale între arendator și arendaș, astfel că la valoarea venitului net, trebuie adăugat ½ din subvenție:

$$V_{\text{net corectat}} = CF = V_{\text{net}} + \frac{1}{2} \text{ subvenție} = 154 \text{ €} + 160 \text{ €}/2 = \mathbf{234 \text{ €}}$$
 (rd. 14 din Anexa 1)

Astfel, au fost determinate din datele de piață, ambele elemente (**CF** și **c**) necesare pentru calculul valorii de piață a terenului.

Introducând datele în relația (1) obținem valoarea unitară de piață a terenului cu subvenție de 50%:

$$V_{\text{unitară}} = \frac{CF}{c} = \frac{234}{3,3\%} = \frac{234}{0,033} = \mathbf{7.080 \text{ €/ha}}$$
 (rd. 16 din Anexa 1)

Valoarea de piață a lotului de teren extravilan cu subvenție de 50% prin această metodă este:

$$V_T = V_{T \text{ unitară}} \times S_{\text{teren}} = 7.080 \text{ €/ha} \times 3,4376 \text{ ha} = \mathbf{24.340 \text{ €/lot}}$$
 (rd. 19 din Anexa 1)

Valoarea de piață estimată nu include TVA.

#### **IV.B. CALCULUL REDEVENȚEI PENTRU CONCESIONARE**

##### **IV.B.1. Limita minimă a redevenței (R<sub>m</sub>)**

Valoarea redevenței, ca limită minimă, este **impusă** de art. 17 din Legea nr. 50/1991 republicată, care prevede că "limita minimă a prețului concesiunii se stabilește prin hotărârea consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului".

Conform acestei reglementări, utilizând valoarea de piață a terenului (V<sub>T</sub>) estimată la punctul IV.A.2., redevența minimă este:

$$R_m = 24.340 \text{ €} : 25 \text{ ani} = \mathbf{970 \text{ €/lot/an}}$$
 echivalent cu **4.780 lei/lot/an**  
(rd. 25 și rd. 26 din Anexa 1)

Valoarea estimată nu include TVA.

##### **IV.B.2. Limita maximă a redevenței (R<sub>M</sub>)**

Limita maximă a redevenței, este **recomandată** (nu obligatorie) de art. 138, lit. b) din HG nr. 577/2002: "*b) în cazul stabilirii chiriei sub forma unui venit fix anual al concedentului se va avea în vedere ca această sumă fixă să nu fie mai mare decât dobânda de referință stabilită de Banca Națională a României, aplicată la valoarea de circulație a terenului ce face obiectul concesiunii*" (adică la valoarea de piață a terenului).

Începând cu 1 septembrie 2011, rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară, stabilită prin hotărâre a Consiliului de administrație al Băncii Naționale a României (conform art.3. (1) din Ordonanța nr. 13 din 24/08/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar - Monitorul Oficial nr. 607 din 29/08/2011).

Conform comunicatului de pe site-ul BNR (<https://www.bnr.ro/Rata-dobanzii-de-politica-monetara-1744-Mobile.aspx>), arată că rata dobânzii de politică monetară începând cu data de 11.01.2023 este de 7,00%.

Conform acestei reglementări, utilizând valoarea de piață a terenului ( $V_T$ ) estimată la punctul IV.A.2., redevența maximă este:

$$R_M = 24.340 \text{ €} \times 7,00 \% \approx 1.700 \text{ €/lot/an echivalent cu } 8.370 \text{ lei/lot/an}$$

(rd. 28 și rd. 29 din Anexa 1)

**Ținând cont de faptul că, nivelul redevenței maxime depinde de rata dobânzii de politică monetară care este un indicator conjunctural determinat de condițiile actuale macroeconomice defavorabile, recomandăm pentru concesionare pe 10 ani redevența minimă calculată de 970 €/lot/an, respectiv 4.780 lei/lot/an.**

## V. CONCLUZII ASUPRA VALORILOR

Conform GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*, concluzia asupra valorii poate fi exprimată ca o singură valoare, de obicei rotunjită, sau ca un interval de valori, în cazul în care există factori de risc cu influență semnificativă asupra valorii.

**Valoarea de piață estimată a lotului de teren extravilan și redevența anuală calculată pentru concesionarea terenului, sunt:**

- valoarea de piață:  $V_T = 24.340 \text{ €/lot} = 119.880 \text{ lei/lot}$

- redevență anuală:  $R_{an} = 970 \text{ €/lot/an} = 4.780 \text{ lei/lot/an}$

**Valorile estimate nu includ TVA.**

Prezentul raport de evaluare conține zece pagini, a fost întocmit în trei exemplare originale, din care două exemplare pe suport hârtie la client și un exemplar pe suport electronic la evaluator.

Atașat raportului de evaluare se regăsesc următoarele anexe:

- ANEXA 1: Grila de calcul a valorii de piață a lotului de teren extravilan și calculul redevențelor pentru concesionarea acestuia pentru o perioadă de 10 ani;
- Copii după documentele specificate la pct. 1.5. Documentație utilizată.

Evaluator proprietăți imobiliare,  
ing. Petrescu Gabriel





**GRILA DE CALCUL**

a valorii de piață a lotului de teren extravilan și calculul redevențelor pentru concesionarea acestuia pentru o perioadă de 10 ani

Nr. crt.	Specificație	Explicitare	UM	Valoare
A	B	C	D	E
	<b>Teren extravilan UAT JIJILA</b>	<b>Tarla, parcelă</b>		<b>T5, A501/5 lot 1</b>
		<b>Nr. cad.</b>		<b>36309</b>
1	Redevență (cantitate grâu)	Conform contracte arendă	kg/ha/an	1000
2	Preț unitar grâu la hectar pe piața liberă	Date de piață	lei/kg	0,88
3	<b>Venit brut din arendă</b>	(E1 x E2)	<b>lei/ha/an</b>	<b>880</b>
4	Impozit pe terenul extravilan agricol	HCL taxe și impozite locale	lei/ha	50
5	Cota cheltuieli forfetare	conform Cod fiscal	%	40
6	Cheltuieli forfetare	(E3 x E5)/100	lei	352
7	Cota impozit pe venitul agricol	Conform Cod fiscal	%	16
8	Impozit pe venitul agricol	((E3 - E6) x E7)/100	lei/ha/an	84
9	<b>Total impozite</b>	(E4 + E8)	lei/ha/an	134
10	<b>Venit net din arendă</b>	(E3 - E9)	lei/ha/an	<b>746</b>
11	Curs de schimb BNR - 01.09.2022	comunicat BNR	lei/€	4,8525
12	<b>VENIT NET DIN ARENDĂ (rotunjit)</b>	(E10 : E11)	€/ha/an	<b>154</b>
13	Cotă din subvenție cuvenită	1/2 din subvenție (din raport)	€	80
14	<b>TOTAL VENIT NET CU 1/2 SUBVENȚIE</b>	<b>(E12 + E13)</b>	<b>€/ha/an</b>	<b>234</b>
15	Rata medie de capitalizare	Tabel 1 (Date piață locală)	%	3,3
16	Valoare de piață unitară teren cu 1/2 subvenție	(E14 : E15) x 100	€/ha	7.080
17	Suprafață lot teren arabil	conform extras CF	mp	34.376
18			ha	<b>3,4376</b>
19	<b>Valoare lot teren cu 1/2 subvenție</b>	(E16 x E18)	€/lot	<b>24.340</b>
20	Curs de schimb BNR la data evaluării	14.03.2023	lei/€	4,9253
21	<b>Valoare de piață unitară</b>	(E19 : E18)	€/ha	<b>7.080</b>
22		(E21 x E20)	lei/ha	<b>34.870</b>
23	<b>Valoare de piață lot</b>	(E16 x E18)	€/lot	<b>24.340</b>
24		(E23 x E20)	lei/lot	<b>119.880</b>
<b>CALCUL REDEVENȚE LOT DE TEREN EXTRAVILAN</b>				
25	<b>Redevența minimă impusă conf. art. 17 din Legea nr. 50/1991</b>	(E23 : 25 ani)	€/lot/an	<b>970</b>
26		(E25 x E20)	lei/lot/an	<b>4.780</b>
27	Dobândă de politică monetară BNR	Comunicat din 11.01.2023	%	7,00
28	<b>Redevența maximă recomandată conf. art. 138 lit. b) din Legea nr. 577/2002</b>	(E23 x E27%)	€/lot/an	<b>1.700</b>
29		(E28 x E20)	lei/lot/an	<b>8.370</b>
30	<b>Redevența anuală recomandată de evaluator</b>	E25	<b>€/lot/an</b>	<b>970</b>
31		E26	<b>lei/lot/an</b>	<b>4.780</b>
32	<b>Redevența recomandată pentru concesionarea terenului pentru 10 ani</b>	(E30 x 10 ani)	€/lot	<b>9.700</b>
33		(E31 x 10 ani)	lei/lot	<b>47.800</b>

Evaluator proprietăți imobiliare,  
ing. Petrescu Gabriel






**CONEVIN IMPEX SRL ISACCEA**

CUI: 6686219 - Nr. înr. ORC: J36/1142/1994

Str. Vidin, nr. 1, bl. 60, parter, ap. 12, Isaccea, 825200

☎ 0745501522 - 0756398835 | [conevinimpex@gmail.com](mailto:conevinimpex@gmail.com)

---

**Nr. 77 / 24 martie 2023**

**RAPORT**  
**DE**  
**EVALUARE**

**Client / Utilizator desemnat:**

**COMUNA JIJILA, jud. TULCEA**

**Obiectiv:**

- Teren extravilan localizat în T5, A501/5 lot 2, cu suprafața de 37.066 mp, nr. cad. 36310 - UAT Jijila.



## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

### \* IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

CONEVIN IMPEX SRL ISACCEA – prin evaluatorii autorizați:

- ing. Petrescu Eugen, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15190, evaluator proprietăți imobiliare (EPI), evaluator întreprindere (EI) și
- ing. Petrescu Gabriel, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 18403, evaluator proprietăți imobiliare (EPI).

În calitate de membri titulari ANEVAR, certificăm în cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport am respectat cerințele etice și profesionale prevăzute în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

### \* CLIENT/UTILIZATOR DESEMNAȚ

COMUNA JIJILA, Strada Principală, nr. 77, com. Jijila, jud. Tulcea, cod poștal 827110, CUI 4508690, în baza contractului de achiziție directă de servicii nr. 11/14.03.2023 și numărului de atribuire SICAP [DA32723081] din data de 08.03.2023.

### \* OBIECTUL ȘI SCOPUL EVALUĂRII

**Obiectul evaluării:** Obiectivul evaluării îl constituie un teren extravilan, cu amplasament în **T5, A501/5 lot 2, nr. cad. 36310 - UAT Jijila**, cu suprafața totală de **37.066 mp (3,7066 ha)**.

**Scopul evaluării:** Estimarea valorii de piață a lotului de teren extravilan și estimarea redevenței pentru concesiunea terenului pe o perioadă de 10 ani.

### \* DATA EVALUĂRII ȘI CURSUL OFICIAL DE SCHIMB BNR

**Data evaluării:** 14.03.2023;

**Cursul oficial de schimb BNR la data evaluării:** 4,9253 lei/€.

### \* CONCLUZII ASUPRA VALORILOR

**Valoarea de piață estimată a lotului de teren extravilan și redevența anuală calculată pentru concesiunea terenului, sunt:**

- valoarea de piață:  **$V_T = 26.240 \text{ €/lot} = 129.240 \text{ lei/lot}$**

- redevență anuală:  **$R_{an} = 1.050 \text{ €/lot/an} = 5.170 \text{ lei/lot/an}$**

**Valorile estimate nu includ TVA.**

Evaluator proprietăți imobiliare,  
ing. Petrescu Gabriel



## **I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

### **I.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI**

CONEVIN IMPEX SRL Isaccea – prin evaluatorii autorizați:

- ing. Petrescu Eugen, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15190, evaluator proprietăți imobiliare (EPI), evaluator întreprindere (EI) și
- ing. Petrescu Gabriel, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 18403, evaluator proprietăți imobiliare (EPI).

În calitate de membri titulari ANEVAR, certificăm în cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport am respectat cerințele etice și profesionale prevăzute în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

### **I.2. CLIENT/UTILIZATOR DESEMNAȚ**

COMUNA JIJILA, Strada Principală, nr. 77, com. Jijila, jud. Tulcea, cod poștal 827110, CUI 4508690, în baza contractului de achiziție directă de servicii nr. 11/14.03.2023 și numărului de atribuire SICAP [DA32723081] din data de 08.03.2023.

### **I.3. OBIECTUL EVALUĂRII**

Obiectivul evaluării îl constituie un teren extravilan, cu amplasament în **T5, A501/5 lot 2, nr. cad. 36310 - UAT Jijila**, cu suprafața totală de **37.066 mp**, respectiv **3,7066 ha**.

### **I.4. SCOPUL EVALUĂRII, UTILIZAREA RAPORTULUI ȘI TIPUL VALORII ESTIMATE**

**Scopul evaluării:** Estimarea valorii de piață a lotului de teren extravilan și estimarea redevenței pentru concesionarea terenului pe o perioadă de 10 ani.

**Utilizarea raportului:** Raportul de evaluare trebuie considerat ca o analiză limitată în condițiile actuale ale pieței locale și zonale și este întocmit numai pentru scopul declarat și uzul beneficiarului.

Valoarea de piață estimată este raportată la data evaluării.

**Tipul valorii estimate:** Având în vedere scopul evaluării, valoarea estimată este de tipul valoare de piață.

Conform Standardului de Evaluare a bunurilor 2022 SEV 100 - Cadru general, definiția valorii de piață este :

**„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.”**

### **I.5. DOCUMENTATIE UTILIZATĂ**

- "Evaluarea terenului" dr. ec. Sorin V. Stan, Ed. IROVAL, București, 2009;
- "Evaluarea proprietății imobiliare" – colectiv ANEVAR – IROVAL 2017;
- Standarde de Evaluare a bunurilor 2022;
- Documente puse la dispoziție de către client:
  - o Ordinul nr. 291/8.07.2008 – Instituția Prefectului – Județul Tulcea;
  - o Hotărârea nr. 344 a Comisiei județene pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Tulcea, Anexa 16A;
  - o Extras de Carte Funciară pentru informare nr. 33298 și plan de amplasament și delimitare a imobilului;
  - o Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire cu nr. cadastral 33298 - UAT Jijila și referat de admitere pentru dezmembrare imobil;
  - o Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cad. 36310 - UAT Jijila.
- Motoare de căutare și hărți online: [www.google.com](http://www.google.com), Google Earth, <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>;
- Anunțuri cu oferte de vânzare de cu terenuri extravilane din comuna Jijila (sursă: <http://comunajijila.ro/oferte-vanzari-terenuri-2023/>).

### **I.6. CONFORMITATEA CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR**

La elaborarea acestei lucrări s-au respectat cerințele următoarelor Standarde de evaluare a bunurilor 2022:

- SEV 100 Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 Termeni de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturia asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 400 Verificarea evaluării
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile (Ghid de evaluare).

### **I.7. DATA EVALUĂRII ȘI CURSUL OFICIAL DE SCHIMB BNR**

**Data evaluării:** 14.03.2023;

**Cursul oficial de schimb BNR la data evaluării:** 4,9253 lei/€.

### **I.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE**

Acest raport de evaluare a fost întocmit în baza următoarelor ipoteze:

1. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate;
2. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
3. Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
4. Informațiile furnizate de proprietar sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra exactității lor;

5. Suprafața lotului de teren a fost prelevată din documentele atașate în copie prezentului raport;

6. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a acestora. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

7. Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

8. Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;

9. Valorile estimate sunt bazate pe ipoteza că nu există pe proprietate materiale periculoase care ar putea afecta valoarea acesteia;

10. Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;

11. Acest raport trebuie considerat ca o analiză limitată, în care evaluatorul a îndeplinit doar cerințele standardelor de evaluare ANEVAR specificate.

## **I.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat fiind numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al beneficiarului.

Nu este permisă folosirea prezentului raport de evaluare, copierea acestuia parțial sau în totalitate, de către alte persoane decât cele desemnate, fără obținerea în prealabil a acordului scris din partea evaluatorului. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane, decât cele desemnate, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și răspunderea legală. Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, relativ la imobilul supus analizei în prezenta lucrare.

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

## **II. PREZENTAREA DATELOR**

### **II.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

Fotografii inspecție lot de teren extravilan:







(Sursa: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>)

- Regim juridic: **domeniul privat al comunei Jijila;**
- Categoria: **extravilan;**
- Nr. cadastral: **36310;**
- Amplasament: **tarla 5, parcela A501/5 lot 2, UAT Jijila;**
- Categoria: de folosință: **arabil.**
- Starea terenului: **teren liber;**
- Suprafața totală: **37.066 mp (3,7066 ha);**
- Natura terenului: **aluviosol molic, nisipos;**
- Vecinătăți:
  - Nord: nr. cad. 33300;
  - Est: T5, A501/5 lot 3 (36311);
  - Sud: canal;
  - Vest: canal.
- Echipare tehnico-edilitară a zonei: telefonie;
- Avantaje: suprafață rezonabilă, utilizare arabil, acces facil – drum județean limitrof.

## **II.2. LOCALITATEA , ZONA ȘI LOCALIZAREA**

Localitatea Jijila se află la cca. 65 km de Tulcea și 18 km de Galați, cu acces terestru pe drum cu asfalt din DN 22 (E87) și DN 22E.

Principalele activități la nivelul localității sunt: agricultura, mica industrie, prestări servicii.

Nivelul impozitelor la nivel local se situează la nivel mediu.

## **IV. METODOLOGIA DE EVALUARE**

Metodologia de evaluare a redevenței pentru închirierea lotului de teren implică estimarea valorii de piață a acestuia, în ipoteza că lotul se va închiria doar în întregime sa, nu și dezmembrat în loturi mai mici.

În această ipoteză, calculul redevenței pentru concesionarea lotului de teren, comportă două etape:

- A. estimarea valorii de piață a lotului de teren;**
- B. calculul redevenței pentru concesionare.**

#### **IV.A. ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ A LOTULUI DE TEREN**

##### **IV.A.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**

**Cea mai bună utilizare** poate fi definită astfel:

***"Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite care este fizic posibilă, fundamentată în mod adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare".***

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, adică să fie:

1. permisă legal;
2. posibilă fizic;
3. fezabilă financiar;
4. maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului considerat liber sau a proprietății construite).

Având în vedere mărimea lotului de teren de evaluat, amplasamentul, vecinătățile și utilizarea actuală a acestuia, cea mai bună utilizare este considerată cea actuală de teren liber cu utilizarea de teren agricol (arabil).

##### **IV.A.2. Evaluarea terenului prin metoda capitalizării rentei funciare**

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor cu destinație agricolă și pentru terenurile închiriate.

Metoda constă în convertirea rentei funciare (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare extrasă de pe piață.

Formula de calcul prin această metodă este:

$$V_T = \frac{CF}{c} \quad (1) \quad , \text{ în care:}$$

$V_T$  = valoarea de piață a terenului la data evaluării;

$CF$  = cash-flow-ul net anual (fluxul de numerar) generat de închirierea terenului;

$c$  = rata de capitalizare a chiriei extrasă de pe piața locală.

Așadar pentru evaluarea prin această metodă trebuie să determinăm două elemente: „CF” și „c” din relația de mai sus.

##### **Determinarea cash-flow-ului (CF) (fluxul de numerar)**

Pe piața locală și zonală, mare parte din terenul agricol este lucrat de câteva societăți agricole sau persoane fizice autorizate pe baza contractelor de arendă.

Deși diferă de la arendaș la arendaș, nivelul plății (chiriei) pentru arendă la terenurile extravilane din zona de baltă a UAT-urilor Jijila și Grindu, se află la o medie de 1.000 kg grâu/ha/an, echivalent în lei, la prețul de piață al grâului după maxim 45 zile de la recoltare.

**CONEVIN IMPEX SRL ISACCEA**  
- Raport de evaluare nr. 77/24.03.2023 -

În anul 2022 prețul mediu al grâului după perioada de maturare de cca. 30 de zile, când grâul devine panificabil (de exemplu data de 01.09.2022, la un curs BNR de 4,8525 lei/€) a fost la valoarea de 0,88 lei/kg (sursa: [https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili\\_r/preaturi\\_medii/preaturi\\_agricole\\_2022/Tulcea\\_PMA\\_2022.pdf](https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili_r/preaturi_medii/preaturi_agricole_2022/Tulcea_PMA_2022.pdf)), rezultând un venit brut anual de:

$$V_{\text{brut}} = 1.000 \text{ kg/ha/an} \times 0,88 \text{ lei/kg} = 880 \text{ lei/ha/an (rd. 3 din Anexa 1)}$$

$$V_{\text{brut}} = 880 \text{ lei/ha/an} : 4,8525 \approx 181 \text{ €/ha/an}$$

Din acest venit brut, trebuie scăzut nivelul cheltuielilor (impozitul pe terenul agricol și impozitul datorat pentru venitul din cedarea folosinței bunurilor). Nivelul impozitului pe terenul agricol este:

$$I_t = 50 \text{ lei/ha/an} : 4,8525 \text{ lei/€} \approx 10 \text{ €/ha/an}$$

Impozitul pe venitul din arendă este aplicat la venitul net din arendă (venitul brut din care se scade cota de cheltuieli de 40%, conform Codului fiscal), astfel:

$$I_v = V_{\text{brut}} \times (100\% - 40\%) \times 16\% = 181 \text{ €} \times 60\% \times 16\% \approx 17 \text{ €}$$

Venitul net pe hectar (CF – Cash Flow) din arendă este calculat după cum urmează:

$$V_{\text{net}} = V_{\text{brut}} - (I_t + I_v) = 181 \text{ €} - (10 \text{ €} + 17 \text{ €}) = \mathbf{154 \text{ €}}$$
 (rd. 12 din Anexa 1)

#### Determinarea ratei de capitalizare (c)

Pentru calculul ratei de capitalizare (c), s-au selectat șase comparabile – oferte de vânzare recente (2023) cu terenuri extravilane din comuna Jijila (sursă oferte: <http://comunajijila.ro/oferte-vanzari-terenuri-2023/>), conform tabelului de mai jos:

- Tabel 1 -

Specificație	UM	Comparabile terenuri extravilane (oferte 2023)					
		1	2	3	4	5	6
Locație: UAT JIJILA							
Ofertă teren extravilan		oferta nr. 27	oferta nr. 28	oferta nr. 33	oferta nr. 46	oferta nr. 44	oferta nr. 43
Data ofertă		09.02.2023	09.02.2023	17.02.2023	27.02.2023	27.02.2024	27.02.2025
Nr. cadastral		32970	30002	32969	34089	34086	34091
Tarla/parcelă		T35/1 - A1313	T37 - A666	T35/1-A1198/1	T37 - A524	T37 - A596	T40/6 - A3482
Mărime lot	ha	0,50	0,72	0,50	0,75	0,44	1,00
Venit brut din arendă	€/ha/an	181	181	181	181	181	181
Cheltuieli impozite	€/ha/an	27	27	27	27	27	27
Venit net din exploatare	€/ha/an	154	154	154	154	154	154
Preț de vânzare	€/ha	3.940	5.673	3.928	5.875	3.153	7.834
Rata de capitalizare	%	3,91	2,72	3,92	2,62	4,89	1,97
<b>Rata de capitalizare medie</b>	<b>%</b>	<b>3,3</b>					

Deoarece pentru fiecare hectar de teren arabil s-au acordat subvenții anuale însumând 160 € (sursa: <https://agrointel.ro/236774/avans-apia-2022-lista-subventiilor-pe-hectar-si-animale-care-intra-acum-la-plata/>) în anul 2022, la solicitarea proprietarilor de terenuri, mulți dintre arendași au acceptat împărțirea acestei subvenții în cote egale între arendator și arendaș, astfel că la valoarea venitului net, trebuie adăugat ½ din subvenție:

$$V_{\text{net corectat}} = CF = V_{\text{net}} + \frac{1}{2} \text{ subvenție} = 154 \text{ €} + 160 \text{ €}/2 = \mathbf{234 \text{ €}}$$
 (rd. 14 din Anexa 1)

Astfel, au fost determinate din datele de piață, ambele elemente (**CF** și **c**) necesare pentru calculul valorii de piață a terenului.

Introducând datele în relația (1) obținem valoarea unitară de piață a terenului cu subvenție de 50%:

$$V_{\text{Unitară}} = \frac{CF}{c} = \frac{234}{3,3\%} = \frac{234}{0,033} = \mathbf{7.080 \text{ €/ha}}$$
 (rd. 16 din Anexa 1)

Valoarea de piață a lotului de teren extravilan cu subvenție de 50% prin această metodă este:

$$V_T = V_T \text{ unitară} \times S_{\text{teren}} = 7.080 \text{ €/ha} \times 3,7066 \text{ ha} = \mathbf{26.240 \text{ €/lot}}$$
 (rd. 19 din Anexa 1)

Valoarea de piață estimată nu include TVA.

#### **IV.B. CALCULUL REDEVENȚEI PENTRU CONCESIONARE**

##### **IV.B.1. Limita minimă a redevenței (R<sub>m</sub>)**

Valoarea redevenței, ca limită minimă, este **impusă** de art. 17 din Legea nr. 50/1991 republicată, care prevede că "limita minimă a prețului concesiunii se stabilește prin hotărârea consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului".

Conform acestei reglementări, utilizând valoarea de piață a terenului (V<sub>T</sub>) estimată la punctul IV.A.2., redevența minimă este:

$$R_m = 26.240 \text{ €} : 25 \text{ ani} = \mathbf{1.050 \text{ €/lot/an}}$$
 echivalent cu **5.170 lei/lot/an**  
(rd. 25 și rd. 26 din Anexa 1)

Valoarea estimată nu include TVA.

##### **IV.B.2. Limita maximă a redevenței (R<sub>M</sub>)**

Limita maximă a redevenței, este **recomandată** (nu obligatorie) de art. 138, lit. b) din HG nr. 577/2002: "*b) în cazul stabilirii chiriei sub forma unui venit fix anual al concedentului se va avea în vedere ca această sumă fixă să nu fie mai mare decât dobânda de referință stabilită de Banca Națională a României, aplicată la valoarea de circulație a terenului ce face obiectul concesiunii*" (adică la valoarea de piață a terenului).

Începând cu 1 septembrie 2011, rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară, stabilită prin hotărâre a Consiliului de administrație al Băncii Naționale a României (conform art.3. (1) din Ordonanța nr. 13 din 24/08/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar - *Monitorul Oficial nr. 607 din 29/08/2011*).

Conform comunicatului de pe site-ul BNR (<https://www.bnr.ro/Rata-dobanzii-de-politica-monetara-1744-Mobile.aspx>), arată că rata dobânzii de politică monetară începând cu data de 11.01.2023 este de 7,00%.

Conform acestei reglementări, utilizând valoarea de piață a terenului ( $V_T$ ) estimată la punctul IV.A.2., redevența maximă este:

$$R_M = 26.240 \text{ €} \times 7,00 \% \approx 1.840 \text{ €/lot/an echivalent cu } 9.060 \text{ lei/lot/an}$$

(rd. 28 și rd. 29 din Anexa 1)

**Ținând cont de faptul că, nivelul redevenței maxime depinde de rata dobânzii de politică monetară care este un indicator conjunctural determinat de condițiile actuale macroeconomice defavorabile, recomandăm pentru concesionare pe 10 ani redevența minimă calculată de 1.050 €/lot/an, respectiv 5.170 lei/lot/an.**

## V. CONCLUZII ASUPRA VALORILOR

Conform GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*, concluzia asupra valorii poate fi exprimată ca o singură valoare, de obicei rotunjită, sau ca un interval de valori, în cazul în care există factori de risc cu influență semnificativă asupra valorii.

**Valoarea de piață estimată a lotului de teren extravilan și redevența anuală calculată pentru concesionarea terenului, sunt:**

- valoarea de piață:  $V_T = 26.240 \text{ €/lot} = 129.240 \text{ lei/lot}$

- redevență anuală:  $R_{an} = 1.050 \text{ €/lot/an} = 5.170 \text{ lei/lot/an}$

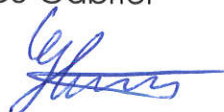
**Valorile estimate nu includ TVA.**

Prezentul raport de evaluare conține zece pagini, a fost întocmit în trei exemplare originale, din care două exemplare pe suport hârtie la client și un exemplar pe suport electronic la evaluator.

Atașat raportului de evaluare se regăsesc următoarele anexe:

- ANEXA 1: Grila de calcul a valorii de piață a lotului de teren extravilan și calculul redevențelor pentru concesionarea acestuia pentru o perioadă de 10 ani;
- Copii după documentele specificate la pct. 1.5. Documentație utilizată.

Evaluator proprietăți imobiliare,  
ing. Petrescu Gabriel



## GRILA DE CALCUL

a valorii de piață a lotului de teren extravilan și calculul redevențelor pentru concesionarea acestuia pentru o perioadă de 10 ani

Nr. crt.	Specificație	Explicitare	UM	Valoare
A	B	C	D	E
	<b>Teren extravilan UAT JIJILA</b>	<b>Tarla, parcelă</b>		<b>T5, A501/5 lot 2</b>
		<b>Nr. cad.</b>		<b>36310</b>
1	Redevență (cantitate grâu)	Conform contracte arendă	kg/ha/an	1000
2	Preț unitar grâu la hectar pe piața liberă	Date de piață	lei/kg	0,88
3	<b>Venit brut din arendă</b>	(E1 x E2)	<b>lei/ha/an</b>	<b>880</b>
4	Impozit pe terenul extravilan agricol	HCL taxe și impozite locale	lei/ha	50
5	Cota cheltuieli forfetare	conform Cod fiscal	%	40
6	Cheltuieli forfetare	(E3 x E5)/100	lei	352
7	Cota impozit pe venitul agricol	Conform Cod fiscal	%	16
8	Impozit pe venitul agricol	((E3 - E6) x E7)/100	lei/ha/an	84
9	<b>Total impozite</b>	(E4 + E8)	lei/ha/an	134
10	<b>Venit net din arendă</b>	(E3 - E9)	lei/ha/an	<b>746</b>
11	Curs de schimb BNR - 01.09.2022	comunicat BNR	lei/€	4,8525
12	<b>VENIT NET DIN ARENDĂ (rotunjit)</b>	(E10 : E11)	€/ha/an	<b>154</b>
13	Cotă din subvenție cuvenită	1/2 din subvenție (din raport)	€	80
14	<b>TOTAL VENIT NET CU 1/2 SUBVENȚIE</b>	<b>(E12 + E13)</b>	<b>€/ha/an</b>	<b>234</b>
15	Rata medie de capitalizare	Tabel 1 (Date piață locală)	%	3,3
16	Valoare de piață unitară teren cu 1/2 subvenție	(E14 : E15) x 100	€/ha	7.080
17	Suprafață lot teren arabil	conform extras CF	mp	37.066
18			ha	<b>3,7066</b>
19	Valoare lot teren cu 1/2 subvenție	(E16 x E18)	€/lot	<b>26.240</b>
20	Curs de schimb BNR la data evaluării	14.03.2023	lei/€	4,9253
21	Valoare de piață unitară	(E19 : E18)	€/ha	<b>7.080</b>
22		(E21 x E20)	lei/ha	<b>34.870</b>
23	Valoare de piață lot	(E16 x E18)	€/lot	<b>26.240</b>
24		(E23 x E20)	lei/lot	<b>129.240</b>
<b>CALCUL REDEVENȚE LOT DE TEREN EXTRAVILAN</b>				
25	Redevența minimă impusă conf. art. 17 din Legea nr. 50/1991	(E23 : 25 ani)	€/lot/an	<b>1.050</b>
26		(E25 x E20)	lei/lot/an	<b>5.170</b>
27	Dobândă de politică monetară BNR	Comunicat din 11.01.2023	%	7,00
28	Redevența maximă recomandată conf. art. 138 lit. b) din Legea nr. 577/2002	(E23 x E27%)	€/lot/an	<b>1.840</b>
29		(E28 x E20)	lei/lot/an	<b>9.060</b>
30	Redevența anuală recomandată de evaluator	E25	€/lot/an	<b>1.050</b>
31		E26	lei/lot/an	<b>5.170</b>
32	Redevența recomandată pentru concesionarea terenului pentru 10 ani	(E30 x 10 ani)	€/lot	<b>10.500</b>
33		(E31 x 10 ani)	lei/lot	<b>51.700</b>

Evaluator proprietăți imobiliare,  
ing. Petrescu Gabriel






**CONEVIN IMPEX SRL ISACCEA**

CUI: 6686219 - Nr. înr. ORC: J36/1142/1994

Str. Vidin, nr. 1, bl. 60, parter, ap. 12, Isaccea, 825200

☎ 0745501522 - 0756398835 | [conevinimpex@gmail.com](mailto:conevinimpex@gmail.com)

---

**Nr. 78 / 24 martie 2023**

**RAPORT**  
**DE**  
**EVALUARE**

**Client / Utilizator desemnat:**

**COMUNA JIJILA, jud. TULCEA**

**Obiectiv:**

- Teren extravilan localizat în T5, A501/5 lot 3, cu suprafața de 75.556 mp, nr. cad. 36311 - UAT Jijila.



## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

### \* IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

CONEVIN IMPEX SRL ISACCEA – prin evaluatorii autorizați:

- ing. Petrescu Eugen, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15190, evaluator proprietăți imobiliare (EPI), evaluator întreprindere (EI) și
- ing. Petrescu Gabriel, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 18403, evaluator proprietăți imobiliare (EPI).

În calitate de membri titulari ANEVAR, certificăm în cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport am respectat cerințele etice și profesionale prevăzute în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

### \* CLIENT/UTILIZATOR DESEMNAȚ

COMUNA JIJILA, Strada Principală, nr. 77, com. Jijila, jud. Tulcea, cod poștal 827110, CUI 4508690, în baza contractului de achiziție directă de servicii nr. 11/14.03.2023 și numărului de atribuire SICAP [DA32723081] din data de 08.03.2023.

### \* OBIECTUL ȘI SCOPUL EVALUĂRII

**Obiectul evaluării:** Obiectivul evaluării îl constituie un teren extravilan, cu amplasament în **T5, A501/5 lot 3, nr. cad. 36311 - UAT Jijila**, cu suprafața totală de **75.556 mp (7,5556 ha)**.

**Scopul evaluării:** Estimarea valorii de piață a lotului de teren extravilan și estimarea redevenței pentru concesionarea terenului pe o perioadă de 10 ani.

### \* DATA EVALUĂRII ȘI CURSUL OFICIAL DE SCHIMB BNR

**Data evaluării:** 14.03.2023;

**Cursul oficial de schimb BNR la data evaluării:** 4,9253 lei/€.

### \* CONCLUZII ASUPRA VALORILOR

**Valoarea de piață estimată a lotului de teren extravilan și redevența anuală calculată pentru concesionarea terenului, sunt:**

- valoarea de piață:  **$V_T = 53.490 \text{ €/lot} = 263.450 \text{ lei/lot}$**

- redevență anuală:  **$R_{an} = 2.140 \text{ €/lot/an} = 10.540 \text{ lei/lot/an}$**

**Valorile estimate nu includ TVA.**

Evaluator proprietăți imobiliare,  
ing. Petrescu Gabriel





## **I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

### **I.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI**

CONEVIN IMPEX SRL Isaccea – prin evaluatorii autorizați:

- ing. Petrescu Eugen, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15190, evaluator proprietăți imobiliare (EPI), evaluator întreprindere (EI) și
- ing. Petrescu Gabriel, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 18403, evaluator proprietăți imobiliare (EPI).

În calitate de membri titulari ANEVAR, certificăm în cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport am respectat cerințele etice și profesionale prevăzute în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

### **I.2. CLIENT/UTILIZATOR DESEMNAȚ**

COMUNA JIJILA, Strada Principală, nr. 77, com. Jijila, jud. Tulcea, cod poștal 827110, CUI 4508690, în baza contractului de achiziție directă de servicii nr. 11/14.03.2023 și numărului de atribuire SICAP [DA32723081] din data de 08.03.2023.

### **I.3. OBIECTUL EVALUĂRII**

Obiectivul evaluării îl constituie un teren extravilan, cu amplasament în **T5, A501/5 lot 3, nr. cad. 36311 - UAT Jijila**, cu suprafața totală de **75.556 mp**, respectiv **7,5556 ha**.

### **I.4. SCOPUL EVALUĂRII, UTILIZAREA RAPORTULUI ȘI TIPUL VALORII ESTIMATE**

**Scopul evaluării:** Estimarea valorii de piață a lotului de teren extravilan și estimarea redevenței pentru concesionarea terenului pe o perioadă de 10 ani.

**Utilizarea raportului:** Raportul de evaluare trebuie considerat ca o analiză limitată în condițiile actuale ale pieței locale și zonale și este întocmit numai pentru scopul declarat și uzul beneficiarului.

Valoarea de piață estimată este raportată la data evaluării.

**Tipul valorii estimate:** Având în vedere scopul evaluării, valoarea estimată este de tipul valoare de piață.

Conform Standardului de Evaluare a bunurilor 2022 SEV 100 - Cadru general, definiția valorii de piață este :

**„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.”**

### **I.5. DOCUMENTATIE UTILIZATĂ**

- "Evaluarea terenului" dr. ec. Sorin V. Stan, Ed. IROVAL, București, 2009;
- "Evaluarea proprietății imobiliare" – colectiv ANEVAR – IROVAL 2017;
- Standarde de Evaluare a bunurilor 2022;
- Documente puse la dispoziție de către client:
  - o Ordinul nr. 291/8.07.2008 – Instituția Prefectului – Județul Tulcea;
  - o Hotărârea nr. 344 a Comisiei județene pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Tulcea, Anexa 16A;
  - o Extras de Carte Funciară pentru informare nr. 33298 și plan de amplasament și delimitare a imobilului;
  - o Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire cu nr. cadastral 33298 - UAT Jijila și referat de admitere pentru dezmembrare imobil;
  - o Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cad. 36311 - UAT Jijila.
- Motoare de căutare și hărți online: [www.google.com](http://www.google.com), Google Earth, <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>;
- Anunțuri cu oferte de vânzare de cu terenuri extravilane din comuna Jijila (sursă: <http://comunajijila.ro/oferte-vanzari-terenuri-2023/>).

### **I.6. CONFORMITATEA CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR**

La elaborarea acestei lucrări s-au respectat cerințele următoarelor Standarde de evaluare a bunurilor 2022:

- SEV 100 Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 Termeni de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturia asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 400 Verificarea evaluării
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile (Ghid de evaluare).

### **I.7. DATA EVALUĂRII ȘI CURSUL OFICIAL DE SCHIMB BNR**

**Data evaluării:** 14.03.2023;

**Cursul oficial de schimb BNR la data evaluării:** 4,9253 lei/€.

### **I.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE**

Acest raport de evaluare a fost întocmit în baza următoarelor ipoteze:

1. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate;
2. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
3. Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
4. Informațiile furnizate de proprietar sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra exactității lor;

5. Suprafața lotului de teren a fost prelevată din documentele atașate în copie prezentului raport;

6. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a acestora. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

7. Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

8. Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;

9. Valorile estimate sunt bazate pe ipoteza că nu există pe proprietate materiale periculoase care ar putea afecta valoarea acesteia;

10. Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;

11. Acest raport trebuie considerat ca o analiză limitată, în care evaluatorul a îndeplinit doar cerințele standardelor de evaluare ANEVAR specificate.

## **I.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat fiind numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al beneficiarului.

Nu este permisă folosirea prezentului raport de evaluare, copierea acestuia parțial sau în totalitate, de către alte persoane decât cele desemnate, fără obținerea în prealabil a acordului scris din partea evaluatorului. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane, decât cele desemnate, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și răspunderea legală. Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, relativ la imobilul supus analizei în prezenta lucrare.

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

## **II. PREZENTAREA DATELOR**

### **II.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

Fotografii inspecție lot de teren extravilan:





(Sursa: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>)

- Regim juridic: **domeniul privat al comunei Jijila;**
- Categoria: **extravilan;**
- Nr. cadastral: **36311;**
- Amplasament: **tarla 5, parcela A501/5 lot 3, UAT Jijila;**
- Categoria: de folosință: **arabil.**
- Starea terenului: **teren liber;**
- Suprafața totală: **75.556 mp (7,5556 ha);**
- Natura terenului: **aluviosol molic, nisipos;**
- Vecinătăți:
  - Nord: canal;
  - Est: T5, A501/5 lot 4 (36312);
  - Sud: canal;
  - Vest: T5, A501/5 lot 31 (36309) + lot 2 (36310) + nr. cad. 33300.
- Echipare tehnico-edilitară a zonei: telefonie;
- Avantaje: suprafață mai mare față de loturile învecinate, utilizare arabil, acces facil – drum județean limitrof.

## **II.2. LOCALITATEA , ZONA ȘI LOCALIZAREA**

Localitatea Jijila se află la cca. 65 km de Tulcea și 18 km de Galați, cu acces terestru pe drum cu asfalt din DN 22 (E87) și DN 22E.

Principalele activități la nivelul localității sunt: agricultura, mica industrie, prestări servicii.

Nivelul impozitelor la nivel local se situează la nivel mediu.

## **IV. METODOLOGIA DE EVALUARE**

Metodologia de evaluare a redevenței pentru închirierea lotului de teren implică estimarea valorii de piață a acestuia, în ipoteza că lotul se va închiria doar în întregime sa, nu și dezmembrat în loturi mai mici.

În această ipoteză, calculul redevenței pentru concesionarea lotului de teren, comportă două etape:

- A. estimarea valorii de piață a lotului de teren;**
- B. calculul redevenței pentru concesionare.**

#### **IV.A. ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ A LOTULUI DE TEREN**

##### **IV.A.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**

**Cea mai bună utilizare** poate fi definită astfel:

***"Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite care este fizic posibilă, fundamentată în mod adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare".***

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, adică să fie:

1. permisă legal;
2. posibilă fizic;
3. fezabilă financiar;
4. maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului considerat liber sau a proprietății construite).

Având în vedere mărimea lotului de teren de evaluat, amplasamentul, vecinătățile și utilizarea actuală a acestuia, cea mai bună utilizare este considerată cea actuală de teren liber cu utilizarea de teren agricol (arabil).

##### **IV.A.2. Evaluarea terenului prin metoda capitalizării rentei funciare**

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor cu destinație agricolă și pentru terenurile închiriate.

Metoda constă în convertirea rentei funciare (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare extrasă de pe piață.

Formula de calcul prin această metodă este:

$$V_T = \frac{CF}{c} \quad (1) \quad , \text{ în care:}$$

$V_T$  = valoarea de piață a terenului la data evaluării;

$CF$  = cash-flow-ul net anual (fluxul de numerar) generat de închirierea terenului;

$c$  = rata de capitalizare a chiriei extrasă de pe piața locală.

Așadar pentru evaluarea prin această metodă trebuie să determinăm două elemente: „CF” și „c” din relația de mai sus.

##### **Determinarea cash-flow-ului (CF) (fluxul de numerar)**

Pe piața locală și zonală, mare parte din terenul agricol este lucrat de câteva societăți agricole sau persoane fizice autorizate pe baza contractelor de arendă.

Deși diferă de la arendaș la arendaș, nivelul plății (chiriei) pentru arendă la terenurile extravilane din zona de baltă a UAT-urilor Jijila și Grindu, se află la o medie de 1.000 kg grâu/ha/an, echivalent în lei, la prețul de piață al grâului după maxim 45 zile de la recoltare.

**CONEVIN IMPEX SRL ISACCEA**  
**- Raport de evaluare nr. 78/24.03.2023 -**

În anul 2022 prețul mediu al grâului după perioada de maturare de cca. 30 de zile, când grâul devine panificabil (de exemplu data de 01.09.2022, la un curs BNR de 4,8525 lei/€) a fost la valoarea de 0,88 lei/kg (sursa: [https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili\\_r/preaturi\\_medii/preaturi\\_agricole\\_2022/Tulcea\\_PMA\\_2022.pdf](https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili_r/preaturi_medii/preaturi_agricole_2022/Tulcea_PMA_2022.pdf)), rezultând un venit brut anual de:

$$V_{\text{brut}} = 1.000 \text{ kg/ha/an} \times 0,88 \text{ lei/kg} = 880 \text{ lei/ha/an (rd. 3 din Anexa 1)}$$

$$V_{\text{brut}} = 880 \text{ lei/ha/an} : 4,8525 \approx 181 \text{ €/ha/an}$$

Din acest venit brut, trebuie scăzut nivelul cheltuielilor (impozitul pe terenul agricol și impozitul datorat pentru venitul din cedarea folosinței bunurilor). Nivelul impozitului pe terenul agricol este:

$$I_t = 50 \text{ lei/ha/an} : 4,8525 \text{ lei/€} \approx 10 \text{ €/ha/an}$$

Impozitul pe venitul din arendă este aplicat la venitul net din arendă (venitul brut din care se scade cota de cheltuieli de 40%, conform Codului fiscal), astfel:

$$I_v = V_{\text{brut}} \times (100\% - 40\%) \times 16\% = 181 \text{ €} \times 60\% \times 16\% \approx 17 \text{ €}$$

Venitul net pe hectar (CF – Cash Flow) din arendă este calculat după cum urmează:

$$V_{\text{net}} = V_{\text{brut}} - (I_t + I_v) = 181 \text{ €} - (10 \text{ €} + 17 \text{ €}) = \mathbf{154 \text{ €}} \text{ (rd. 12 din Anexa 1)}$$

#### Determinarea ratei de capitalizare (c)

Pentru calculul ratei de capitalizare (c), s-au selectat șase comparabile – oferte de vânzare recente (2023) cu terenuri extravilane din comuna Jijila (sursă oferte: <http://comunajijila.ro/oferte-vanzari-terenuri-2023/>), conform tabelului de mai jos:

- Tabel 1 -

Specificație	UM	Comparabile terenuri extravilane (oferte 2023)					
		1	2	3	4	5	6
Locație: UAT JIJILA							
Ofertă teren extravilan		oferta nr. 27	oferta nr. 28	oferta nr. 33	oferta nr. 46	oferta nr. 44	oferta nr. 43
Data ofertă		09.02.2023	09.02.2023	17.02.2023	27.02.2023	27.02.2024	27.02.2025
Nr. cadastral		32970	30002	32969	34089	34086	34091
Tarla/parcelă		T35/1 - A1313	T37 - A666	T35/1-A1198/1	T37 - A524	T37 - A596	T40/6 - A3482
Mărime lot	ha	0,50	0,72	0,50	0,75	0,44	1,00
Venit brut din arendă	€/ha/an	181	181	181	181	181	181
Cheltuieli impozite	€/ha/an	27	27	27	27	27	27
Venit net din exploatare	€/ha/an	154	154	154	154	154	154
Preț de vânzare	€/ha	3.940	5.673	3.928	5.875	3.153	7.834
Rata de capitalizare	%	3,91	2,72	3,92	2,62	4,89	1,97
<b>Rata de capitalizare medie</b>	<b>%</b>	<b>3,3</b>					

Deoarece pentru fiecare hectar de teren arabil s-au acordat subvenții anuale însumând 160 € (sursa: <https://agrointel.ro/236774/avans-apia-2022-lista-subventiilor-pe-hectar-si-animale-care-intra-acum-la-plata/>) în anul 2022, la solicitarea proprietarilor de terenuri, mulți dintre arendași au acceptat împărțirea acestei subvenții în cote egale între arendator și arendaș, astfel că la valoarea venitului net, trebuie adăugat ½ din subvenție:

$$V_{\text{net corectat}} = CF = V_{\text{net}} + \frac{1}{2} \text{ subvenție} = 154 \text{ €} + 160 \text{ €}/2 = \mathbf{234 \text{ €}}$$
 (rd. 14 din Anexa 1)

Astfel, au fost determinate din datele de piață, ambele elemente (**CF** și **c**) necesare pentru calculul valorii de piață a terenului.

Introducând datele în relația (1) obținem valoarea unitară de piață a terenului cu subvenție de 50%:

$$V_{\text{unitară}} = \frac{CF}{c} = \frac{234}{3,3\%} = \frac{234}{0,033} = \mathbf{7.080 \text{ €/ha}}$$
 (rd. 16 din Anexa 1)

Valoarea de piață a lotului de teren extravilan cu subvenție de 50% prin această metodă este:

$$V_T = V_{T \text{ unitară}} \times S_{\text{teren}} = 7.080 \text{ €/ha} \times 7,5556 \text{ ha} = \mathbf{53.490 \text{ €/lot}}$$
 (rd. 19 din Anexa 1)

Valoarea de piață estimată nu include TVA.

#### **IV.B. CALCULUL REDEVENȚEI PENTRU CONCESIONARE**

##### **IV.B.1. Limita minimă a redevenței (R<sub>m</sub>)**

Valoarea redevenței, ca limită minimă, este **impusă** de art. 17 din Legea nr. 50/1991 republicată, care prevede că "limita minimă a prețului concesiunii se stabilește prin hotărârea consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului".

Conform acestei reglementări, utilizând valoarea de piață a terenului (V<sub>T</sub>) estimată la punctul IV.A.2., redevența minimă este:

$$R_m = 53.490 \text{ €} : 25 \text{ ani} = \mathbf{2.140 \text{ €/lot/an}}$$
 echivalent cu **10.540 lei/lot/an**  
(rd. 25 și rd. 26 din Anexa 1)

Valoarea estimată nu include TVA.

##### **IV.B.2. Limita maximă a redevenței (R<sub>M</sub>)**

Limita maximă a redevenței, este **recomandată** (nu obligatorie) de art. 138, lit. b) din HG nr. 577/2002: "*b) în cazul stabilirii chiriei sub forma unui venit fix anual al concedentului se va avea în vedere ca această sumă fixă să nu fie mai mare decât dobânda de referință stabilită de Banca Națională a României, aplicată la valoarea de circulație a terenului ce face obiectul concesiunii*" (adică la valoarea de piață a terenului).

Începând cu 1 septembrie 2011, rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară, stabilită prin hotărâre a Consiliului de administrație al Băncii Naționale a României (conform art.3. (1) din Ordonanța nr. 13 din 24/08/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar - *Monitorul Oficial nr. 607 din 29/08/2011*).

Conform comunicatului de pe site-ul BNR (<https://www.bnr.ro/Rata-dobanzii-de-politica-monetara-1744-Mobile.aspx>), arată că rata dobânzii de politică monetară începând cu data de 11.01.2023 este de 7,00%.

Conform acestei reglementări, utilizând valoarea de piață a terenului ( $V_T$ ) estimată la punctul IV.A.2., redevența maximă este:

$$R_M = 53.490 \text{ €} \times 7,00 \% \approx 3.740 \text{ €/lot/an echivalent cu } 18.420 \text{ lei/lot/an}$$

(rd. 28 și rd. 29 din Anexa 1)

**Ținând cont de faptul că, nivelul redevenței maxime depinde de rata dobânzii de politică monetară care este un indicator conjunctural determinat de condițiile actuale macroeconomice defavorabile, recomandăm pentru concesionare pe 10 ani redevența minimă calculată de 2.140 €/lot/an, respectiv 10.540 lei/lot/an.**

## V. CONCLUZII ASUPRA VALORILOR

Conform GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*, concluzia asupra valorii poate fi exprimată ca o singură valoare, de obicei rotunjită, sau ca un interval de valori, în cazul în care există factori de risc cu influență semnificativă asupra valorii.

**Valoarea de piață estimată a lotului de teren extravilan și redevența anuală calculată pentru concesionarea terenului, sunt:**

- valoarea de piață:  $V_T = 53.490 \text{ €/lot} = 263.450 \text{ lei/lot}$

- redevență anuală:  $R_{an} = 2.140 \text{ €/lot/an} = 10.540 \text{ lei/lot/an}$

**Valorile estimate nu includ TVA.**

Prezentul raport de evaluare conține zece pagini, a fost întocmit în trei exemplare originale, din care două exemplare pe suport hârtie la client și un exemplar pe suport electronic la evaluator.

Atașat raportului de evaluare se regăsesc următoarele anexe:

- ANEXA 1: Grila de calcul a valorii de piață a lotului de teren extravilan și calculul redevențelor pentru concesionarea acestuia pentru o perioadă de 10 ani;
- Copii după documentele specificate la pct. 1.5. Documentație utilizată.

Evaluator proprietăți imobiliare,  
ing. Petrescu Gabriel





**GRILA DE CALCUL**

a valorii de piață a lotului de teren extravilan și calculul redevențelor pentru concesionarea acestuia pentru o perioadă de 10 ani

Nr. crt.	Specificație	Explicitare	UM	Valoare
A	B	C	D	E
	<b>Teren extravilan UAT JIJILA</b>	<b>Tarla, parcelă</b>		<b>T5, A501/5 lot 3</b>
		<b>Nr. cad.</b>		<b>36311</b>
1	Redevență (cantitate grâu)	Conform contracte arendă	kg/ha/an	1000
2	Preț unitar grâu la hectar pe piața liberă	Date de piață	lei/kg	0,88
3	<b>Venit brut din arendă</b>	(E1 x E2)	<b>lei/ha/an</b>	<b>880</b>
4	Impozit pe terenul extravilan agricol	HCL taxe și impozite locale	lei/ha	50
5	Cota cheltuieli forfetare	conform Cod fiscal	%	40
6	Cheltuieli forfetare	(E3 x E5)/100	lei	352
7	Cota impozit pe venitul agricol	Conform Cod fiscal	%	16
8	Impozit pe venitul agricol	((E3 - E6) x E7)/100	lei/ha/an	84
9	<b>Total impozite</b>	(E4 + E8)	<b>lei/ha/an</b>	<b>134</b>
10	<b>Venit net din arendă</b>	(E3 - E9)	<b>lei/ha/an</b>	<b>746</b>
11	Curs de schimb BNR - 01.09.2022	comunicat BNR	lei/€	4,8525
12	<b>VENIT NET DIN ARENDĂ (rotunjit)</b>	(E10 : E11)	<b>€/ha/an</b>	<b>154</b>
13	Cotă din subvenție cuvenită	1/2 din subvenție (din raport)	€	80
14	<b>TOTAL VENIT NET CU 1/2 SUBVENȚIE</b>	<b>(E12 + E13)</b>	<b>€/ha/an</b>	<b>234</b>
15	Rata medie de capitalizare	Tabel 1 (Date piață locală)	%	3,3
16	Valoare de piață unitară teren cu 1/2 subvenție	(E14 : E15) x 100	€/ha	7.080
17	<b>Suprafață lot teren arabil</b>	conform extras CF	mp	75.556
18			ha	<b>7,5556</b>
19	<b>Valoare lot teren cu 1/2 subvenție</b>	(E16 x E18)	€/lot	<b>53.490</b>
20	Curs de schimb BNR la data evaluării	14.03.2023	lei/€	4,9253
21	<b>Valoare de piață unitară</b>	(E19 : E18)	€/ha	<b>7.080</b>
22		(E21 x E20)	lei/ha	<b>34.870</b>
23	<b>Valoare de piață lot</b>	(E16 x E18)	€/lot	<b>53.490</b>
24		(E23 x E20)	lei/lot	<b>263.450</b>
<b>CALCUL REDEVENȚE LOT DE TEREN EXTRAVILAN</b>				
25	<b>Redevența minimă impusă conf. art. 17 din</b>	(E23 : 25 ani)	€/lot/an	<b>2.140</b>
26	<b>Legea nr. 50/1991</b>	(E25 x E20)	lei/lot/an	<b>10.540</b>
27	Dobândă de politică monetară BNR	Comunicat din 11.01.2023	%	7,00
28	<b>Redevența maximă recomandată conf. art.</b>	(E23 x E27%)	€/lot/an	<b>3.740</b>
29	<b>138 lit. b) din Legea nr. 577/2002</b>	(E28 x E20)	lei/lot/an	<b>18.420</b>
30	<b>Redevența anuală recomandată de evaluator</b>	E25	<b>€/lot/an</b>	<b>2.140</b>
31		E26	<b>lei/lot/an</b>	<b>10.540</b>
32	<b>Redevența recomandată pentru</b>	(E30 x 10 ani)	€/lot	<b>21.400</b>
33	<b>concesionarea terenului pentru 10 ani</b>	(E31 x 10 ani)	lei/lot	<b>105.400</b>

Evaluator proprietăți imobiliare,  
ing. Petrescu Gabriel






**CONEVIN IMPEX SRL ISACCEA**

CUI: 6686219 - Nr. înr. ORC: J36/1142/1994

Str. Vidin, nr. 1, bl. 60, parter, ap. 12, Isaccea, 825200

☎ 0745501522 - 0756398835 | [conevinimpex@gmail.com](mailto:conevinimpex@gmail.com)

---

**Nr. 79 / 24 martie 2023**

**RAPORT**  
**DE**  
**EVALUARE**

**Client / Utilizator desemnat:**

**COMUNA JIJILA, jud. TULCEA**

**Obiectiv:**

- Teren extravilan localizat în T5, A501/5 lot 4, cu suprafața de 50.000 mp, nr. cad. 36312 - UAT Jijila.



## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

### \* IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

CONEVIN IMPEX SRL ISACCEA – prin evaluatorii autorizați:

- ing. Petrescu Eugen, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15190, evaluator proprietăți imobiliare (EPI), evaluator întreprindere (EI) și
- ing. Petrescu Gabriel, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 18403, evaluator proprietăți imobiliare (EPI).

În calitate de membri titulari ANEVAR, certificăm în cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport am respectat cerințele etice și profesionale prevăzute în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

### \* CLIENT/UTILIZATOR DESEMNAȚ

COMUNA JIJILA, Strada Principală, nr. 77, com. Jijila, jud. Tulcea, cod poștal 827110, CUI 4508690, în baza contractului de achiziție directă de servicii nr. 11/14.03.2023 și numărului de atribuire SICAP [DA32723081] din data de 08.03.2023.

### \* OBIECTUL ȘI SCOPUL EVALUĂRII

**Obiectul evaluării:** Obiectivul evaluării îl constituie un teren extravilan, cu amplasament în **T5, A501/5 lot 4, nr. cad. 36312 - UAT Jijila**, cu suprafața totală de **50.000 mp (5,0000 ha)**.

**Scopul evaluării:** Estimarea valorii de piață a lotului de teren extravilan și estimarea redevenței pentru concesionarea terenului pe o perioadă de 10 ani.

### \* DATA EVALUĂRII ȘI CURSUL OFICIAL DE SCHIMB BNR

**Data evaluării:** 14.03.2023;

**Cursul oficial de schimb BNR la data evaluării:** 4,9253 lei/€.

### \* CONCLUZII ASUPRA VALORILOR

**Valoarea de piață estimată a lotului de teren extravilan și redevența anuală calculată pentru concesionarea terenului, sunt:**

- valoarea de piață:  **$V_T = 35.400 \text{ €/lot} = 174.360 \text{ lei/lot}$**

- redevență anuală:  **$R_{an} = 1.420 \text{ €/lot/an} = 6.990 \text{ lei/lot/an}$**

**Valorile estimate nu includ TVA.**

Evaluator proprietăți imobiliare,  
ing. Petrescu Gabriel



## **I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

### **I.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI**

CONEVIN IMPEX SRL Isaccea – prin evaluatorii autorizați:

- ing. Petrescu Eugen, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15190, evaluator proprietăți imobiliare (EPI), evaluator întreprindere (EI) și
- ing. Petrescu Gabriel, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 18403, evaluator proprietăți imobiliare (EPI).

În calitate de membri titulari ANEVAR, certificăm în cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport am respectat cerințele etice și profesionale prevăzute în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

### **I.2. CLIENT/UTILIZATOR DESEMNAȚ**

COMUNA JIJILA, Strada Principală, nr. 77, com. Jijila, jud. Tulcea, cod poștal 827110, CUI 4508690, în baza contractului de achiziție directă de servicii nr. 11/14.03.2023 și numărului de atribuire SICAP [DA32723081] din data de 08.03.2023.

### **I.3. OBIECTUL EVALUĂRII**

Obiectivul evaluării îl constituie un teren extravilan, cu amplasament în **T5, A501/5 lot 4, nr. cad. 36312 - UAT Jijila**, cu suprafața totală de **50.000 mp**, respectiv **5,0000 ha**.

### **I.4. SCOPUL EVALUĂRII, UTILIZAREA RAPORTULUI ȘI TIPUL VALORII ESTIMATE**

**Scopul evaluării:** Estimarea valorii de piață a lotului de teren extravilan și estimarea redevenței pentru concesionarea terenului pe o perioadă de 10 ani.

**Utilizarea raportului:** Raportul de evaluare trebuie considerat ca o analiză limitată în condițiile actuale ale pieței locale și zonale și este întocmit numai pentru scopul declarat și uzul beneficiarului.

Valoarea de piață estimată este raportată la data evaluării.

**Tipul valorii estimate:** Având în vedere scopul evaluării, valoarea estimată este de tipul valoare de piață.

Conform Standardului de Evaluare a bunurilor 2022 SEV 100 - Cadru general, definiția valorii de piață este :

**„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.”**

### **I.5. DOCUMENTATIE UTILIZATĂ**

- "Evaluarea terenului" dr. ec. Sorin V. Stan, Ed. IROVAL, București, 2009;
- "Evaluarea proprietății imobiliare" – colectiv ANEVAR – IROVAL 2017;
- Standarde de Evaluare a bunurilor 2022;
- Documente puse la dispoziție de către client:
  - o Ordinul nr. 291/8.07.2008 – Instituția Prefectului – Județul Tulcea;
  - o Hotărârea nr. 344 a Comisiei județene pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Tulcea, Anexa 16A;
  - o Extras de Carte Funciară pentru informare nr. 33298 și plan de amplasament și delimitare a imobilului;
  - o Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire cu nr. cadastral 33298 - UAT Jijila și referat de admitere pentru dezmembrare imobil;
  - o Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cad. 36312 - UAT Jijila.
- Motoare de căutare și hărți online: [www.google.com](http://www.google.com), Google Earth, <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>;
- Anunțuri cu oferte de vânzare de cu terenuri extravilane din comuna Jijila (sursă: <http://comunajijila.ro/oferte-vanzari-terenuri-2023/>).

### **I.6. CONFORMITATEA CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR**

La elaborarea acestei lucrări s-au respectat cerințele următoarelor Standarde de evaluare a bunurilor 2022:

- SEV 100 Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 Termeni de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturia asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 400 Verificarea evaluării
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile (Ghid de evaluare).

### **I.7. DATA EVALUĂRII ȘI CURSUL OFICIAL DE SCHIMB BNR**

**Data evaluării:** 14.03.2023;

**Cursul oficial de schimb BNR la data evaluării:** 4,9253 lei/€.

### **I.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE**

Acest raport de evaluare a fost întocmit în baza următoarelor ipoteze:

1. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate;
2. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
3. Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
4. Informațiile furnizate de proprietar sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra exactității lor;

5. Suprafața lotului de teren a fost prelevată din documentele atașate în copie prezentului raport;

6. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a acestora. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

7. Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

8. Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;

9. Valorile estimate sunt bazate pe ipoteza că nu există pe proprietate materiale periculoase care ar putea afecta valoarea acesteia;

10. Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;

11. Acest raport trebuie considerat ca o analiză limitată, în care evaluatorul a îndeplinit doar cerințele standardelor de evaluare ANEVAR specificate.

## **I.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat fiind numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al beneficiarului.

Nu este permisă folosirea prezentului raport de evaluare, copierea acestuia parțial sau în totalitate, de către alte persoane decât cele desemnate, fără obținerea în prealabil a acordului scris din partea evaluatorului. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane, decât cele desemnate, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și răspunderea legală. Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, relativ la imobilul supus analizei în prezenta lucrare.

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

## **II. PREZENTAREA DATELOR**

### **II.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

Fotografii inspecție lot de teren extravilan:





(Sursa: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>)

- Regim juridic: **domeniul privat al comunei Jijila;**
- Categoria: **extravilan;**
- Nr. cadastral: **36312;**
- Amplasament: **tarla 5, parcela A501/5 lot 4, UAT Jijila;**
- Categoria: de folosință: **arabil.**
- Starea terenului: **teren liber;**
- Suprafața totală: **50.000 mp (5,0000 ha);**
- Natura terenului: **aluviosol molic, nisipos;**
- Vecinătăți:
  - Nord: canal;
  - Est: T5, A501/5 lot 5 (36313);
  - Sud: canal;
  - Vest: T5, A501/5 lot 3 (36311).
- Echipare tehnico-edilitară a zonei: telefonie;
- Avantaje: suprafață rezonabilă, utilizare arabil, acces facil – drum județean limitrof.

## **II.2. LOCALITATEA , ZONA ȘI LOCALIZAREA**

Localitatea Jijila se află la cca. 65 km de Tulcea și 18 km de Galați, cu acces terestru pe drum cu asfalt din DN 22 (E87) și DN 22E.

Principalele activități la nivelul localității sunt: agricultura, mica industrie, prestări servicii.

Nivelul impozitelor la nivel local se situează la nivel mediu.

## **IV. METODOLOGIA DE EVALUARE**

Metodologia de evaluare a redevenței pentru închirierea lotului de teren implică estimarea valorii de piață a acestuia, în ipoteza că lotul se va închiria doar în întregime sa, nu și dezmembrat în loturi mai mici.

În această ipoteză, calculul redevenței pentru concesionarea lotului de teren, comportă două etape:

- A. estimarea valorii de piață a lotului de teren;**
- B. calculul redevenței pentru concesionare.**

#### **IV.A. ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ A LOTULUI DE TEREN**

##### **IV.A.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**

**Cea mai bună utilizare** poate fi definită astfel:

***"Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite care este fizic posibilă, fundamentată în mod adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare".***

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, adică să fie:

1. permisă legal;
2. posibilă fizic;
3. fezabilă financiar;
4. maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului considerat liber sau a proprietății construite).

Având în vedere mărimea lotului de teren de evaluat, amplasamentul, vecinătățile și utilizarea actuală a acestuia, cea mai bună utilizare este considerată cea actuală de teren liber cu utilizarea de teren agricol (arabil).

##### **IV.A.2. Evaluarea terenului prin metoda capitalizării rentei funciare**

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor cu destinație agricolă și pentru terenurile închiriate.

Metoda constă în convertirea rentei funciare (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare extrasă de pe piață.

Formula de calcul prin această metodă este:

$$V_T = \frac{CF}{c} \quad (1) \quad , \text{ în care:}$$

$V_T$  = valoarea de piață a terenului la data evaluării;

$CF$  = cash-flow-ul net anual (fluxul de numerar) generat de închirierea terenului;

$c$  = rata de capitalizare a chiriei extrasă de pe piața locală.

Așadar pentru evaluarea prin această metodă trebuie să determinăm două elemente: „CF” și „c” din relația de mai sus.

##### **Determinarea cash-flow-ului (CF) (fluxul de numerar)**

Pe piața locală și zonală, mare parte din terenul agricol este lucrat de câteva societăți agricole sau persoane fizice autorizate pe baza contractelor de arendă.

Deși diferă de la arendaș la arendaș, nivelul plății (chiriei) pentru arendă la terenurile extravilane din zona de baltă a UAT-urilor Jijila și Grindu, se află la o medie de 1.000 kg grâu/ha/an, echivalent în lei, la prețul de piață al grâului după maxim 45 zile de la recoltare.



În anul 2022 prețul mediu al grâului după perioada de maturare de cca. 30 de zile, când grâul devine panificabil (de exemplu data de 01.09.2022, la un curs BNR de 4,8525 lei/€) a fost la valoarea de 0,88 lei/kg (sursa: [https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili\\_r/preaturi\\_medii/preaturi\\_agricole\\_2022/Tulcea\\_PMA\\_2022.pdf](https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili_r/preaturi_medii/preaturi_agricole_2022/Tulcea_PMA_2022.pdf)), rezultând un venit brut anual de:

$$V_{\text{brut}} = 1.000 \text{ kg/ha/an} \times 0,88 \text{ lei/kg} = 880 \text{ lei/ha/an (rd. 3 din Anexa 1)}$$

$$V_{\text{brut}} = 880 \text{ lei/ha/an} : 4,8525 \approx 181 \text{ €/ha/an}$$

Din acest venit brut, trebuie scăzut nivelul cheltuielilor (impozitul pe terenul agricol și impozitul datorat pentru venitul din cedarea folosinței bunurilor). Nivelul impozitului pe terenul agricol este:

$$I_t = 50 \text{ lei/ha/an} : 4,8525 \text{ lei/€} \approx 10 \text{ €/ha/an}$$

Impozitul pe venitul din arendă este aplicat la venitul net din arendă (venitul brut din care se scade cota de cheltuieli de 40%, conform Codului fiscal), astfel:

$$I_v = V_{\text{brut}} \times (100\% - 40\%) \times 16\% = 181 \text{ €} \times 60\% \times 16\% \approx 17 \text{ €}$$

Venitul net pe hectar (CF – Cash Flow) din arendă este calculat după cum urmează:

$$V_{\text{net}} = V_{\text{brut}} - (I_t + I_v) = 181 \text{ €} - (10 \text{ €} + 17 \text{ €}) = \mathbf{154 \text{ €}} \text{ (rd. 12 din Anexa 1)}$$

#### Determinarea ratei de capitalizare (c)

Pentru calculul ratei de capitalizare (c), s-au selectat șase comparabile – oferte de vânzare recente (2023) cu terenuri extravilane din comuna Jijila (sursă oferte: <http://comunajijila.ro/oferte-vanzari-terenuri-2023/>), conform tabelului de mai jos:

- Tabel 1 -

Specificație	UM	Comparabile terenuri extravilane (oferte 2023)					
		1	2	3	4	5	6
Locație: UAT JIJILA							
Ofertă teren extravilan		oferta nr. 27	oferta nr. 28	oferta nr. 33	oferta nr. 46	oferta nr. 44	oferta nr. 43
Data ofertă		09.02.2023	09.02.2023	17.02.2023	27.02.2023	27.02.2024	27.02.2025
Nr. cadastral		32970	30002	32969	34089	34086	34091
Tarla/parcelă		T35/1 - A1313	T37 - A666	T35/1-A1198/1	T37 - A524	T37 - A596	T40/6 - A3482
Mărime lot	ha	0,50	0,72	0,50	0,75	0,44	1,00
Venit brut din arendă	€/ha/an	181	181	181	181	181	181
Cheltuieli impozite	€/ha/an	27	27	27	27	27	27
Venit net din exploatare	€/ha/an	154	154	154	154	154	154
Preț de vânzare	€/ha	3.940	5.673	3.928	5.875	3.153	7.834
Rata de capitalizare	%	3,91	2,72	3,92	2,62	4,89	1,97
<b>Rata de capitalizare medie</b>	<b>%</b>	<b>3,3</b>					

Deoarece pentru fiecare hectar de teren arabil s-au acordat subvenții anuale însumând 160 € (sursa: <https://agrointel.ro/236774/avans-apia-2022-lista-subventiilor-pe-hectar-si-animale-care-intra-acum-la-plata/>) în anul 2022, la solicitarea proprietarilor de terenuri, mulți dintre arendași au acceptat împărțirea acestei subvenții în cote egale între arendator și arendaș, astfel că la valoarea venitului net, trebuie adăugat ½ din subvenție:

$$V_{\text{net corectat}} = CF = V_{\text{net}} + \frac{1}{2} \text{ subvenție} = 154 \text{ €} + 160 \text{ €}/2 = \mathbf{234 \text{ €}}$$
 (rd. 14 din Anexa 1)

Astfel, au fost determinate din datele de piață, ambele elemente (**CF** și **c**) necesare pentru calculul valorii de piață a terenului.

Introducând datele în relația (1) obținem valoarea unitară de piață a terenului cu subvenție de 50%:

$$V_{\text{unitară}} = \frac{CF}{c} = \frac{234}{3,3\%} = \frac{234}{0,033} = \mathbf{7.080 \text{ €/ha}}$$
 (rd. 16 din Anexa 1)

Valoarea de piață a lotului de teren extravilan cu subvenție de 50% prin această metodă este:

$$V_T = V_{T \text{ unitară}} \times S_{\text{teren}} = 7.080 \text{ €/ha} \times 5.0000 \text{ ha} = \mathbf{35.400 \text{ €/lot}}$$
 (rd. 19 din Anexa 1)

Valoarea de piață estimată nu include TVA.

#### **IV.B. CALCULUL REDEVENȚEI PENTRU CONCESIONARE**

##### **IV.B.1. Limita minimă a redevenței (R<sub>m</sub>)**

Valoarea redevenței, ca limită minimă, este **impusă** de art. 17 din Legea nr. 50/1991 republicată, care prevede că "limita minimă a prețului concesiunii se stabilește prin hotărârea consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului".

Conform acestei reglementări, utilizând valoarea de piață a terenului (V<sub>T</sub>) estimată la punctul IV.A.2., redevența minimă este:

$$R_m = 35.400 \text{ €} : 25 \text{ ani} = \mathbf{1.420 \text{ €/lot/an}}$$
 echivalent cu **6.990 lei/lot/an**  
(rd. 25 și rd. 26 din Anexa 1)

Valoarea estimată nu include TVA.

##### **IV.B.2. Limita maximă a redevenței (R<sub>M</sub>)**

Limita maximă a redevenței, este **recomandată** (nu obligatorie) de art. 138, lit. b) din HG nr. 577/2002: "*b) în cazul stabilirii chiriei sub forma unui venit fix anual al concedentului se va avea în vedere ca această sumă fixă să nu fie mai mare decât dobânda de referință stabilită de Banca Națională a României, aplicată la valoarea de circulație a terenului ce face obiectul concesiunii*" (adică la valoarea de piață a terenului).

Începând cu 1 septembrie 2011, rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară, stabilită prin hotărâre a Consiliului de administrație al Băncii Naționale a României (conform art.3. (1) din Ordonanța nr. 13 din 24/08/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar - *Monitorul Oficial nr. 607 din 29/08/2011*).

Conform comunicatului de pe site-ul BNR (<https://www.bnr.ro/Rata-dobanzii-de-politica-monetara-1744-Mobile.aspx>), arată că rata dobânzii de politică monetară începând cu data de 11.01.2023 este de 7,00%.

Conform acestei reglementări, utilizând valoarea de piață a terenului ( $V_T$ ) estimată la punctul IV.A.2., redevența maximă este:

$$R_M = 35.400 \text{ €} \times 7,00 \% \approx 2.480 \text{ €/lot/an echivalent cu } 12.210 \text{ lei/lot/an}$$

(rd. 28 și rd. 29 din Anexa 1)

**Ținând cont de faptul că, nivelul redevenței maxime depinde de rata dobânzii de politică monetară care este un indicator conjunctural determinat de condițiile actuale macroeconomice defavorabile, recomandăm pentru concesionare pe 10 ani redevența minimă calculată de 1.420 €/lot/an, respectiv 6.990 lei/lot/an.**

## V. CONCLUZII ASUPRA VALORILOR

Conform GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*, concluzia asupra valorii poate fi exprimată ca o singură valoare, de obicei rotunjită, sau ca un interval de valori, în cazul în care există factori de risc cu influență semnificativă asupra valorii.

**Valoarea de piață estimată a lotului de teren extravilan și redevența anuală calculată pentru concesionarea terenului, sunt:**

- valoarea de piață:  $V_T = 35.400 \text{ €/lot} = 174.360 \text{ lei/lot}$

- redevență anuală:  $R_{an} = 1.420 \text{ €/lot/an} = 6.990 \text{ lei/lot/an}$

**Valorile estimate nu includ TVA.**

Prezentul raport de evaluare conține zece pagini, a fost întocmit în trei exemplare originale, din care două exemplare pe suport hârtie la client și un exemplar pe suport electronic la evaluator.

Atașat raportului de evaluare se regăsesc următoarele anexe:

- ANEXA 1: Grila de calcul a valorii de piață a lotului de teren extravilan și calculul redevențelor pentru concesionarea acestuia pentru o perioadă de 10 ani;
- Copii după documentele specificate la pct. 1.5. Documentație utilizată.

Evaluator proprietăți imobiliare,  
ing. Petrescu Gabriel



**GRILA DE CALCUL**

a valorii de piață a lotului de teren extravilan și calculul redevențelor pentru concesionarea acestuia pentru o perioadă de 10 ani

Nr. crt.	Specificație	Explicitare	UM	Valoare
A	B	C	D	E
	<b>Teren extravilan UAT JIJILA</b>	<b>Tarla, parcelă</b>		<b>T5, A501/5 lot 4</b>
		<b>Nr. cad.</b>		<b>36312</b>
1	Redevență (cantitate grâu)	Conform contracte arendă	kg/ha/an	1000
2	Preț unitar grâu la hectar pe piața liberă	Date de piață	lei/kg	0,88
3	<b>Venit brut din arendă</b>	(E1 x E2)	<b>lei/ha/an</b>	<b>880</b>
4	Impozit pe terenul extravilan agricol	HCL taxe și impozite locale	lei/ha	50
5	Cota cheltuieli forfetare	conform Cod fiscal	%	40
6	Cheltuieli forfetare	(E3 x E5)/100	lei	352
7	Cota impozit pe venitul agricol	Conform Cod fiscal	%	16
8	Impozit pe venitul agricol	((E3 - E6) x E7)/100	lei/ha/an	84
9	<b>Total impozite</b>	(E4 + E8)	<b>lei/ha/an</b>	<b>134</b>
10	<b>Venit net din arendă</b>	(E3 - E9)	<b>lei/ha/an</b>	<b>746</b>
11	Curs de schimb BNR - 01.09.2022	comunicat BNR	lei/€	4,8525
12	<b>VENIT NET DIN ARENDĂ (rotunjit)</b>	(E10 : E11)	<b>€/ha/an</b>	<b>154</b>
13	Cotă din subvenție cuvenită	1/2 din subvenție (din raport)	€	80
14	<b>TOTAL VENIT NET CU 1/2 SUBVENȚIE</b>	<b>(E12 + E13)</b>	<b>€/ha/an</b>	<b>234</b>
15	Rata medie de capitalizare	Tabel 1 (Date piață locală)	%	3,3
16	Valoare de piață unitară teren cu 1/2 subvenție	(E14 : E15) x 100	€/ha	7.080
17	<b>Suprafață lot teren arabil</b>	conform extras CF	mp	50.000
18			<b>ha</b>	<b>5,0000</b>
19	<b>Valoare lot teren cu 1/2 subvenție</b>	(E16 x E18)	<b>€/lot</b>	<b>35.400</b>
20	Curs de schimb BNR la data evaluării	14.03.2023	lei/€	4,9253
21	<b>Valoare de piață unitară</b>	(E19 : E18)	<b>€/ha</b>	<b>7.080</b>
22		(E21 x E20)	<b>lei/ha</b>	<b>34.870</b>
23	<b>Valoare de piață lot</b>	(E16 x E18)	<b>€/lot</b>	<b>35.400</b>
24		(E23 x E20)	<b>lei/lot</b>	<b>174.360</b>
<b>CALCUL REDEVENȚE LOT DE TEREN EXTRAVILAN</b>				
25	<b>Redevența minimă impusă conf. art. 17 din Legea nr. 50/1991</b>	(E23 : 25 ani)	<b>€/lot/an</b>	<b>1.420</b>
26		(E25 x E20)	<b>lei/lot/an</b>	<b>6.990</b>
27	Dobândă de politică monetară BNR	Comunicat din 11.01.2023	%	7,00
28	<b>Redevența maximă recomandată conf. art. 138 lit. b) din Legea nr. 577/2002</b>	(E23 x E27%)	<b>€/lot/an</b>	<b>2.480</b>
29		(E28 x E20)	<b>lei/lot/an</b>	<b>12.210</b>
30	<b>Redevența anuală recomandată de evaluator</b>	E25	<b>€/lot/an</b>	<b>1.420</b>
31		E26	<b>lei/lot/an</b>	<b>6.990</b>
32	<b>Redevența recomandată pentru concesionarea terenului pentru 10 ani</b>	(E30 x 10 ani)	<b>€/lot</b>	<b>14.200</b>
33		(E31 x 10 ani)	<b>lei/lot</b>	<b>69.900</b>

Evaluator proprietăți imobiliare,  
ing. Petrescu Gabriel






**CONEVIN IMPEX SRL ISACCEA**

CUI: 6686219 - Nr. înr. ORC: J36/1142/1994

Str. Vidin, nr. 1, bl. 60, parter, ap. 12, Isaccea, 825200

☎ 0745501522 - 0756398835 | [conevinimpex@gmail.com](mailto:conevinimpex@gmail.com)

---

**Nr. 80 / 24 martie 2023**

**RAPORT**  
**DE**  
**EVALUARE**

**Client / Utilizator desemnat:**

**COMUNA JIJILA, jud. TULCEA**

**Obiectiv:**

- Teren extravilan localizat în T5, A501/5 lot 5, cu suprafața de 50.000 mp, nr. cad. 36313 - UAT Jijila.



## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

### \* IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

CONEVIN IMPEX SRL ISACCEA – prin evaluatorii autorizați:

- ing. Petrescu Eugen, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15190, evaluator proprietăți imobiliare (EPI), evaluator întreprindere (EI) și
- ing. Petrescu Gabriel, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 18403, evaluator proprietăți imobiliare (EPI).

În calitate de membri titulari ANEVAR, certificăm în cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport am respectat cerințele etice și profesionale prevăzute în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

### \* CLIENT/UTILIZATOR DESEMENAT

COMUNA JIJILA, Strada Principală, nr. 77, com. Jijila, jud. Tulcea, cod poștal 827110, CUI 4508690, în baza contractului de achiziție directă de servicii nr. 11/14.03.2023 și numărului de atribuire SICAP [DA32723081] din data de 08.03.2023.

### \* OBIECTUL ȘI SCOPUL EVALUĂRII

**Obiectul evaluării:** Obiectivul evaluării îl constituie un teren extravilan, cu amplasament în **T5, A501/5 lot 5, nr. cad. 36313 - UAT Jijila**, cu suprafața totală de **50.000 mp (5,0000 ha)**.

**Scopul evaluării:** Estimarea valorii de piață a lotului de teren extravilan și estimarea redevenței pentru concesiunea terenului pe o perioadă de 10 ani.

### \* DATA EVALUĂRII ȘI CURSUL OFICIAL DE SCHIMB BNR

**Data evaluării:** 14.03.2023;

**Cursul oficial de schimb BNR la data evaluării:** 4,9253 lei/€.

### \* CONCLUZII ASUPRA VALORILOR

Valoarea de piață estimată a lotului de teren extravilan și redevența anuală calculată pentru concesiunea terenului, sunt:

- valoarea de piață:  $V_T = 35.400 \text{ €}/\text{lot} = 174.360 \text{ lei}/\text{lot}$

- redevență anuală:  $R_{an} = 1.420 \text{ €}/\text{lot}/\text{an} = 6.990 \text{ lei}/\text{lot}/\text{an}$

Valorile estimate nu includ TVA.

Evaluator proprietăți imobiliare,  
ing. Petrescu Gabriel



## **I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

### **I.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI**

CONEVIN IMPEX SRL Isaccea – prin evaluatorii autorizați:

- ing. Petrescu Eugen, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15190, evaluator proprietăți imobiliare (EPI), evaluator întreprindere (EI) și
- ing. Petrescu Gabriel, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 18403, evaluator proprietăți imobiliare (EPI).

În calitate de membri titulari ANEVAR, certificăm în cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport am respectat cerințele etice și profesionale prevăzute în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

### **I.2. CLIENT/UTILIZATOR DESEMNAȚ**

COMUNA JIJILA, Strada Principală, nr. 77, com. Jijila, jud. Tulcea, cod poștal 827110, CUI 4508690, în baza contractului de achiziție directă de servicii nr. 11/14.03.2023 și numărului de atribuire SICAP [DA32723081] din data de 08.03.2023.

### **I.3. OBIECTUL EVALUĂRII**

Obiectivul evaluării îl constituie un teren extravilan, cu amplasament în **T5, A501/5 lot 5, nr. cad. 36313 - UAT Jijila**, cu suprafața totală de **50.000 mp**, respectiv **5,0000 ha**.

### **I.4. SCOPUL EVALUĂRII, UTILIZAREA RAPORTULUI ȘI TIPUL VALORII ESTIMATE**

**Scopul evaluării:** Estimarea valorii de piață a lotului de teren extravilan și estimarea redevenței pentru concesionarea terenului pe o perioadă de 10 ani.

**Utilizarea raportului:** Raportul de evaluare trebuie considerat ca o analiză limitată în condițiile actuale ale pieței locale și zonale și este întocmit numai pentru scopul declarat și uzul beneficiarului.

Valoarea de piață estimată este raportată la data evaluării.

**Tipul valorii estimate:** Având în vedere scopul evaluării, valoarea estimată este de tipul valoare de piață.

Conform Standardului de Evaluare a bunurilor 2022 SEV 100 - Cadru general, definiția valorii de piață este :

**„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.”**

### **I.5. DOCUMENTATIE UTILIZATĂ**

- "Evaluarea terenului" dr. ec. Sorin V. Stan, Ed. IROVAL, București, 2009;
- "Evaluarea proprietății imobiliare" – colectiv ANEVAR – IROVAL 2017;
- Standarde de Evaluare a bunurilor 2022;
- Documente puse la dispoziție de către client:
  - o Ordinul nr. 291/8.07.2008 – Instituția Prefectului – Județul Tulcea;
  - o Hotărârea nr. 344 a Comisiei județene pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Tulcea, Anexa 16A;
  - o Extras de Carte Funciară pentru informare nr. 33298 și plan de amplasament și delimitare a imobilului;
  - o Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire cu nr. cadastral 33298 - UAT Jijila și referat de admitere pentru dezmembrare imobil;
  - o Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cad. 36313 - UAT Jijila.
- Motoare de căutare și hărți online: [www.google.com](http://www.google.com), Google Earth, <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>;
- Anunțuri cu oferte de vânzare de cu terenuri extravilane din comuna Jijila (sursă: <http://comunajijila.ro/oferte-vanzari-terenuri-2023/>).

### **I.6. CONFORMITATEA CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR**

La elaborarea acestei lucrări s-au respectat cerințele următoarelor Standarde de evaluare a bunurilor 2022:

- SEV 100 Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 Termeni de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturia asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 400 Verificarea evaluării
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile (Ghid de evaluare).

### **I.7. DATA EVALUĂRII ȘI CURSUL OFICIAL DE SCHIMB BNR**

**Data evaluării:** 14.03.2023;

**Cursul oficial de schimb BNR la data evaluării:** 4,9253 lei/€.

### **I.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE**

Acest raport de evaluare a fost întocmit în baza următoarelor ipoteze:

1. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate;
2. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
3. Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
4. Informațiile furnizate de proprietar sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra exactității lor;



5. Suprafața lotului de teren a fost prelevată din documentele atașate în copie prezentului raport;

6. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a acestora. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

7. Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

8. Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;

9. Valorile estimate sunt bazate pe ipoteza că nu există pe proprietate materiale periculoase care ar putea afecta valoarea acesteia;

10. Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;

11. Acest raport trebuie considerat ca o analiză limitată, în care evaluatorul a îndeplinit doar cerințele standardelor de evaluare ANEVAR specificate.

## **I.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat fiind numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al beneficiarului.

Nu este permisă folosirea prezentului raport de evaluare, copierea acestuia parțial sau în totalitate, de către alte persoane decât cele desemnate, fără obținerea în prealabil a acordului scris din partea evaluatorului. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane, decât cele desemnate, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și răspunderea legală. Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, relativ la imobilul supus analizei în prezenta lucrare.

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

## **II. PREZENTAREA DATELOR**

### **II.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

Fotografii inspecție lot de teren extravilan:





(Sursa: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>)

- Regim juridic: **domeniul privat al comunei Jijila**;
- Categoria: **extravilan**;
- Nr. cadastral: **36313**;
- Amplasament: **tarla 5, parcela A501/5 lot 5, UAT Jijila**;
- Categoria: de folosință: **arabil**.
- Starea terenului: **teren liber**;
- Suprafața totală: **50.000 mp (5,0000 ha)**;
- Natura terenului: **aluviosol molic, nisipos**;
- Vecinătăți:
  - Nord: canal;
  - Est: T5, A501/5 lot 6 (36314);
  - Sud: canal;
  - Vest: T5, A501/5 lot 4 (36312).
- Echipare tehnico-edilitară a zonei: telefonie;
- Avantaje: suprafață rezonabilă, utilizare arabil, acces facil – drum județean limitrof.

## **II.2. LOCALITATEA , ZONA ȘI LOCALIZAREA**

Localitatea Jijila se află la cca. 65 km de Tulcea și 18 km de Galați, cu acces terestru pe drum cu asfalt din DN 22 (E87) și DN 22E.

Principalele activități la nivelul localității sunt: agricultura, mica industrie, prestări servicii.

Nivelul impozitelor la nivel local se situează la nivel mediu.

## **IV. METODOLOGIA DE EVALUARE**

Metodologia de evaluare a redevenței pentru închirierea lotului de teren implică estimarea valorii de piață a acestuia, în ipoteza că lotul se va închiria doar în întregime sa, nu și dezmembrat în loturi mai mici.

În această ipoteză, calculul redevenței pentru concesionarea lotului de teren, comportă două etape:

- A. estimarea valorii de piață a lotului de teren;**
- B. calculul redevenței pentru concesionare.**

#### **IV.A. ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ A LOTULUI DE TEREN**

##### **IV.A.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**

**Cea mai bună utilizare** poate fi definită astfel:

***"Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite care este fizic posibilă, fundamentată în mod adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare".***

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, adică să fie:

1. permisă legal;
2. posibilă fizic;
3. fezabilă financiar;
4. maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului considerat liber sau a proprietății construite).

Având în vedere mărimea lotului de teren de evaluat, amplasamentul, vecinătățile și utilizarea actuală a acestuia, cea mai bună utilizare este considerată cea actuală de teren liber cu utilizarea de teren agricol (arabil).

##### **IV.A.2. Evaluarea terenului prin metoda capitalizării rentei funciare**

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor cu destinație agricolă și pentru terenurile închiriate.

Metoda constă în convertirea rentei funciare (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare extrasă de pe piață.

Formula de calcul prin această metodă este:

$$V_T = \frac{CF}{c} \quad (1) \quad , \text{ în care:}$$

$V_T$  = valoarea de piață a terenului la data evaluării;

$CF$  = cash-flow-ul net anual (fluxul de numerar) generat de închirierea terenului;

$c$  = rata de capitalizare a chiriei extrasă de pe piața locală.

Așadar pentru evaluarea prin această metodă trebuie să determinăm două elemente: „CF” și „c” din relația de mai sus.

##### **Determinarea cash-flow-ului (CF) (fluxul de numerar)**

Pe piața locală și zonală, mare parte din terenul agricol este lucrat de câteva societăți agricole sau persoane fizice autorizate pe baza contractelor de arendă.

Deși diferă de la arendaș la arendaș, nivelul plății (chiriei) pentru arendă la terenurile extravilane din zona de baltă a UAT-urilor Jijila și Grindu, se află la o medie de 1.000 kg grâu/ha/an, echivalent în lei, la prețul de piață al grâului după maxim 45 zile de la recoltare.

**CONEVIN IMPEX SRL ISACCEA**  
**- Raport de evaluare nr. 80/24.03.2023 -**

În anul 2022 prețul mediu al grâului după perioada de maturare de cca. 30 de zile, când grâul devine panificabil (de exemplu data de 01.09.2022, la un curs BNR de 4,8525 lei/€) a fost la valoarea de 0,88 lei/kg (sursa: [https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili\\_r/preaturi\\_medii/preaturi\\_agricole\\_2022/Tulcea\\_PMA\\_2022.pdf](https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili_r/preaturi_medii/preaturi_agricole_2022/Tulcea_PMA_2022.pdf)), rezultând un venit brut anual de:

$$V_{\text{brut}} = 1.000 \text{ kg/ha/an} \times 0,88 \text{ lei/kg} = 880 \text{ lei/ha/an (rd. 3 din Anexa 1)}$$

$$V_{\text{brut}} = 880 \text{ lei/ha/an} : 4,8525 \approx 181 \text{ €/ha/an}$$

Din acest venit brut, trebuie scăzut nivelul cheltuielilor (impozitul pe terenul agricol și impozitul datorat pentru venitul din cedarea folosinței bunurilor). Nivelul impozitului pe terenul agricol este:

$$I_t = 50 \text{ lei/ha/an} : 4,8525 \text{ lei/€} \approx 10 \text{ €/ha/an}$$

Impozitul pe venitul din arendă este aplicat la venitul net din arendă (venitul brut din care se scade cota de cheltuieli de 40%, conform Codului fiscal), astfel:

$$I_v = V_{\text{brut}} \times (100\% - 40\%) \times 16\% = 181 \text{ €} \times 60\% \times 16\% \approx 17 \text{ €}$$

Venitul net pe hectar (CF – Cash Flow) din arendă este calculat după cum urmează:

$$V_{\text{net}} = V_{\text{brut}} - (I_t + I_v) = 181 \text{ €} - (10 \text{ €} + 17 \text{ €}) = \mathbf{154 \text{ €}}$$
 (rd. 12 din Anexa 1)

Determinarea ratei de capitalizare (c)

Pentru calculul ratei de capitalizare (c), s-au selectat șase comparabile – oferte de vânzare recente (2023) cu terenuri extravilane din comuna Jijila (sursă oferte: <http://comunajijila.ro/oferte-vanzari-terenuri-2023/>), conform tabelului de mai jos:

- Tabel 1 -

Specificație	UM	Comparabile terenuri extravilane (oferte 2023)					
		1	2	3	4	5	6
Locație: UAT JIJILA							
Ofertă teren extravilan		oferta nr. 27	oferta nr. 28	oferta nr. 33	oferta nr. 46	oferta nr. 44	oferta nr. 43
Data ofertă		09.02.2023	09.02.2023	17.02.2023	27.02.2023	27.02.2024	27.02.2025
Nr. cadastral		32970	30002	32969	34089	34086	34091
Tarla/parcelă		T35/1 - A1313	T37 - A666	T35/1-A1198/1	T37 - A524	T37 - A596	T40/6 - A3482
Mărime lot	ha	0,50	0,72	0,50	0,75	0,44	1,00
Venit brut din arendă	€/ha/an	181	181	181	181	181	181
Cheltuieli impozite	€/ha/an	27	27	27	27	27	27
Venit net din exploatare	€/ha/an	154	154	154	154	154	154
Preț de vânzare	€/ha	3.940	5.673	3.928	5.875	3.153	7.834
Rata de capitalizare	%	3,91	2,72	3,92	2,62	4,89	1,97
<b>Rata de capitalizare medie</b>	<b>%</b>	<b>3,3</b>					

Deoarece pentru fiecare hectar de teren arabil s-au acordat subvenții anuale însumând 160 € (sursa: <https://agrointel.ro/236774/avans-apia-2022-lista-subventiilor-pe-hectar-si-animale-care-intra-acum-la-plata/>) în anul 2022, la solicitarea proprietarilor de terenuri, mulți dintre arendași au acceptat împărțirea acestei subvenții în cote egale între arendator și arendaș, astfel că la valoarea venitului net, trebuie adăugat ½ din subvenție:

$$V_{\text{net corectat}} = CF = V_{\text{net}} + \frac{1}{2} \text{ subvenție} = 154 \text{ €} + 160 \text{ €}/2 = \mathbf{234 \text{ €}}$$
 (rd. 14 din Anexa 1)

Astfel, au fost determinate din datele de piață, ambele elemente (**CF** și **c**) necesare pentru calculul valorii de piață a terenului.

Introducând datele în relația (1) obținem valoarea unitară de piață a terenului cu subvenție de 50%:

$$V_{\text{unitară}} = \frac{CF}{c} = \frac{234}{3,3\%} = \frac{234}{0,033} = \mathbf{7.080 \text{ €/ha}}$$
 (rd. 16 din Anexa 1)

Valoarea de piață a lotului de teren extravilan cu subvenție de 50% prin această metodă este:

$$V_T = V_T \text{ unitară} \times S_{\text{teren}} = 7.080 \text{ €/ha} \times 5,0000 \text{ ha} = \mathbf{35.400 \text{ €/lot}}$$
 (rd. 19 din Anexa 1)

Valoarea de piață estimată nu include TVA.

#### **IV.B. CALCULUL REDEVENȚEI PENTRU CONCESIONARE**

##### **IV.B.1. Limita minimă a redevenței (R<sub>m</sub>)**

Valoarea redevenței, ca limită minimă, este **impusă** de art. 17 din Legea nr. 50/1991 republicată, care prevede că "limita minimă a prețului concesiunii se stabilește prin hotărârea consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului".

Conform acestei reglementări, utilizând valoarea de piață a terenului (V<sub>T</sub>) estimată la punctul IV.A.2., redevența minimă este:

$$R_m = 35.400 \text{ €} : 25 \text{ ani} = \mathbf{1.420 \text{ €/lot/an}}$$
 echivalent cu **6.990 lei/lot/an**  
(rd. 25 și rd. 26 din Anexa 1)

Valoarea estimată nu include TVA.

##### **IV.B.2. Limita maximă a redevenței (R<sub>M</sub>)**

Limita maximă a redevenței, este **recomandată** (nu obligatorie) de art. 138, lit. b) din HG nr. 577/2002: "*b) în cazul stabilirii chiriei sub forma unui venit fix anual al concedentului se va avea în vedere ca această sumă fixă să nu fie mai mare decât dobânda de referință stabilită de Banca Națională a României, aplicată la valoarea de circulație a terenului ce face obiectul concesiunii*" (adică la valoarea de piață a terenului).

Începând cu 1 septembrie 2011, rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară, stabilită prin hotărâre a Consiliului de administrație al Băncii Naționale a României (conform art.3. (1) din Ordonanța nr. 13 din 24/08/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar - Monitorul Oficial nr. 607 din 29/08/2011).

Conform comunicatului de pe site-ul BNR (<https://www.bnr.ro/Rata-dobanzii-de-politica-monetara-1744-Mobile.aspx>), arată că rata dobânzii de politică monetară începând cu data de 11.01.2023 este de 7,00%.

Conform acestei reglementări, utilizând valoarea de piață a terenului ( $V_T$ ) estimată la punctul IV.A.2., redevența maximă este:

$$R_M = 35.400 \text{ €} \times 7,00 \% \approx 2.480 \text{ €/lot/an echivalent cu } 12.210 \text{ lei/lot/an}$$

(rd. 28 și rd. 29 din Anexa 1)

**Ținând cont de faptul că, nivelul redevenței maxime depinde de rata dobânzii de politică monetară care este un indicator conjunctural determinat de condițiile actuale macroeconomice defavorabile, recomandăm pentru concesionare pe 10 ani redevența minimă calculată de 1.420 €/lot/an, respectiv 6.990 lei/lot/an.**

## V. CONCLUZII ASUPRA VALORILOR

Conform GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*, concluzia asupra valorii poate fi exprimată ca o singură valoare, de obicei rotunjită, sau ca un interval de valori, în cazul în care există factori de risc cu influență semnificativă asupra valorii.

**Valoarea de piață estimată a lotului de teren extravilan și redevența anuală calculată pentru concesionarea terenului, sunt:**

- valoarea de piață:  $V_T = 35.400 \text{ €/lot} = 174.360 \text{ lei/lot}$

- redevență anuală:  $R_{an} = 1.420 \text{ €/lot/an} = 6.990 \text{ lei/lot/an}$

**Valorile estimate nu includ TVA.**

Prezentul raport de evaluare conține zece pagini, a fost întocmit în trei exemplare originale, din care două exemplare pe suport hârtie la client și un exemplar pe suport electronic la evaluator.

Atașat raportului de evaluare se regăsesc următoarele anexe:

- ANEXA 1: Grila de calcul a valorii de piață a lotului de teren extravilan și calculul redevențelor pentru concesionarea acestuia pentru o perioadă de 10 ani;
- Copii după documentele specificate la pct. 1.5. Documentație utilizată.

Evaluator proprietăți imobiliare,  
ing. Petrescu Gabriel



## GRILA DE CALCUL

a valorii de piață a lotului de teren extravilan și calculul redevențelor pentru concesionarea acestuia pentru o perioadă de 10 ani

Nr. crt.	Specificație	Explicitare	UM	Valoare
A	B	C	D	E
	<b>Teren extravilan UAT JIJILA</b>	<b>Tarla, parcelă</b>		<b>T5, A501/5 lot 5</b>
		<b>Nr. cad.</b>		<b>36313</b>
1	Redevență (cantitate grâu)	Conform contracte arendă	kg/ha/an	1000
2	Preț unitar grâu la hectar pe piața liberă	Date de piață	lei/kg	0,88
3	<b>Venit brut din arendă</b>	(E1 x E2)	<b>lei/ha/an</b>	<b>880</b>
4	Impozit pe terenul extravilan agricol	HCL taxe și impozite locale	lei/ha	50
5	Cota cheltuieli forfetare	conform Cod fiscal	%	40
6	Cheltuieli forfetare	(E3 x E5)/100	lei	352
7	Cota impozit pe venitul agricol	Conform Cod fiscal	%	16
8	Impozit pe venitul agricol	((E3 - E6) x E7)/100	lei/ha/an	84
9	<b>Total impozite</b>	(E4 + E8)	lei/ha/an	134
10	<b>Venit net din arendă</b>	(E3 - E9)	lei/ha/an	<b>746</b>
11	Curs de schimb BNR - 01.09.2022	comunicat BNR	lei/€	4,8525
12	<b>VENIT NET DIN ARENDĂ (rotunjit)</b>	(E10 : E11)	€/ha/an	<b>154</b>
13	Cotă din subvenție cuvenită	1/2 din subvenție (din raport)	€	80
14	<b>TOTAL VENIT NET CU 1/2 SUBVENȚIE</b>	<b>(E12 + E13)</b>	<b>€/ha/an</b>	<b>234</b>
15	Rata medie de capitalizare	Tabel 1 (Date piață locală)	%	3,3
16	Valoare de piață unitară teren cu 1/2 subvenție	(E14 : E15) x 100	€/ha	7.080
17	Suprafață lot teren arabil	conform extras CF	mp	50.000
18			ha	<b>5,0000</b>
19	Valoare lot teren cu 1/2 subvenție	(E16 x E18)	€/lot	<b>35.400</b>
20	Curs de schimb BNR la data evaluării	14.03.2023	lei/€	4,9253
21	Valoare de piață unitară	(E19 : E18)	€/ha	<b>7.080</b>
22		(E21 x E20)	lei/ha	<b>34.870</b>
23	Valoare de piață lot	(E16 x E18)	€/lot	<b>35.400</b>
24		(E23 x E20)	lei/lot	<b>174.360</b>
<b>CALCUL REDEVENȚE LOT DE TEREN EXTRAVILAN</b>				
25	Redevența minimă impusă conf. art. 17 din Legea nr. 50/1991	(E23 : 25 ani)	€/lot/an	<b>1.420</b>
26		(E25 x E20)	lei/lot/an	<b>6.990</b>
27	Dobândă de politică monetară BNR	Comunicat din 11.01.2023	%	7,00
28	Redevența maximă recomandată conf. art. 138 lit. b) din Legea nr. 577/2002	(E23 x E27%)	€/lot/an	<b>2.480</b>
29		(E28 x E20)	lei/lot/an	<b>12.210</b>
30	Redevența anuală recomandată de evaluator	E25	€/lot/an	<b>1.420</b>
31		E26	lei/lot/an	<b>6.990</b>
32	Redevența recomandată pentru concesionarea terenului pentru 10 ani	(E30 x 10 ani)	€/lot	<b>14.200</b>
33		(E31 x 10 ani)	lei/lot	<b>69.900</b>

Evaluator proprietăți imobiliare,  
ing. Petrescu Gabriel






**CONEVIN IMPEX SRL ISACCEA**

CUI: 6686219 - Nr. înr. ORC: J36/1142/1994

Str. Vidin, nr. 1, bl. 60, parter, ap. 12, Isaccea, 825200

☎ 0745501522 - 0756398835 | [conevinimpex@gmail.com](mailto:conevinimpex@gmail.com)

---

**Nr. 81 / 24 martie 2023**

**RAPORT**  
**DE**  
**EVALUARE**

**Client / Utilizator desemnat:**

**COMUNA JIJILA, jud. TULCEA**

**Obiectiv:**

- Teren extravilan localizat în T5, A501/5 lot 6, cu suprafața de 50.000 mp, nr. cad. 36314 - UAT Jijila.





## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

### \* IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

CONEVIN IMPEX SRL ISACCEA – prin evaluatorii autorizați:

- ing. Petrescu Eugen, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15190, evaluator proprietăți imobiliare (EPI), evaluator întreprindere (EI) și
- ing. Petrescu Gabriel, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 18403, evaluator proprietăți imobiliare (EPI).

În calitate de membri titulari ANEVAR, certificăm în cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport am respectat cerințele etice și profesionale prevăzute în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

### \* CLIENT/UTILIZATOR DESEMNAȚ

COMUNA JIJILA, Strada Principală, nr. 77, com. Jijila, jud. Tulcea, cod poștal 827110, CUI 4508690, în baza contractului de achiziție directă de servicii nr. 11/14.03.2023 și numărului de atribuire SICAP [DA32723081] din data de 08.03.2023.

### \* OBIECTUL ȘI SCOPUL EVALUĂRII

**Obiectul evaluării:** Obiectivul evaluării îl constituie un teren extravilan, cu amplasament în **T5, A501/5 lot 6, nr. cad. 36314 - UAT Jijila**, cu suprafața totală de **50.000 mp (5,0000 ha)**.

**Scopul evaluării:** Estimarea valorii de piață a lotului de teren extravilan și estimarea redevenței pentru concesionarea terenului pe o perioadă de 10 ani.

### \* DATA EVALUĂRII ȘI CURSUL OFICIAL DE SCHIMB BNR

**Data evaluării:** 14.03.2023;

**Cursul oficial de schimb BNR la data evaluării:** 4,9253 lei/€.

### \* CONCLUZII ASUPRA VALORILOR

**Valoarea de piață estimată a lotului de teren extravilan și redevența anuală calculată pentru concesionarea terenului, sunt:**

- valoarea de piață:  $V_T = 35.400 \text{ €}/\text{lot} = 174.360 \text{ lei}/\text{lot}$

- redevență anuală:  $R_{an} = 1.420 \text{ €}/\text{lot}/\text{an} = 6.990 \text{ lei}/\text{lot}/\text{an}$

**Valorile estimate nu includ TVA.**

Evaluator proprietăți imobiliare,  
ing. Petrescu Gabriel



## **I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

### **I.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI**

CONEVIN IMPEX SRL Isaccea – prin evaluatorii autorizați:

- ing. Petrescu Eugen, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15190, evaluator proprietăți imobiliare (EPI), evaluator întreprindere (EI) și
- ing. Petrescu Gabriel, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 18403, evaluator proprietăți imobiliare (EPI).

În calitate de membri titulari ANEVAR, certificăm în cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport am respectat cerințele etice și profesionale prevăzute în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

### **I.2. CLIENT/UTILIZATOR DESEMNAȚ**

COMUNA JIJILA, Strada Principală, nr. 77, com. Jijila, jud. Tulcea, cod poștal 827110, CUI 4508690, în baza contractului de achiziție directă de servicii nr. 11/14.03.2023 și numărului de atribuire SICAP [DA32723081] din data de 08.03.2023.

### **I.3. OBIECTUL EVALUĂRII**

Obiectivul evaluării îl constituie un teren extravilan, cu amplasament în **T5, A501/5 lot 6, nr. cad. 36314 - UAT Jijila**, cu suprafața totală de **50.000 mp**, respectiv **5,0000 ha**.

### **I.4. SCOPUL EVALUĂRII, UTILIZAREA RAPORTULUI ȘI TIPUL VALORII ESTIMATE**

**Scopul evaluării:** Estimarea valorii de piață a lotului de teren extravilan și estimarea redevenței pentru concesionarea terenului pe o perioadă de 10 ani.

**Utilizarea raportului:** Raportul de evaluare trebuie considerat ca o analiză limitată în condițiile actuale ale pieței locale și zonale și este întocmit numai pentru scopul declarat și uzul beneficiarului.

Valoarea de piață estimată este raportată la data evaluării.

**Tipul valorii estimate:** Având în vedere scopul evaluării, valoarea estimată este de tipul valoare de piață.

Conform Standardului de Evaluare a bunurilor 2022 SEV 100 - Cadru general, definiția valorii de piață este :

**„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.”**

### **I.5. DOCUMENTATIE UTILIZATĂ**

- "Evaluarea terenului" dr. ec. Sorin V. Stan, Ed. IROVAL, București, 2009;
- "Evaluarea proprietății imobiliare" – colectiv ANEVAR – IROVAL 2017;
- Standarde de Evaluare a bunurilor 2022;
- Documente puse la dispoziție de către client:
  - o Ordinul nr. 291/8.07.2008 – Instituția Prefectului – Județul Tulcea;
  - o Hotărârea nr. 344 a Comisiei județene pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Tulcea, Anexa 16A;
  - o Extras de Carte Funciară pentru informare nr. 33298 și plan de amplasament și delimitare a imobilului;
  - o Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire cu nr. cadastral 33298 - UAT Jijila și referat de admitere pentru dezmembrare imobil;
  - o Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cad. 36314 - UAT Jijila.
- Motoare de căutare și hărți online: [www.google.com](http://www.google.com), Google Earth, <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>;
- Anunțuri cu oferte de vânzare de cu terenuri extravilane din comuna Jijila (sursă: <http://comunajijila.ro/oferte-vanzari-terenuri-2023/>).

### **I.6. CONFORMITATEA CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR**

La elaborarea acestei lucrări s-au respectat cerințele următoarelor Standarde de evaluare a bunurilor 2022:

- SEV 100 Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 Termeni de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturia asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 400 Verificarea evaluării
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile (Ghid de evaluare).

### **I.7. DATA EVALUĂRII ȘI CURSUL OFICIAL DE SCHIMB BNR**

**Data evaluării:** 14.03.2023;

**Cursul oficial de schimb BNR la data evaluării:** 4,9253 lei/€.

### **I.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE**

Acest raport de evaluare a fost întocmit în baza următoarelor ipoteze:

1. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate;
2. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
3. Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
4. Informațiile furnizate de proprietar sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra exactității lor;

5. Suprafața lotului de teren a fost prelevată din documentele atașate în copie prezentului raport;

6. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a acestora. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

7. Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

8. Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;

9. Valorile estimate sunt bazate pe ipoteza că nu există pe proprietate materiale periculoase care ar putea afecta valoarea acesteia;

10. Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;

11. Acest raport trebuie considerat ca o analiză limitată, în care evaluatorul a îndeplinit doar cerințele standardelor de evaluare ANEVAR specificate.

## **I.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat fiind numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al beneficiarului.

Nu este permisă folosirea prezentului raport de evaluare, copierea acestuia parțial sau în totalitate, de către alte persoane decât cele desemnate, fără obținerea în prealabil a acordului scris din partea evaluatorului. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane, decât cele desemnate, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și răspunderea legală. Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, relativ la imobilul supus analizei în prezenta lucrare.

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

## **II. PREZENTAREA DATELOR**

### **II.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

Fotografii inspecție lot de teren extravilan:





(Sursa: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>)

- Regim juridic: **domeniul privat al comunei Jijila;**
- Categoria: **extravilan;**
- Nr. cadastral: **36314;**
- Amplasament: **tarla 5, parcela A501/5 lot 6, UAT Jijila;**
- Categoria: de folosință: **arabil.**
- Starea terenului: **teren liber;**
- Suprafața totală: **50.000 mp (5,0000 ha);**
- Natura terenului: **aluviosol molic, nisipos;**
- Vecinătăți:
  - Nord: canal;
  - Est: T5, A501/5 lot 7 (36315);
  - Sud: canal;
  - Vest: T5, A501/5 lot 5 (36313).
- Echipare tehnico-edilitară a zonei: telefonie;
- Avantaje: suprafață rezonabilă, utilizare arabil, acces facil – drum județean limitrof.

## **II.2. LOCALITATEA , ZONA ȘI LOCALIZAREA**

Localitatea Jijila se află la cca. 65 km de Tulcea și 18 km de Galați, cu acces terestru pe drum cu asfalt din DN 22 (E87) și DN 22E.

Principalele activități la nivelul localității sunt: agricultura, mica industrie, prestări servicii.

Nivelul impozitelor la nivel local se situează la nivel mediu.

## **IV. METODOLOGIA DE EVALUARE**

Metodologia de evaluare a redevenței pentru închirierea lotului de teren implică estimarea valorii de piață a acestuia, în ipoteza că lotul se va închiria doar în întregime sa, nu și dezmembrat în loturi mai mici.

În această ipoteză, calculul redevenței pentru concesiunea lotului de teren, comportă două etape:

- A. estimarea valorii de piață a lotului de teren;**
- B. calculul redevenței pentru concesiune.**

#### **IV.A. ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ A LOTULUI DE TEREN**

##### **IV.A.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**

**Cea mai bună utilizare** poate fi definită astfel:

***"Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite care este fizic posibilă, fundamentată în mod adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare".***

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, adică să fie:

1. permisă legal;
2. posibilă fizic;
3. fezabilă financiar;
4. maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului considerat liber sau a proprietății construite).

Având în vedere mărimea lotului de teren de evaluat, amplasamentul, vecinătățile și utilizarea actuală a acestuia, cea mai bună utilizare este considerată cea actuală de teren liber cu utilizarea de teren agricol (arabil).

##### **IV.A.2. Evaluarea terenului prin metoda capitalizării rentei funciare**

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor cu destinație agricolă și pentru terenurile închiriate.

Metoda constă în convertirea rentei funciare (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare extrasă de pe piață.

Formula de calcul prin această metodă este:

$$V_T = \frac{CF}{c} \quad (1) \quad , \text{ în care:}$$

$V_T$  = valoarea de piață a terenului la data evaluării;

$CF$  = cash-flow-ul net anual (fluxul de numerar) generat de închirierea terenului;

$c$  = rata de capitalizare a chiriei extrasă de pe piața locală.

Așadar pentru evaluarea prin această metodă trebuie să determinăm două elemente: „CF” și „c” din relația de mai sus.

##### **Determinarea cash-flow-ului (CF) (fluxul de numerar)**

Pe piața locală și zonală, mare parte din terenul agricol este lucrat de câteva societăți agricole sau persoane fizice autorizate pe baza contractelor de arendă.

Deși diferă de la arendaș la arendaș, nivelul plății (chiriei) pentru arendă la terenurile extravilane din zona de baltă a UAT-urilor Jijila și Grindu, se află la o medie de 1.000 kg grâu/ha/an, echivalent în lei, la prețul de piață al grâului după maxim 45 zile de la recoltare.

**CONEVIN IMPEX SRL ISACCEA**  
**- Raport de evaluare nr. 81/24.03.2023 -**

În anul 2022 prețul mediu al grâului după perioada de maturare de cca. 30 de zile, când grâul devine panificabil (de exemplu data de 01.09.2022, la un curs BNR de 4,8525 lei/€) a fost la valoarea de 0,88 lei/kg (sursa: [https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili\\_r/preaturi\\_medii/preaturi\\_agricole\\_2022/Tulcea\\_PMA\\_2022.pdf](https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili_r/preaturi_medii/preaturi_agricole_2022/Tulcea_PMA_2022.pdf)), rezultând un venit brut anual de:

$$V_{\text{brut}} = 1.000 \text{ kg/ha/an} \times 0,88 \text{ lei/kg} = 880 \text{ lei/ha/an (rd. 3 din Anexa 1)}$$

$$V_{\text{brut}} = 880 \text{ lei/ha/an} : 4,8525 \approx 181 \text{ €/ha/an}$$

Din acest venit brut, trebuie scăzut nivelul cheltuielilor (impozitul pe terenul agricol și impozitul datorat pentru venitul din cedarea folosinței bunurilor). Nivelul impozitului pe terenul agricol este:

$$I_t = 50 \text{ lei/ha/an} : 4,8525 \text{ lei/€} \approx 10 \text{ €/ha/an}$$

Impozitul pe venitul din arendă este aplicat la venitul net din arendă (venitul brut din care se scade cota de cheltuieli de 40%, conform Codului fiscal), astfel:

$$I_v = V_{\text{brut}} \times (100\% - 40\%) \times 16\% = 181 \text{ €} \times 60\% \times 16\% \approx 17 \text{ €}$$

Venitul net pe hectar (CF – Cash Flow) din arendă este calculat după cum urmează:

$$V_{\text{net}} = V_{\text{brut}} - (I_t + I_v) = 181 \text{ €} - (10 \text{ €} + 17 \text{ €}) = \mathbf{154 \text{ €}}$$
 (rd. 12 din Anexa 1)

Determinarea ratei de capitalizare (c)

Pentru calculul ratei de capitalizare (c), s-au selectat șase comparabile – oferte de vânzare recente (2023) cu terenuri extravilane din comuna Jijila (sursă oferte: <http://comunajijila.ro/oferte-vanzari-terenuri-2023/>), conform tabelului de mai jos:

- Tabel 1 -

Specificație	UM	Comparabile terenuri extravilane (oferte 2023)					
		1	2	3	4	5	6
Locație: UAT JIJILA							
Ofertă teren extravilan		oferta nr. 27	oferta nr. 28	oferta nr. 33	oferta nr. 46	oferta nr. 44	oferta nr. 43
Data ofertă		09.02.2023	09.02.2023	17.02.2023	27.02.2023	27.02.2024	27.02.2025
Nr. cadastral		32970	30002	32969	34089	34086	34091
Tarla/parcelă		T35/1 - A1313	T37 - A666	T35/1-A1198/1	T37 - A524	T37 - A596	T40/6 - A3482
Mărime lot	ha	0,50	0,72	0,50	0,75	0,44	1,00
Venit brut din arendă	€/ha/an	181	181	181	181	181	181
Cheltuieli impozite	€/ha/an	27	27	27	27	27	27
Venit net din exploatare	€/ha/an	154	154	154	154	154	154
Preț de vânzare	€/ha	3.940	5.673	3.928	5.875	3.153	7.834
Rata de capitalizare	%	3,91	2,72	3,92	2,62	4,89	1,97
<b>Rata de capitalizare medie</b>	<b>%</b>	<b>3,3</b>					

Deoarece pentru fiecare hectar de teren arabil s-au acordat subvenții anuale însumând 160 € (sursa: <https://agrointel.ro/236774/avans-apia-2022-lista-subventiilor-pe-hectar-si-animale-care-intra-acum-la-plata/>) în anul 2022, la solicitarea proprietarilor de terenuri, mulți dintre arendași au acceptat împărțirea acestei subvenții în cote egale între arendator și arendaș, astfel că la valoarea venitului net, trebuie adăugat ½ din subvenție:

$$V_{\text{net corectat}} = CF = V_{\text{net}} + \frac{1}{2} \text{ subvenție} = 154 \text{ €} + 160 \text{ €}/2 = \mathbf{234 \text{ €}}$$
 (rd. 14 din Anexa 1)

Astfel, au fost determinate din datele de piață, ambele elemente (**CF** și **c**) necesare pentru calculul valorii de piață a terenului.

Introducând datele în relația (1) obținem valoarea unitară de piață a terenului cu subvenție de 50%:

$$V_{\text{Unitară}} = \frac{CF}{c} = \frac{234}{3,3\%} = \frac{234}{0,033} = \mathbf{7.080 \text{ €/ha}}$$
 (rd. 16 din Anexa 1)

Valoarea de piață a lotului de teren extravilan cu subvenție de 50% prin această metodă este:

$$V_T = V_{T \text{ unitară}} \times S_{\text{teren}} = 7.080 \text{ €/ha} \times 5,0000 \text{ ha} = \mathbf{35.400 \text{ €/lot}}$$
 (rd. 19 din Anexa 1)

Valoarea de piață estimată nu include TVA.

#### **IV.B. CALCULUL REDEVENȚEI PENTRU CONCESIONARE**

##### **IV.B.1. Limita minimă a redevenței (R<sub>m</sub>)**

Valoarea redevenței, ca limită minimă, este **impusă** de art. 17 din Legea nr. 50/1991 republicată, care prevede că "limita minimă a prețului concesiunii se stabilește prin hotărârea consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului".

Conform acestei reglementări, utilizând valoarea de piață a terenului (V<sub>T</sub>) estimată la punctul IV.A.2., redevența minimă este:

$$R_m = 35.400 \text{ €} : 25 \text{ ani} = \mathbf{1.420 \text{ €/lot/an}}$$
 echivalent cu **6.990 lei/lot/an**  
(rd. 25 și rd. 26 din Anexa 1)

Valoarea estimată nu include TVA.

##### **IV.B.2. Limita maximă a redevenței (R<sub>M</sub>)**

Limita maximă a redevenței, este **recomandată** (nu obligatorie) de art. 138, lit. b) din HG nr. 577/2002: "*b) în cazul stabilirii chiriei sub forma unui venit fix anual al concedentului se va avea în vedere ca această sumă fixă să nu fie mai mare decât dobânda de referință stabilită de Banca Națională a României, aplicată la valoarea de circulație a terenului ce face obiectul concesiunii*" (adică la valoarea de piață a terenului).



Începând cu 1 septembrie 2011, rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară, stabilită prin hotărâre a Consiliului de administrație al Băncii Naționale a României (conform art.3. (1) din Ordonanța nr. 13 din 24/08/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar - Monitorul Oficial nr. 607 din 29/08/2011).

Conform comunicatului de pe site-ul BNR (<https://www.bnr.ro/Rata-dobanzii-de-politica-monetara-1744-Mobile.aspx>), arată că rata dobânzii de politică monetară începând cu data de 11.01.2023 este de 7,00%.

Conform acestei reglementări, utilizând valoarea de piață a terenului ( $V_T$ ) estimată la punctul IV.A.2., redevența maximă este:

$$R_M = 35.400 \text{ €} \times 7,00 \% \approx 2.480 \text{ €/lot/an echivalent cu } 12.210 \text{ lei/lot/an}$$

(rd. 28 și rd. 29 din Anexa 1)

**Ținând cont de faptul că, nivelul redevenței maxime depinde de rata dobânzii de politică monetară care este un indicator conjunctural determinat de condițiile actuale macroeconomice defavorabile, recomandăm pentru concesionare pe 10 ani redevența minimă calculată de 1.420 €/lot/an, respectiv 6.990 lei/lot/an.**

## **V. CONCLUZII ASUPRA VALORILOR**

Conform GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*, concluzia asupra valorii poate fi exprimată ca o singură valoare, de obicei rotunjită, sau ca un interval de valori, în cazul în care există factori de risc cu influență semnificativă asupra valorii.

**Valoarea de piață estimată a lotului de teren extravilan și redevența anuală calculată pentru concesionarea terenului, sunt:**

- valoarea de piață:  $V_T = 35.400 \text{ €/lot} = 174.360 \text{ lei/lot}$

- redevență anuală:  $R_{an} = 1.420 \text{ €/lot/an} = 6.990 \text{ lei/lot/an}$

**Valorile estimate nu includ TVA.**

Prezentul raport de evaluare conține zece pagini, a fost întocmit în trei exemplare originale, din care două exemplare pe suport hârtie la client și un exemplar pe suport electronic la evaluator.

Atașat raportului de evaluare se regăsesc următoarele anexe:

- ANEXA 1: Grila de calcul a valorii de piață a lotului de teren extravilan și calculul redevențelor pentru concesionarea acestuia pentru o perioadă de 10 ani;
- Copii după documentele specificate la pct. 1.5. Documentație utilizată.

Evaluator proprietăți imobiliare,  
ing. Petrescu Gabriel



**GRILA DE CALCUL**

a valorii de piață a lotului de teren extravilan și calculul redevențelor pentru concesionarea acestuia pentru o perioadă de 10 ani

Nr. crt.	Specificație	Explicitare	UM	Valoare
A	B	C	D	E
	<b>Teren extravilan UAT JIJILA</b>	<b>Tarla, parcelă</b>		<b>T5, A501/5 lot 6</b>
		<b>Nr. cad.</b>		<b>36314</b>
1	Redevență (cantitate grâu)	Conform contracte arendă	kg/ha/an	1000
2	Preț unitar grâu la hectar pe piața liberă	Date de piață	lei/kg	0,88
3	<b>Venit brut din arendă</b>	(E1 x E2)	<b>lei/ha/an</b>	<b>880</b>
4	Impozit pe terenul extravilan agricol	HCL taxe și impozite locale	lei/ha	50
5	Cota cheltuieli forfetare	conform Cod fiscal	%	40
6	Cheltuieli forfetare	(E3 x E5)/100	lei	352
7	Cota impozit pe venitul agricol	Conform Cod fiscal	%	16
8	Impozit pe venitul agricol	((E3 - E6) x E7)/100	lei/ha/an	84
9	<b>Total impozite</b>	(E4 + E8)	<b>lei/ha/an</b>	<b>134</b>
10	<b>Venit net din arendă</b>	(E3 - E9)	<b>lei/ha/an</b>	<b>746</b>
11	Curs de schimb BNR - 01.09.2022	comunicat BNR	lei/€	4,8525
12	<b>VENIT NET DIN ARENDĂ (rotunjit)</b>	(E10 : E11)	<b>€/ha/an</b>	<b>154</b>
13	Cotă din subvenție cuvenită	1/2 din subvenție (din raport)	€	80
14	<b>TOTAL VENIT NET CU 1/2 SUBVENȚIE</b>	<b>(E12 + E13)</b>	<b>€/ha/an</b>	<b>234</b>
15	Rata medie de capitalizare	Tabel 1 (Date piață locală)	%	3,3
16	Valoare de piață unitară teren cu 1/2 subvenție	(E14 : E15) x 100	€/ha	7.080
17	<b>Suprafață lot teren arabil</b>	conform extras CF	mp	50.000
18			ha	<b>5,0000</b>
19	<b>Valoare lot teren cu 1/2 subvenție</b>	(E16 x E18)	€/lot	<b>35.400</b>
20	Curs de schimb BNR la data evaluării	14.03.2023	lei/€	4,9253
21	<b>Valoare de piață unitară</b>	(E19 : E18)	€/ha	<b>7.080</b>
22		(E21 x E20)	lei/ha	<b>34.870</b>
23	<b>Valoare de piață lot</b>	(E16 x E18)	€/lot	<b>35.400</b>
24		(E23 x E20)	lei/lot	<b>174.360</b>
<b>CALCUL REDEVENȚE LOT DE TEREN EXTRAVILAN</b>				
25	<b>Redevența minimă impusă conf. art. 17 din</b>	(E23 : 25 ani)	€/lot/an	<b>1.420</b>
26	<b>Legea nr. 50/1991</b>	(E25 x E20)	lei/lot/an	<b>6.990</b>
27	Dobândă de politică monetară BNR	Comunicat din 11.01.2023	%	7,00
28	<b>Redevența maximă recomandată conf. art.</b>	(E23 x E27%)	€/lot/an	<b>2.480</b>
29	<b>138 lit. b) din Legea nr. 577/2002</b>	(E28 x E20)	lei/lot/an	<b>12.210</b>
30	<b>Redevența anuală recomandată de evaluator</b>	E25	€/lot/an	<b>1.420</b>
31		E26	lei/lot/an	<b>6.990</b>
32	<b>Redevența recomandată pentru</b>	(E30 x 10 ani)	€/lot	<b>14.200</b>
33	<b>concesionarea terenului pentru 10 ani</b>	(E31 x 10 ani)	lei/lot	<b>69.900</b>

Evaluator proprietăți imobiliare,  
ing. Petrescu Gabriel






**CONEVIN IMPEX SRL ISACCEA**

CUI: 6686219 - Nr. înr. ORC: J36/1142/1994

Str. Vidin, nr. 1, bl. 60, parter, ap. 12, Isaccea, 825200

☎ 0745501522 - 0756398835 | [conevinimpex@gmail.com](mailto:conevinimpex@gmail.com)

---

**Nr. 82 / 24 martie 2023**

**RAPORT**  
**DE**  
**EVALUARE**

**Client / Utilizator desemnat:**

**COMUNA JIJILA, jud. TULCEA**

**Obiectiv:**

- Teren extravilan localizat în T5, A501/5 lot 7, cu suprafața de 50.000 mp, nr. cad. 36315 - UAT Jijila.



## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

### \* IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

CONEVIN IMPEX SRL ISACCEA – prin evaluatorii autorizați:

- ing. Petrescu Eugen, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15190, evaluator proprietăți imobiliare (EPI), evaluator întreprindere (EI) și
- ing. Petrescu Gabriel, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 18403, evaluator proprietăți imobiliare (EPI).

În calitate de membri titulari ANEVAR, certificăm în cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport am respectat cerințele etice și profesionale prevăzute în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

### \* CLIENT/UTILIZATOR DESEMNAȚ

COMUNA JIJILA, Strada Principală, nr. 77, com. Jijila, jud. Tulcea, cod poștal 827110, CUI 4508690, în baza contractului de achiziție directă de servicii nr. 11/14.03.2023 și numărului de atribuire SICAP [DA32723081] din data de 08.03.2023.

### \* OBIECTUL ȘI SCOPUL EVALUĂRII

**Obiectul evaluării:** Obiectivul evaluării îl constituie un teren extravilan, cu amplasament în **T5, A501/5 lot 7, nr. cad. 36315 - UAT Jijila**, cu suprafața totală de **50.000 mp (5,0000 ha)**.

**Scopul evaluării:** Estimarea valorii de piață a lotului de teren extravilan și estimarea redevenței pentru concesionarea terenului pe o perioadă de 10 ani.

### \* DATA EVALUĂRII ȘI CURSUL OFICIAL DE SCHIMB BNR

**Data evaluării:** 14.03.2023;

**Cursul oficial de schimb BNR la data evaluării:** 4,9253 lei/€.

### \* CONCLUZII ASUPRA VALORILOR

**Valoarea de piață estimată a lotului de teren extravilan și redevența anuală calculată pentru concesionarea terenului, sunt:**

- valoarea de piață:  $V_T = 35.400 \text{ €/lot} = 174.360 \text{ lei/lot}$

- redevență anuală:  $R_{an} = 1.420 \text{ €/lot/an} = 6.990 \text{ lei/lot/an}$

**Valorile estimate nu includ TVA.**

Evaluator proprietăți imobiliare,  
ing. Petrescu Gabriel



## **I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

### **I.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI**

CONEVIN IMPEX SRL Isaccea – prin evaluatorii autorizați:

- ing. Petrescu Eugen, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15190, evaluator proprietăți imobiliare (EPI), evaluator întreprindere (EI) și
- ing. Petrescu Gabriel, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 18403, evaluator proprietăți imobiliare (EPI).

În calitate de membri titulari ANEVAR, certificăm în cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport am respectat cerințele etice și profesionale prevăzute în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

### **I.2. CLIENT/UTILIZATOR DESEMNAȚ**

COMUNA JIJILA, Strada Principală, nr. 77, com. Jijila, jud. Tulcea, cod poștal 827110, CUI 4508690, în baza contractului de achiziție directă de servicii nr. 11/14.03.2023 și numărului de atribuire SICAP [DA32723081] din data de 08.03.2023.

### **I.3. OBIECTUL EVALUĂRII**

Obiectivul evaluării îl constituie un teren extravilan, cu amplasament în **T5, A501/5 lot 7, nr. cad. 36315 - UAT Jijila**, cu suprafața totală de **50.000 mp**, respectiv **5,0000 ha**.

### **I.4. SCOPUL EVALUĂRII, UTILIZAREA RAPORTULUI ȘI TIPUL VALORII ESTIMATE**

**Scopul evaluării:** Estimarea valorii de piață a lotului de teren extravilan și estimarea redevenței pentru concesionarea terenului pe o perioadă de 10 ani.

**Utilizarea raportului:** Raportul de evaluare trebuie considerat ca o analiză limitată în condițiile actuale ale pieței locale și zonale și este întocmit numai pentru scopul declarat și uzul beneficiarului.

Valoarea de piață estimată este raportată la data evaluării.

**Tipul valorii estimate:** Având în vedere scopul evaluării, valoarea estimată este de tipul valoare de piață.

Conform Standardului de Evaluare a bunurilor 2022 SEV 100 - Cadru general, definiția valorii de piață este :

**„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.”**

### **I.5. DOCUMENTATIE UTILIZATĂ**

- "Evaluarea terenului" dr. ec. Sorin V. Stan, Ed. IROVAL, București, 2009;
- "Evaluarea proprietății imobiliare" – colectiv ANEVAR – IROVAL 2017;
- Standarde de Evaluare a bunurilor 2022;
- Documente puse la dispoziție de către client:
  - o Ordinul nr. 291/8.07.2008 – Instituția Prefectului – Județul Tulcea;
  - o Hotărârea nr. 344 a Comisiei județene pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Tulcea, Anexa 16A;
  - o Extras de Carte Funciară pentru informare nr. 33298 și plan de amplasament și delimitare a imobilului;
  - o Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire cu nr. cadastral 33298 - UAT Jijila și referat de admitere pentru dezmembrare imobil;
  - o Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cad. 36315 - UAT Jijila.
- Motoare de căutare și hărți online: [www.google.com](http://www.google.com), Google Earth, <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>;
- Anunțuri cu oferte de vânzare de cu terenuri extravilane din comuna Jijila (sursă: <http://comunajijila.ro/oferte-vanzari-terenuri-2023/>).

### **I.6. CONFORMITATEA CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR**

La elaborarea acestei lucrări s-au respectat cerințele următoarelor Standarde de evaluare a bunurilor 2022:

- SEV 100 Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 Termeni de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturia asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 400 Verificarea evaluării
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile (Ghid de evaluare).

### **I.7. DATA EVALUĂRII ȘI CURSUL OFICIAL DE SCHIMB BNR**

**Data evaluării:** 14.03.2023;

**Cursul oficial de schimb BNR la data evaluării:** 4,9253 lei/€.

### **I.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE**

Acest raport de evaluare a fost întocmit în baza următoarelor ipoteze:

1. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate;
2. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
3. Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
4. Informațiile furnizate de proprietar sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra exactității lor;

5. Suprafața lotului de teren a fost prelevată din documentele atașate în copie prezentului raport;

6. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a acestora. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

7. Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

8. Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;

9. Valorile estimate sunt bazate pe ipoteza că nu există pe proprietate materiale periculoase care ar putea afecta valoarea acesteia;

10. Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;

11. Acest raport trebuie considerat ca o analiză limitată, în care evaluatorul a îndeplinit doar cerințele standardelor de evaluare ANEVAR specificate.

#### **I.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat fiind numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al beneficiarului.

Nu este permisă folosirea prezentului raport de evaluare, copierea acestuia parțial sau în totalitate, de către alte persoane decât cele desemnate, fără obținerea în prealabil a acordului scris din partea evaluatorului. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane, decât cele desemnate, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și răspunderea legală. Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, relativ la imobilul supus analizei în prezenta lucrare.

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

## **II. PREZENTAREA DATELOR**

### **II.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

Fotografii inspecție lot de teren extravilan:





(Sursa: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>)

- Regim juridic: **domeniul privat al comunei Jijila;**
- Categoria: **extravilan;**
- Nr. cadastral: **36315;**
- Amplasament: **tarla 5, parcela A501/5 lot 7, UAT Jijila;**
- Categoria: de folosință: **arabil.**
- Starea terenului: **teren liber;**
- Suprafața totală: **50.000 mp (5,0000 ha);**
- Natura terenului: **aluviosol molic, nisipos;**
- Vecinătăți:
  - Nord: canal;
  - Est: T5, A501/5 lot 8 (36316);
  - Sud: canal;
  - Vest: T5, A501/5 lot 6 (36314).
- Echipare tehnico-edilitară a zonei: telefonie;
- Avantaje: suprafață rezonabilă, utilizare arabil, acces facil – drum județean limitrof.

## **II.2. LOCALITATEA , ZONA ȘI LOCALIZAREA**

Localitatea Jijila se află la cca. 65 km de Tulcea și 18 km de Galați, cu acces terestru pe drum cu asfalt din DN 22 (E87) și DN 22E.

Principalele activități la nivelul localității sunt: agricultura, mica industrie, prestări servicii.

Nivelul impozitelor la nivel local se situează la nivel mediu.

## **IV. METODOLOGIA DE EVALUARE**

Metodologia de evaluare a redevenței pentru închirierea lotului de teren implică estimarea valorii de piață a acestuia, în ipoteza că lotul se va închiria doar în întregime sa, nu și dezmembrat în loturi mai mici.

În această ipoteză, calculul redevenței pentru concesionarea lotului de teren, comportă două etape:

- A. estimarea valorii de piață a lotului de teren;**
- B. calculul redevenței pentru concesionare.**



#### **IV.A. ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ A LOTULUI DE TEREN**

##### **IV.A.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**

**Cea mai bună utilizare** poate fi definită astfel:

***"Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite care este fizic posibilă, fundamentată în mod adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare".***

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, adică să fie:

1. permisă legal;
2. posibilă fizic;
3. fezabilă financiar;
4. maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului considerat liber sau a proprietății construite).

Având în vedere mărimea lotului de teren de evaluat, amplasamentul, vecinătățile și utilizarea actuală a acestuia, cea mai bună utilizare este considerată cea actuală de teren liber cu utilizarea de teren agricol (arabil).

##### **IV.A.2. Evaluarea terenului prin metoda capitalizării rentei funciare**

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor cu destinație agricolă și pentru terenurile închiriate.

Metoda constă în convertirea rentei funciare (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare extrasă de pe piață.

Formula de calcul prin această metodă este:

$$V_T = \frac{CF}{c} \quad (1) \quad , \text{ în care:}$$

$V_T$  = valoarea de piață a terenului la data evaluării;

$CF$  = cash-flow-ul net anual (fluxul de numerar) generat de închirierea terenului;

$c$  = rata de capitalizare a chiriei extrasă de pe piața locală.

Așadar pentru evaluarea prin această metodă trebuie să determinăm două elemente: „CF” și „c” din relația de mai sus.

##### **Determinarea cash-flow-ului (CF) (fluxul de numerar)**

Pe piața locală și zonală, mare parte din terenul agricol este lucrat de câteva societăți agricole sau persoane fizice autorizate pe baza contractelor de arendă.

Deși diferă de la arendaș la arendaș, nivelul plății (chiriei) pentru arendă la terenurile extravilane din zona de baltă a UAT-urilor Jijila și Grindu, se află la o medie de 1.000 kg grâu/ha/an, echivalent în lei, la prețul de piață al grâului după maxim 45 zile de la recoltare.

În anul 2022 prețul mediu al grâului după perioada de maturare de cca. 30 de zile, când grâul devine panificabil (de exemplu data de 01.09.2022, la un curs BNR de 4,8525 lei/€) a fost la valoarea de 0,88 lei/kg (sursa: [https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili\\_r/preaturi\\_medii/preaturi\\_agricole\\_2022/Tulcea\\_PMA\\_2022.pdf](https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili_r/preaturi_medii/preaturi_agricole_2022/Tulcea_PMA_2022.pdf)), rezultând un venit brut anual de:

$$V_{\text{brut}} = 1.000 \text{ kg/ha/an} \times 0,88 \text{ lei/kg} = 880 \text{ lei/ha/an (rd. 3 din Anexa 1)}$$

$$V_{\text{brut}} = 880 \text{ lei/ha/an} : 4,8525 \approx 181 \text{ €/ha/an}$$

Din acest venit brut, trebuie scăzut nivelul cheltuielilor (impozitul pe terenul agricol și impozitul datorat pentru venitul din cedarea folosinței bunurilor). Nivelul impozitului pe terenul agricol este:

$$I_t = 50 \text{ lei/ha/an} : 4,8525 \text{ lei/€} \approx 10 \text{ €/ha/an}$$

Impozitul pe venitul din arendă este aplicat la venitul net din arendă (venitul brut din care se scade cota de cheltuieli de 40%, conform Codului fiscal), astfel:

$$I_v = V_{\text{brut}} \times (100\% - 40\%) \times 16\% = 181 \text{ €} \times 60\% \times 16\% \approx 17 \text{ €}$$

Venitul net pe hectar (CF – Cash Flow) din arendă este calculat după cum urmează:

$$V_{\text{net}} = V_{\text{brut}} - (I_t + I_v) = 181 \text{ €} - (10 \text{ €} + 17 \text{ €}) = \mathbf{154 \text{ €}} \text{ (rd. 12 din Anexa 1)}$$

#### Determinarea ratei de capitalizare (c)

Pentru calculul ratei de capitalizare (c), s-au selectat șase comparabile – oferte de vânzare recente (2023) cu terenuri extravilane din comuna Jijila (sursă oferte: <http://comunajijila.ro/oferte-vanzari-terenuri-2023/>), conform tabelului de mai jos:

- Tabel 1 -

Specificație	UM	Comparabile terenuri extravilane (oferte 2023)					
		1	2	3	4	5	6
Locație: UAT JIJILA							
Ofertă teren extravilan		oferta nr. 27	oferta nr. 28	oferta nr. 33	oferta nr. 46	oferta nr. 44	oferta nr. 43
Data ofertă		09.02.2023	09.02.2023	17.02.2023	27.02.2023	27.02.2024	27.02.2025
Nr. cadastral		32970	30002	32969	34089	34086	34091
Tarla/parcelă		T35/1 - A1313	T37 - A666	T35/1-A1198/1	T37 - A524	T37 - A596	T40/6 - A3482
Mărime lot	ha	0,50	0,72	0,50	0,75	0,44	1,00
Venit brut din arendă	€/ha/an	181	181	181	181	181	181
Cheltuieli impozite	€/ha/an	27	27	27	27	27	27
Venit net din exploatare	€/ha/an	154	154	154	154	154	154
Preț de vânzare	€/ha	3.940	5.673	3.928	5.875	3.153	7.834
Rata de capitalizare	%	3,91	2,72	3,92	2,62	4,89	1,97
<b>Rata de capitalizare medie</b>	<b>%</b>	<b>3,3</b>					

Deoarece pentru fiecare hectar de teren arabil s-au acordat subvenții anuale însumând 160 € (sursa: <https://agrointel.ro/236774/avans-apia-2022-lista-subventiilor-pe-hectar-si-animale-care-intra-acum-la-plata/>) în anul 2022, la solicitarea proprietarilor de terenuri, mulți dintre arendași au acceptat împărțirea acestei subvenții în cote egale între arendator și arendaș, astfel că la valoarea venitului net, trebuie adăugat ½ din subvenție:

$$V_{\text{net corectat}} = CF = V_{\text{net}} + \frac{1}{2} \text{ subvenție} = 154 \text{ €} + 160 \text{ €}/2 = \mathbf{234 \text{ €}}$$
 (rd. 14 din Anexa 1)

Astfel, au fost determinate din datele de piață, ambele elemente (**CF** și **c**) necesare pentru calculul valorii de piață a terenului.

Introducând datele în relația (1) obținem valoarea unitară de piață a terenului cu subvenție de 50%:

$$V_{\text{unitară}} = \frac{CF}{c} = \frac{234}{3,3\%} = \frac{234}{0,033} = \mathbf{7.080 \text{ €/ha}}$$
 (rd. 16 din Anexa 1)

Valoarea de piață a lotului de teren extravilan cu subvenție de 50% prin această metodă este:

$$V_T = V_{T \text{ unitară}} \times S_{\text{teren}} = 7.080 \text{ €/ha} \times 5.0000 \text{ ha} = \mathbf{35.400 \text{ €/lot}}$$
 (rd. 19 din Anexa 1)

Valoarea de piață estimată nu include TVA.

#### **IV.B. CALCULUL REDEVENȚEI PENTRU CONCESIONARE**

##### **IV.B.1. Limita minimă a redevenței (R<sub>m</sub>)**

Valoarea redevenței, ca limită minimă, este **impusă** de art. 17 din Legea nr. 50/1991 republicată, care prevede că "limita minimă a prețului concesiunii se stabilește prin hotărârea consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului".

Conform acestei reglementări, utilizând valoarea de piață a terenului (V<sub>T</sub>) estimată la punctul IV.A.2., redevența minimă este:

$$R_m = 35.400 \text{ €} : 25 \text{ ani} = \mathbf{1.420 \text{ €/lot/an}}$$
 echivalent cu **6.990 lei/lot/an**  
(rd. 25 și rd. 26 din Anexa 1)

Valoarea estimată nu include TVA.

##### **IV.B.2. Limita maximă a redevenței (R<sub>M</sub>)**

Limita maximă a redevenței, este **recomandată** (nu obligatorie) de art. 138, lit. b) din HG nr. 577/2002: "*b) în cazul stabilirii chiriei sub forma unui venit fix anual al concedentului se va avea în vedere ca această sumă fixă să nu fie mai mare decât dobânda de referință stabilită de Banca Națională a României, aplicată la valoarea de circulație a terenului ce face obiectul concesiunii*" (adică la valoarea de piață a terenului).

Începând cu 1 septembrie 2011, rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară, stabilită prin hotărâre a Consiliului de administrație al Băncii Naționale a României (conform art.3. (1) din Ordonanța nr. 13 din 24/08/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar - *Monitorul Oficial nr. 607 din 29/08/2011*).

Conform comunicatului de pe site-ul BNR (<https://www.bnr.ro/Rata-dobanzii-de-politica-monetara-1744-Mobile.aspx>), arată că rata dobânzii de politică monetară începând cu data de 11.01.2023 este de 7,00%.

Conform acestei reglementări, utilizând valoarea de piață a terenului ( $V_T$ ) estimată la punctul IV.A.2., redevența maximă este:

$$R_M = 35.400 \text{ €} \times 7,00 \% \approx 2.480 \text{ €/lot/an echivalent cu } 12.210 \text{ lei/lot/an}$$

(rd. 28 și rd. 29 din Anexa 1)

**Ținând cont de faptul că, nivelul redevenței maxime depinde de rata dobânzii de politică monetară care este un indicator conjunctural determinat de condițiile actuale macroeconomice defavorabile, recomandăm pentru concesionare pe 10 ani redevența minimă calculată de 1.420 €/lot/an, respectiv 6.990 lei/lot/an.**

## V. CONCLUZII ASUPRA VALORILOR

Conform GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*, concluzia asupra valorii poate fi exprimată ca o singură valoare, de obicei rotunjită, sau ca un interval de valori, în cazul în care există factori de risc cu influență semnificativă asupra valorii.

**Valoarea de piață estimată a lotului de teren extravilan și redevența anuală calculată pentru concesionarea terenului, sunt:**

- valoarea de piață:  $V_T = 35.400 \text{ €/lot} = 174.360 \text{ lei/lot}$

- redevență anuală:  $R_{an} = 1.420 \text{ €/lot/an} = 6.990 \text{ lei/lot/an}$

**Valorile estimate nu includ TVA.**

Prezentul raport de evaluare conține zece pagini, a fost întocmit în trei exemplare originale, din care două exemplare pe suport hârtie la client și un exemplar pe suport electronic la evaluator.

Atașat raportului de evaluare se regăsesc următoarele anexe:

- ANEXA 1: Grila de calcul a valorii de piață a lotului de teren extravilan și calculul redevențelor pentru concesionarea acestuia pentru o perioadă de 10 ani;
- Copii după documentele specificate la pct. 1.5. Documentație utilizată.

Evaluator proprietăți imobiliare,  
ing. Petrescu Gabriel



**GRILA DE CALCUL**

a valorii de piață a lotului de teren extravilan și calculul redevențelor pentru concesionarea acestuia pentru o perioadă de 10 ani

Nr. crt.	Specificație	Explicitare	UM	Valoare
A	B	C	D	E
	<b>Teren extravilan UAT JIJILA</b>	<b>Tarla, parcelă</b>		<b>T5, A501/5 lot 7</b>
		<b>Nr. cad.</b>		<b>36315</b>
1	Redevență (cantitate grâu)	Conform contracte arendă	kg/ha/an	1000
2	Preț unitar grâu la hectar pe piața liberă	Date de piață	lei/kg	0,88
3	<b>Venit brut din arendă</b>	(E1 x E2)	<b>lei/ha/an</b>	<b>880</b>
4	Impozit pe terenul extravilan agricol	HCL taxe și impozite locale	lei/ha	50
5	Cota cheltuieli forfetare	conform Cod fiscal	%	40
6	Cheltuieli forfetare	(E3 x E5)/100	lei	352
7	Cota impozit pe venitul agricol	Conform Cod fiscal	%	16
8	Impozit pe venitul agricol	((E3 - E6) x E7)/100	lei/ha/an	84
9	<b>Total impozite</b>	(E4 + E8)	<b>lei/ha/an</b>	<b>134</b>
10	<b>Venit net din arendă</b>	(E3 - E9)	<b>lei/ha/an</b>	<b>746</b>
11	Curs de schimb BNR - 01.09.2022	comunicat BNR	lei/€	4,8525
12	<b>VENIT NET DIN ARENDĂ (rotunjit)</b>	(E10 : E11)	<b>€/ha/an</b>	<b>154</b>
13	Cotă din subvenție cuvenită	1/2 din subvenție (din raport)	€	80
14	<b>TOTAL VENIT NET CU 1/2 SUBVENȚIE</b>	<b>(E12 + E13)</b>	<b>€/ha/an</b>	<b>234</b>
15	Rata medie de capitalizare	Tabel 1 (Date piață locală)	%	3,3
16	Valoare de piață unitară teren cu 1/2 subvenție	(E14 : E15) x 100	€/ha	7.080
17	<b>Suprafață lot teren arabil</b>	conform extras CF	mp	50.000
18			ha	<b>5.0000</b>
19	<b>Valoare lot teren cu 1/2 subvenție</b>	(E16 x E18)	€/lot	<b>35.400</b>
20	Curs de schimb BNR la data evaluării	14.03.2023	lei/€	4,9253
21	<b>Valoare de piață unitară</b>	(E19 : E18)	€/ha	<b>7.080</b>
22		(E21 x E20)	lei/ha	<b>34.870</b>
23	<b>Valoare de piață lot</b>	(E16 x E18)	€/lot	<b>35.400</b>
24		(E23 x E20)	lei/lot	<b>174.360</b>
<b>CALCUL REDEVENȚE LOT DE TEREN EXTRAVILAN</b>				
25	<b>Redevența minimă impusă conf. art. 17 din Legea nr. 50/1991</b>	(E23 : 25 ani)	€/lot/an	<b>1.420</b>
26		(E25 x E20)	lei/lot/an	<b>6.990</b>
27	Dobândă de politică monetară BNR	Comunicat din 11.01.2023	%	7,00
28	<b>Redevența maximă recomandată conf. art. 138 lit. b) din Legea nr. 577/2002</b>	(E23 x E27%)	€/lot/an	<b>2.480</b>
29		(E28 x E20)	lei/lot/an	<b>12.210</b>
30	<b>Redevența anuală recomandată de evaluator</b>	E25	<b>€/lot/an</b>	<b>1.420</b>
31		E26	<b>lei/lot/an</b>	<b>6.990</b>
32	<b>Redevența recomandată pentru concesionarea terenului pentru 10 ani</b>	(E30 x 10 ani)	€/lot	<b>14.200</b>
33		(E31 x 10 ani)	lei/lot	<b>69.900</b>

Evaluator proprietăți imobiliare,  
ing. Petrescu Gabriel






**CONEVIN IMPEX SRL ISACCEA**

CUI: 6686219 - Nr. înr. ORC: J36/1142/1994

Str. Vidin, nr. 1, bl. 60, parter, ap. 12, Isaccea, 825200

☎ 0745501522 - 0756398835 | [conevinimpex@gmail.com](mailto:conevinimpex@gmail.com)

---

**Nr. 83 / 24 martie 2023**

**RAPORT**  
**DE**  
**EVALUARE**

**Client / Utilizator desemnat:**

**COMUNA JIJILA, jud. TULCEA**

**Obiectiv:**

- Teren extravilan localizat în T5, A501/5 lot 8, cu suprafața de 50.000 mp, nr. cad. 36316 - UAT Jijila.



## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

### \* IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

CONEVIN IMPEX SRL ISACCEA – prin evaluatorii autorizați:

- ing. Petrescu Eugen, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15190, evaluator proprietăți imobiliare (EPI), evaluator întreprindere (EI) și
- ing. Petrescu Gabriel, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 18403, evaluator proprietăți imobiliare (EPI).

În calitate de membri titulari ANEVAR, certificăm în cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport am respectat cerințele etice și profesionale prevăzute în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

### \* CLIENT/UTILIZATOR DESEMENAT

COMUNA JIJILA, Strada Principală, nr. 77, com. Jijila, jud. Tulcea, cod poștal 827110, CUI 4508690, în baza contractului de achiziție directă de servicii nr. 11/14.03.2023 și numărului de atribuire SICAP [DA32723081] din data de 08.03.2023.

### \* OBIECTUL ȘI SCOPUL EVALUĂRII

**Obiectul evaluării:** Obiectivul evaluării îl constituie un teren extravilan, cu amplasament în **T5, A501/5 lot 8, nr. cad. 36316 - UAT Jijila**, cu suprafața totală de **50.000 mp (5,0000 ha)**.

**Scopul evaluării:** Estimarea valorii de piață a lotului de teren extravilan și estimarea redevenței pentru concesiunea terenului pe o perioadă de 10 ani.

### \* DATA EVALUĂRII ȘI CURSUL OFICIAL DE SCHIMB BNR

**Data evaluării:** 14.03.2023;

**Cursul oficial de schimb BNR la data evaluării:** 4,9253 lei/€.

### \* CONCLUZII ASUPRA VALORILOR

Valoarea de piață estimată a lotului de teren extravilan și redevența anuală calculată pentru concesiunea terenului, sunt:

- valoarea de piață:  $V_T = 35.400 \text{ €/lot} = 174.360 \text{ lei/lot}$

- redevență anuală:  $R_{an} = 1.420 \text{ €/lot/an} = 6.990 \text{ lei/lot/an}$

Valorile estimate nu includ TVA.

Evaluator proprietăți imobiliare,  
ing. Petrescu Gabriel



## **I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

### **I.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI**

CONEVIN IMPEX SRL Isaccea – prin evaluatorii autorizați:

- ing. Petrescu Eugen, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15190, evaluator proprietăți imobiliare (EPI), evaluator întreprindere (EI) și
- ing. Petrescu Gabriel, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 18403, evaluator proprietăți imobiliare (EPI).

În calitate de membri titulari ANEVAR, certificăm în cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport am respectat cerințele etice și profesionale prevăzute în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

### **I.2. CLIENT/UTILIZATOR DESEMNAȚ**

COMUNA JIJILA, Strada Principală, nr. 77, com. Jijila, jud. Tulcea, cod poștal 827110, CUI 4508690, în baza contractului de achiziție directă de servicii nr. 11/14.03.2023 și numărului de atribuire SICAP [DA32723081] din data de 08.03.2023.

### **I.3. OBIECTUL EVALUĂRII**

Obiectivul evaluării îl constituie un teren extravilan, cu amplasament în **T5, A501/5 lot 8, nr. cad. 36316 - UAT Jijila**, cu suprafața totală de **50.000 mp**, respectiv **5,0000 ha**.

### **I.4. SCOPUL EVALUĂRII, UTILIZAREA RAPORTULUI ȘI TIPUL VALORII ESTIMATE**

**Scopul evaluării:** Estimarea valorii de piață a lotului de teren extravilan și estimarea redevenței pentru concesionarea terenului pe o perioadă de 10 ani.

**Utilizarea raportului:** Raportul de evaluare trebuie considerat ca o analiză limitată în condițiile actuale ale pieței locale și zonale și este întocmit numai pentru scopul declarat și uzul beneficiarului.

Valoarea de piață estimată este raportată la data evaluării.

**Tipul valorii estimate:** Având în vedere scopul evaluării, valoarea estimată este de tipul valoare de piață.

Conform Standardului de Evaluare a bunurilor 2022 SEV 100 - Cadru general, definiția valorii de piață este :

**„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.”**



### **I.5. DOCUMENTATIE UTILIZATĂ**

- "Evaluarea terenului" dr. ec. Sorin V. Stan, Ed. IROVAL, București, 2009;
- "Evaluarea proprietății imobiliare" – colectiv ANEVAR – IROVAL 2017;
- Standarde de Evaluare a bunurilor 2022;
- Documente puse la dispoziție de către client:
  - o Ordinul nr. 291/8.07.2008 – Instituția Prefectului – Județul Tulcea;
  - o Hotărârea nr. 344 a Comisiei județene pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Tulcea, Anexa 16A;
  - o Extras de Carte Funciară pentru informare nr. 33298 și plan de amplasament și delimitare a imobilului;
  - o Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire cu nr. cadastral 33298 - UAT Jijila și referat de admitere pentru dezmembrare imobil;
  - o Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cad. 36316 - UAT Jijila.
- Motoare de căutare și hărți online: [www.google.com](http://www.google.com), Google Earth, <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>;
- Anunțuri cu oferte de vânzare de cu terenuri extravilane din comuna Jijila (sursă: <http://comunajijila.ro/oferte-vanzari-terenuri-2023/>).

### **I.6. CONFORMITATEA CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR**

La elaborarea acestei lucrări s-au respectat cerințele următoarelor Standarde de evaluare a bunurilor 2022:

- SEV 100 Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 Termeni de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturia asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 400 Verificarea evaluării
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile (Ghid de evaluare).

### **I.7. DATA EVALUĂRII ȘI CURSUL OFICIAL DE SCHIMB BNR**

**Data evaluării:** 14.03.2023;

**Cursul oficial de schimb BNR la data evaluării:** 4,9253 lei/€.

### **I.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE**

Acest raport de evaluare a fost întocmit în baza următoarelor ipoteze:

1. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate;
2. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
3. Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
4. Informațiile furnizate de proprietar sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra exactității lor;

5. Suprafața lotului de teren a fost prelevată din documentele atașate în copie prezentului raport;

6. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a acestora. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

7. Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

8. Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;

9. Valorile estimate sunt bazate pe ipoteza că nu există pe proprietate materiale periculoase care ar putea afecta valoarea acesteia;

10. Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;

11. Acest raport trebuie considerat ca o analiză limitată, în care evaluatorul a îndeplinit doar cerințele standardelor de evaluare ANEVAR specificate.

## **I.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat fiind numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al beneficiarului.

Nu este permisă folosirea prezentului raport de evaluare, copierea acestuia parțial sau în totalitate, de către alte persoane decât cele desemnate, fără obținerea în prealabil a acordului scris din partea evaluatorului. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane, decât cele desemnate, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și răspunderea legală. Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, relativ la imobilul supus analizei în prezenta lucrare.

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

## **II. PREZENTAREA DATELOR**

### **II.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

Fotografii inspecție lot de teren extravilan:





(Sursa: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>)

- Regim juridic: **domeniul privat al comunei Jijila;**
- Categoria: **extravilan;**
- Nr. cadastral: **36316;**
- Amplasament: **tarla 5, parcela A501/5 lot 8, UAT Jijila;**
- Categoria: de folosință: **arabil.**
- Starea terenului: **teren liber;**
- Suprafața totală: **50.000 mp (5,0000 ha);**
- Natura terenului: **aluviosol molic, nisipos;**
- Vecinătăți:
  - Nord: canal;
  - Est: T5, A501/5 lot 9 (36317);
  - Sud: canal;
  - Vest: T5, A501/5 lot 7 (36315).
- Echipare tehnico-edilitară a zonei: telefonie;
- Avantaje: suprafață rezonabilă, utilizare arabil, acces facil – drum județean limitrof.

## **II.2. LOCALITATEA , ZONA ȘI LOCALIZAREA**

Localitatea Jijila se află la cca. 65 km de Tulcea și 18 km de Galați, cu acces terestru pe drum cu asfalt din DN 22 (E87) și DN 22E.

Principalele activități la nivelul localității sunt: agricultura, mica industrie, prestări servicii.

Nivelul impozitelor la nivel local se situează la nivel mediu.

## **IV. METODOLOGIA DE EVALUARE**

Metodologia de evaluare a redevenței pentru închirierea lotului de teren implică estimarea valorii de piață a acestuia, în ipoteza că lotul se va închiria doar în întregime sa, nu și dezmembrat în loturi mai mici.

În această ipoteză, calculul redevenței pentru concesionarea lotului de teren, comportă două etape:

- A. estimarea valorii de piață a lotului de teren;**
- B. calculul redevenței pentru concesionare.**

### **IV.A. ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ A LOTULUI DE TEREN**

#### **IV.A.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**

**Cea mai bună utilizare** poate fi definită astfel:

***"Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite care este fizic posibilă, fundamentată în mod adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare".***

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, adică să fie:

1. permisă legal;
2. posibilă fizic;
3. fezabilă financiar;
4. maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului considerat liber sau a proprietății construite).

Având în vedere mărimea lotului de teren de evaluat, amplasamentul, vecinătățile și utilizarea actuală a acestuia, cea mai bună utilizare este considerată cea actuală de teren liber cu utilizarea de teren agricol (arabil).

#### **IV.A.2. Evaluarea terenului prin metoda capitalizării rentei funciare**

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor cu destinație agricolă și pentru terenurile închiriate.

Metoda constă în convertirea rentei funciare (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare extrasă de pe piață.

Formula de calcul prin această metodă este:

$$V_T = \frac{CF}{c} \quad (1) \quad , \text{ în care:}$$

$V_T$  = valoarea de piață a terenului la data evaluării;

$CF$  = cash-flow-ul net anual (fluxul de numerar) generat de închirierea terenului;

$c$  = rata de capitalizare a chiriei extrasă de pe piața locală.

Așadar pentru evaluarea prin această metodă trebuie să determinăm două elemente: „CF” și „c” din relația de mai sus.

##### **Determinarea cash-flow-ului (CF) (fluxul de numerar)**

Pe piața locală și zonală, mare parte din terenul agricol este lucrat de câteva societăți agricole sau persoane fizice autorizate pe baza contractelor de arendă.

Deși diferă de la arendaș la arendaș, nivelul plății (chiriei) pentru arendă la terenurile extravilane din zona de baltă a UAT-urilor Jijila și Grindu, se află la o medie de 1.000 kg grâu/ha/an, echivalent în lei, la prețul de piață al grâului după maxim 45 zile de la recoltare.

**CONEVIN IMPEX SRL ISACCEA**  
**- Raport de evaluare nr. 83/24.03.2023 -**

În anul 2022 prețul mediu al grâului după perioada de maturare de cca. 30 de zile, când grâul devine panificabil (de exemplu data de 01.09.2022, la un curs BNR de 4,8525 lei/€) a fost la valoarea de 0,88 lei/kg (sursa: [https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili\\_r/preturi\\_medii/preturi\\_agricole\\_2022/Tulcea\\_PMA\\_2022.pdf](https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili_r/preturi_medii/preturi_agricole_2022/Tulcea_PMA_2022.pdf)), rezultând un venit brut anual de:

$$V_{\text{brut}} = 1.000 \text{ kg/ha/an} \times 0,88 \text{ lei/kg} = 880 \text{ lei/ha/an (rd. 3 din Anexa 1)}$$

$$V_{\text{brut}} = 880 \text{ lei/ha/an} : 4,8525 \approx 181 \text{ €/ha/an}$$

Din acest venit brut, trebuie scăzut nivelul cheltuielilor (impozitul pe terenul agricol și impozitul datorat pentru venitul din cedarea folosinței bunurilor). Nivelul impozitului pe terenul agricol este:

$$I_t = 50 \text{ lei/ha/an} : 4,8525 \text{ lei/€} \approx 10 \text{ €/ha/an}$$

Impozitul pe venitul din arendă este aplicat la venitul net din arendă (venitul brut din care se scade cota de cheltuieli de 40%, conform Codului fiscal), astfel:

$$I_v = V_{\text{brut}} \times (100\% - 40\%) \times 16\% = 181 \text{ €} \times 60\% \times 16\% \approx 17 \text{ €}$$

Venitul net pe hectar (CF – Cash Flow) din arendă este calculat după cum urmează:

$$V_{\text{net}} = V_{\text{brut}} - (I_t + I_v) = 181 \text{ €} - (10 \text{ €} + 17 \text{ €}) = \mathbf{154 \text{ €}}$$
 (rd. 12 din Anexa 1)

#### Determinarea ratei de capitalizare (c)

Pentru calculul ratei de capitalizare (c), s-au selectat șase comparabile – oferte de vânzare recente (2023) cu terenuri extravilane din comuna Jijila (sursă oferte: <http://comunajijila.ro/oferte-vanzari-terenuri-2023/>), conform tabelului de mai jos:

- Tabel 1 -

Specificație	UM	Comparabile terenuri extravilane (oferte 2023)					
		1	2	3	4	5	6
Locație: UAT JIJILA							
Ofertă teren extravilan		oferta nr. 27	oferta nr. 28	oferta nr. 33	oferta nr. 46	oferta nr. 44	oferta nr. 43
Data ofertă		09.02.2023	09.02.2023	17.02.2023	27.02.2023	27.02.2024	27.02.2025
Nr. cadastral		32970	30002	32969	34089	34086	34091
Tarla/parcelă		T35/1 - A1313	T37 - A666	T35/1-A1198/1	T37 - A524	T37 - A596	T40/6 - A3482
Mărime lot	ha	0,50	0,72	0,50	0,75	0,44	1,00
Venit brut din arendă	€/ha/an	181	181	181	181	181	181
Cheltuieli impozite	€/ha/an	27	27	27	27	27	27
Venit net din exploatare	€/ha/an	154	154	154	154	154	154
Preț de vânzare	€/ha	3.940	5.673	3.928	5.875	3.153	7.834
Rata de capitalizare	%	3,91	2,72	3,92	2,62	4,89	1,97
<b>Rata de capitalizare medie</b>	<b>%</b>	<b>3,3</b>					

Deoarece pentru fiecare hectar de teren arabil s-au acordat subvenții anuale însumând 160 € (sursa: <https://agrointel.ro/236774/avans-apia-2022-lista->

subvențiilor-pe-hectar-si-animale-care-intra-acum-la-plata/) în anul 2022, la solicitarea proprietarilor de terenuri, mulți dintre arendași au acceptat împărțirea acestei subvenții în cote egale între arendator și arendaș, astfel că la valoarea venitului net, trebuie adăugat ½ din subvenție:

$$V_{\text{net corectat}} = CF = V_{\text{net}} + \frac{1}{2} \text{ subvenție} = 154 \text{ €} + 160 \text{ €}/2 = \mathbf{234 \text{ €}}$$
 (rd. 14 din Anexa 1)

Astfel, au fost determinate din datele de piață, ambele elemente (**CF** și **c**) necesare pentru calculul valorii de piață a terenului.

Introducând datele în relația (1) obținem valoarea unitară de piață a terenului cu subvenție de 50%:

$$V_{\text{Tunitară}} = \frac{CF}{c} = \frac{234}{3,3\%} = \frac{234}{0,033} = \mathbf{7.080 \text{ €/ha}}$$
 (rd. 16 din Anexa 1)

Valoarea de piață a lotului de teren extravilan cu subvenție de 50% prin această metodă este:

$$V_T = V_{T \text{ unitară}} \times S_{\text{teren}} = 7.080 \text{ €/ha} \times 5,0000 \text{ ha} = \mathbf{35.400 \text{ €/lot}}$$
 (rd. 19 din Anexa 1)

Valoarea de piață estimată nu include TVA.

#### **IV.B. CALCULUL REDEVENȚEI PENTRU CONCESIONARE**

##### **IV.B.1. Limita minimă a redevenței (R<sub>m</sub>)**

Valoarea redevenței, ca limită minimă, este **impusă** de art. 17 din Legea nr. 50/1991 republicată, care prevede că "limita minimă a prețului concesiunii se stabilește prin hotărârea consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului".

Conform acestei reglementări, utilizând valoarea de piață a terenului (V<sub>T</sub>) estimată la punctul IV.A.2., redevența minimă este:

$$R_m = 35.400 \text{ €} : 25 \text{ ani} = \mathbf{1.420 \text{ €/lot/an}}$$
 echivalent cu **6.990 lei/lot/an**  
(rd. 25 și rd. 26 din Anexa 1)

Valoarea estimată nu include TVA.

##### **IV.B.2. Limita maximă a redevenței (R<sub>M</sub>)**

Limita maximă a redevenței, este **recomandată** (nu obligatorie) de art. 138, lit. b) din HG nr. 577/2002: "*b) în cazul stabilirii chiriei sub forma unui venit fix anual al concedentului se va avea în vedere ca această sumă fixă să nu fie mai mare decât dobânda de referință stabilită de Banca Națională a României, aplicată la valoarea de circulație a terenului ce face obiectul concesiunii*" (adică la valoarea de piață a terenului).

Începând cu 1 septembrie 2011, rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară, stabilită prin

hotărâre a Consiliului de administrație al Băncii Naționale a României (conform art.3. (1) din Ordonanța nr. 13 din 24/08/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar - Monitorul Oficial nr. 607 din 29/08/2011).

Conform comunicatului de pe site-ul BNR (<https://www.bnr.ro/Rata-dobanzii-de-politica-monetara-1744-Mobile.aspx>), arată că rata dobânzii de politică monetară începând cu data de 11.01.2023 este de 7,00%.

Conform acestei reglementări, utilizând valoarea de piață a terenului ( $V_T$ ) estimată la punctul IV.A.2., redevența maximă este:

$$R_M = 35.400 \text{ €} \times 7,00 \% \approx 2.480 \text{ €/lot/an echivalent cu } 12.210 \text{ lei/lot/an}$$

(rd. 28 și rd. 29 din Anexa 1)

**Ținând cont de faptul că, nivelul redevenței maxime depinde de rata dobânzii de politică monetară care este un indicator conjunctural determinat de condițiile actuale macroeconomice defavorabile, recomandăm pentru concesionare pe 10 ani redevența minimă calculată de 1.420 €/lot/an, respectiv 6.990 lei/lot/an.**

## V. CONCLUZII ASUPRA VALORILOR

Conform GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*, concluzia asupra valorii poate fi exprimată ca o singură valoare, de obicei rotunjită, sau ca un interval de valori, în cazul în care există factori de risc cu influență semnificativă asupra valorii.

**Valoarea de piață estimată a lotului de teren extravilan și redevența anuală calculată pentru concesionarea terenului, sunt:**

- valoarea de piață:  $V_T = 35.400 \text{ €/lot} = 174.360 \text{ lei/lot}$

- redevență anuală:  $R_{an} = 1.420 \text{ €/lot/an} = 6.990 \text{ lei/lot/an}$

**Valorile estimate nu includ TVA.**

Prezentul raport de evaluare conține zece pagini, a fost întocmit în trei exemplare originale, din care două exemplare pe suport hârtie la client și un exemplar pe suport electronic la evaluator.

Atașat raportului de evaluare se regăsesc următoarele anexe:

- ANEXA 1: Grila de calcul a valorii de piață a lotului de teren extravilan și calculul redevențelor pentru concesionarea acestuia pentru o perioadă de 10 ani;
- Copii după documentele specificate la pct. 1.5. Documentație utilizată.

Evaluator proprietăți imobiliare,  
ing. Petrescu Gabriel





## GRILA DE CALCUL

a valorii de piață a lotului de teren extravilan și calculul redevențelor pentru concesionarea acestuia pentru o perioadă de 10 ani

Nr. crt.	Specificație	Explicitare	UM	Valoare
A	B	C	D	E
	Teren extravilan UAT JIJILA	Tarla, parcelă		T5, A501/5 lot 8
		Nr. cad.		36316
1	Redevență (cantitate grâu)	Conform contracte arendă	kg/ha/an	1000
2	Preț unitar grâu la hectar pe piața liberă	Date de piață	lei/kg	0,88
3	<b>Venit brut din arendă</b>	(E1 x E2)	<b>lei/ha/an</b>	<b>880</b>
4	Impozit pe terenul extravilan agricol	HCL taxe și impozite locale	lei/ha	50
5	Cota cheltuieli forfetare	conform Cod fiscal	%	40
6	Cheltuieli forfetare	(E3 x E5)/100	lei	352
7	Cota impozit pe venitul agricol	Conform Cod fiscal	%	16
8	Impozit pe venitul agricol	((E3 - E6) x E7)/100	lei/ha/an	84
9	<b>Total impozite</b>	(E4 + E8)	<b>lei/ha/an</b>	<b>134</b>
10	<b>Venit net din arendă</b>	(E3 - E9)	<b>lei/ha/an</b>	<b>746</b>
11	Curs de schimb BNR - 01.09.2022	comunicat BNR	lei/€	4,8525
12	<b>VENIT NET DIN ARENDĂ (rotunjit)</b>	(E10 : E11)	<b>€/ha/an</b>	<b>154</b>
13	Cotă din subvenție cuvenită	1/2 din subvenție (din raport)	€	80
14	<b>TOTAL VENIT NET CU 1/2 SUBVENȚIE</b>	<b>(E12 + E13)</b>	<b>€/ha/an</b>	<b>234</b>
15	Rata medie de capitalizare	Tabel 1 (Date piață locală)	%	3,3
16	Valoare de piață unitară teren cu 1/2 subvenție	(E14 : E15) x 100	€/ha	7.080
17	Suprafață lot teren arabil	conform extras CF	mp	50.000
18			ha	<b>5.0000</b>
19	Valoare lot teren cu 1/2 subvenție	(E16 x E18)	€/lot	<b>35.400</b>
20	Curs de schimb BNR la data evaluării	14.03.2023	lei/€	4,9253
21	Valoare de piață unitară	(E19 : E18)	€/ha	<b>7.080</b>
22		(E21 x E20)	lei/ha	<b>34.870</b>
23	Valoare de piață lot	(E16 x E18)	€/lot	<b>35.400</b>
24		(E23 x E20)	lei/lot	<b>174.360</b>
<b>CALCUL REDEVENȚE LOT DE TEREN EXTRAVILAN</b>				
25	Redevența minimă impusă conf. art. 17 din Legea nr. 50/1991	(E23 : 25 ani)	€/lot/an	<b>1.420</b>
26		(E25 x E20)	lei/lot/an	<b>6.990</b>
27	Dobândă de politică monetară BNR	Comunicat din 11.01.2023	%	7,00
28	Redevența maximă recomandată conf. art. 138 lit. b) din Legea nr. 577/2002	(E23 x E27%)	€/lot/an	<b>2.480</b>
29		(E28 x E20)	lei/lot/an	<b>12.210</b>
30	Redevența anuală recomandată de evaluator	E25	€/lot/an	<b>1.420</b>
31		E26	lei/lot/an	<b>6.990</b>
32	Redevența recomandată pentru concesionarea terenului pentru 10 ani	(E30 x 10 ani)	€/lot	<b>14.200</b>
33		(E31 x 10 ani)	lei/lot	<b>69.900</b>

Evaluator proprietăți imobiliare,  
ing. Petrescu Gabriel








**CONEVIN IMPEX SRL ISACCEA**

CUI: 6686219 - Nr. înr. ORC: J36/1142/1994

Str. Vidin, nr. 1, bl. 60, parter, ap. 12, Isaccea, 825200

☎ 0745501522 - 0756398835 | [conevinimpex@gmail.com](mailto:conevinimpex@gmail.com)

---

**Nr. 84 / 24 martie 2023**

**RAPORT**  
**DE**  
**EVALUARE**

**Client / Utilizator desemnat:**

**COMUNA JIJILA, jud. TULCEA**

**Obiectiv:**

- Teren extravilan localizat în T5, A501/5 lot 9, cu suprafața de 50.000 mp, nr. cad. 36317 - UAT Jijila.



## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

### \* IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

CONEVIN IMPEX SRL ISACCEA – prin evaluatorii autorizați:

- ing. Petrescu Eugen, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15190, evaluator proprietăți imobiliare (EPI), evaluator întreprindere (EI) și
- ing. Petrescu Gabriel, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 18403, evaluator proprietăți imobiliare (EPI).

În calitate de membri titulari ANEVAR, certificăm în cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport am respectat cerințele etice și profesionale prevăzute în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

### \* CLIENT/UTILIZATOR DESEMNAȚ

COMUNA JIJILA, Strada Principală, nr. 77, com. Jijila, jud. Tulcea, cod poștal 827110, CUI 4508690, în baza contractului de achiziție directă de servicii nr. 11/14.03.2023 și numărului de atribuire SICAP [DA32723081] din data de 08.03.2023.

### \* OBIECTUL ȘI SCOPUL EVALUĂRII

Obiectul evaluării: Obiectivul evaluării îl constituie un teren extravilan, cu amplasament în **T5, A501/5 lot 9, nr. cad. 36317 - UAT Jijila**, cu suprafața totală de **50.000 mp (5,0000 ha)**.

Scopul evaluării: Estimarea valorii de piață a lotului de teren extravilan și estimarea redevenței pentru concesiunea terenului pe o perioadă de 10 ani.

### \* DATA EVALUĂRII ȘI CURSUL OFICIAL DE SCHIMB BNR

Data evaluării: 14.03.2023;

Cursul oficial de schimb BNR la data evaluării: 4,9253 lei/€.

### \* CONCLUZII ASUPRA VALORILOR

Valoarea de piață estimată a lotului de teren extravilan și redevența anuală calculată pentru concesiunea terenului, sunt:

- valoarea de piață:  $V_T = 35.400 \text{ €/lot} = 174.360 \text{ lei/lot}$

- redevență anuală:  $R_{an} = 1.420 \text{ €/lot/an} = 6.990 \text{ lei/lot/an}$

Valorile estimate nu includ TVA.

Evaluator proprietăți imobiliare,  
ing. Petrescu Gabriel



## **I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

### **I.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI**

CONEVIN IMPEX SRL Isaccea – prin evaluatorii autorizați:

- ing. Petrescu Eugen, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15190, evaluator proprietăți imobiliare (EPI), evaluator întreprindere (EI) și
- ing. Petrescu Gabriel, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 18403, evaluator proprietăți imobiliare (EPI).

În calitate de membri titulari ANEVAR, certificăm în cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport am respectat cerințele etice și profesionale prevăzute în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

### **I.2. CLIENT/UTILIZATOR DESEMNAȚ**

COMUNA JIJILA, Strada Principală, nr. 77, com. Jijila, jud. Tulcea, cod poștal 827110, CUI 4508690, în baza contractului de achiziție directă de servicii nr. 11/14.03.2023 și numărului de atribuire SICAP [DA32723081] din data de 08.03.2023.

### **I.3. OBIECTUL EVALUĂRII**

Obiectivul evaluării îl constituie un teren extravilan, cu amplasament în **T5, A501/5 lot 9, nr. cad. 36317 - UAT Jijila**, cu suprafața totală de **50.000 mp**, respectiv **5,0000 ha**.

### **I.4. SCOPUL EVALUĂRII, UTILIZAREA RAPORTULUI ȘI TIPUL VALORII ESTIMATE**

**Scopul evaluării:** Estimarea valorii de piață a lotului de teren extravilan și estimarea redevenței pentru concesionarea terenului pe o perioadă de 10 ani.

**Utilizarea raportului:** Raportul de evaluare trebuie considerat ca o analiză limitată în condițiile actuale ale pieței locale și zonale și este întocmit numai pentru scopul declarat și uzul beneficiarului.

Valoarea de piață estimată este raportată la data evaluării.

**Tipul valorii estimate:** Având în vedere scopul evaluării, valoarea estimată este de tipul valoare de piață.

Conform Standardului de Evaluare a bunurilor 2022 SEV 100 - Cadru general, definiția valorii de piață este :

**„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.”**

### **I.5. DOCUMENTATIE UTILIZATĂ**

- "Evaluarea terenului" dr. ec. Sorin V. Stan, Ed. IROVAL, București, 2009;
- "Evaluarea proprietății imobiliare" – colectiv ANEVAR – IROVAL 2017;
- Standarde de Evaluare a bunurilor 2022;
- Documente puse la dispoziție de către client:
  - o Ordinul nr. 291/8.07.2008 – Instituția Prefectului – Județul Tulcea;
  - o Hotărârea nr. 344 a Comisiei județene pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Tulcea, Anexa 16A;
  - o Extras de Carte Funciară pentru informare nr. 33298 și plan de amplasament și delimitare a imobilului;
  - o Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire cu nr. cadastral 33298 - UAT Jijila și referat de admitere pentru dezmembrare imobil;
  - o Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 36318 - UAT Jijila.
- Motoare de căutare și hărți online: [www.google.com](http://www.google.com), Google Earth, <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>;
- Anunțuri cu oferte de vânzare de cu terenuri extravilane din comuna Jijila (sursă: <http://comunajijila.ro/oferte-vanzari-terenuri-2023/>).

### **I.6. CONFORMITATEA CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR**

La elaborarea acestei lucrări s-au respectat cerințele următoarelor Standarde de evaluare a bunurilor 2022:

- SEV 100 Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 Termeni de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturia asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 400 Verificarea evaluării
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile (Ghid de evaluare).

### **I.7. DATA EVALUĂRII ȘI CURSUL OFICIAL DE SCHIMB BNR**

**Data evaluării:** 14.03.2023;

**Cursul oficial de schimb BNR la data evaluării:** 4,9253 lei/€.

### **I.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE**

Acest raport de evaluare a fost întocmit în baza următoarelor ipoteze:

1. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate;
2. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
3. Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
4. Informațiile furnizate de proprietar sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra exactității lor;

5. Suprafața lotului de teren a fost prelevată din documentele atașate în copie prezentului raport;

6. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a acestora. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

7. Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

8. Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;

9. Valorile estimate sunt bazate pe ipoteza că nu există pe proprietate materiale periculoase care ar putea afecta valoarea acesteia;

10. Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;

11. Acest raport trebuie considerat ca o analiză limitată, în care evaluatorul a îndeplinit doar cerințele standardelor de evaluare ANEVAR specificate.

## **I.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat fiind numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al beneficiarului.

Nu este permisă folosirea prezentului raport de evaluare, copierea acestuia parțial sau în totalitate, de către alte persoane decât cele desemnate, fără obținerea în prealabil a acordului scris din partea evaluatorului. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane, decât cele desemnate, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și răspunderea legală. Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, relativ la imobilul supus analizei în prezenta lucrare.

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

## **II. PREZENTAREA DATELOR**

### **II.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

Fotografii inspecție lot de teren extravilan:





(Sursa: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>)

- Regim juridic: **domeniul privat al comunei Jijila;**
- Categoria: **extravilan;**
- Nr. cadastral: **36317;**
- Amplasament: **tarla 5, parcela A501/5 lot 9, UAT Jijila;**
- Categoria: de folosință: **arabil.**
- Starea terenului: **teren liber;**
- Suprafața totală: **50.000 mp (5,0000 ha);**
- Natura terenului: **aluviosol molic, nisipos;**
- Vecinătăți:
  - Nord: canal;
  - Est: T5, A501/5 lot 10 (36318);
  - Sud: canal;
  - Vest: T5, A501/5 lot 8 (36316).
- Echipare tehnico-edilitară a zonei: telefonie;
- Avantaje: suprafață rezonabilă, utilizare arabil, acces facil – drum județean limitrof.

## **II.2. LOCALITATEA , ZONA ȘI LOCALIZAREA**

Localitatea Jijila se află la cca. 65 km de Tulcea și 18 km de Galați, cu acces terestru pe drum cu asfalt din DN 22 (E87) și DN 22E.

Principalele activități la nivelul localității sunt: agricultura, mica industrie, prestări servicii.

Nivelul impozitelor la nivel local se situează la nivel mediu.

## **IV. METODOLOGIA DE EVALUARE**

Metodologia de evaluare a redevenței pentru închirierea lotului de teren implică estimarea valorii de piață a acestuia, în ipoteza că lotul se va închiria doar în întregime sa, nu și dezmembrat în loturi mai mici.

În această ipoteză, calculul redevenței pentru concesionarea lotului de teren, comportă două etape:

- A. estimarea valorii de piață a lotului de teren;**
- B. calculul redevenței pentru concesionare.**

#### **IV.A. ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ A LOTULUI DE TEREN**

##### **IV.A.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**

**Cea mai bună utilizare** poate fi definită astfel:

***"Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite care este fizic posibilă, fundamentată în mod adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare".***

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, adică să fie:

1. permisă legal;
2. posibilă fizic;
3. fezabilă financiar;
4. maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului considerat liber sau a proprietății construite).

Având în vedere mărimea lotului de teren de evaluat, amplasamentul, vecinătățile și utilizarea actuală a acestuia, cea mai bună utilizare este considerată cea actuală de teren liber cu utilizarea de teren agricol (arabil).

##### **IV.A.2. Evaluarea terenului prin metoda capitalizării rentei funciare**

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor cu destinație agricolă și pentru terenurile închiriate.

Metoda constă în convertirea rentei funciare (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare extrasă de pe piață.

Formula de calcul prin această metodă este:

$$V_T = \frac{CF}{c} \quad (1) \quad , \text{ în care:}$$

$V_T$  = valoarea de piață a terenului la data evaluării;

$CF$  = cash-flow-ul net anual (fluxul de numerar) generat de închirierea terenului;

$c$  = rata de capitalizare a chiriei extrasă de pe piața locală.

Așadar pentru evaluarea prin această metodă trebuie să determinăm două elemente: „CF” și „c” din relația de mai sus.

##### **Determinarea cash-flow-ului (CF) (fluxul de numerar)**

Pe piața locală și zonală, mare parte din terenul agricol este lucrat de câteva societăți agricole sau persoane fizice autorizate pe baza contractelor de arendă.

Deși diferă de la arendaș la arendaș, nivelul plății (chiriei) pentru arendă la terenurile extravilane din zona de baltă a UAT-urilor Jijila și Grindu, se află la o medie de 1.000 kg grâu/ha/an, echivalent în lei, la prețul de piață al grâului după maxim 45 zile de la recoltare.

**CONEVIN IMPEX SRL ISACCEA**  
- Raport de evaluare nr. 84/24.03.2023 -

În anul 2022 prețul mediu al grâului după perioada de maturare de cca. 30 de zile, când grâul devine panificabil (de exemplu data de 01.09.2022, la un curs BNR de 4,8525 lei/€) a fost la valoarea de 0,88 lei/kg (sursa: [https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili\\_r/preaturi\\_medii/preaturi\\_agricole\\_2022/Tulcea\\_PMA\\_2022.pdf](https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili_r/preaturi_medii/preaturi_agricole_2022/Tulcea_PMA_2022.pdf)), rezultând un venit brut anual de:

$$V_{\text{brut}} = 1.000 \text{ kg/ha/an} \times 0,88 \text{ lei/kg} = 880 \text{ lei/ha/an (rd. 3 din Anexa 1)}$$

$$V_{\text{brut}} = 880 \text{ lei/ha/an} : 4,8525 \approx 181 \text{ €/ha/an}$$

Din acest venit brut, trebuie scăzut nivelul cheltuielilor (impozitul pe terenul agricol și impozitul datorat pentru venitul din cedarea folosinței bunurilor). Nivelul impozitului pe terenul agricol este:

$$I_t = 50 \text{ lei/ha/an} : 4,8525 \text{ lei/€} \approx 10 \text{ €/ha/an}$$

Impozitul pe venitul din arendă este aplicat la venitul net din arendă (venitul brut din care se scade cota de cheltuieli de 40%, conform Codului fiscal), astfel:

$$I_v = V_{\text{brut}} \times (100\% - 40\%) \times 16\% = 181 \text{ €} \times 60\% \times 16\% \approx 17 \text{ €}$$

Venitul net pe hectar (CF – Cash Flow) din arendă este calculat după cum urmează:

$$V_{\text{net}} = V_{\text{brut}} - (I_t + I_v) = 181 \text{ €} - (10 \text{ €} + 17 \text{ €}) = \mathbf{154 \text{ €}}$$
 (rd. 12 din Anexa 1)

Determinarea ratei de capitalizare (c)

Pentru calculul ratei de capitalizare (c), s-au selectat șase comparabile – oferte de vânzare recente (2023) cu terenuri extravilane din comuna Jijila (sursă oferte: <http://comunajijila.ro/oferte-vanzari-terenuri-2023/>), conform tabelului de mai jos:

- Tabel 1 -

Specificație	UM	Comparabile terenuri extravilane (oferte 2023)					
		1	2	3	4	5	6
Locație: UAT JIJILA							
Ofertă teren extravilan		oferta nr. 27	oferta nr. 28	oferta nr. 33	oferta nr. 46	oferta nr. 44	oferta nr. 43
Data ofertă		09.02.2023	09.02.2023	17.02.2023	27.02.2023	27.02.2024	27.02.2025
Nr. cadastral		32970	30002	32969	34089	34086	34091
Tarla/parcelă		T35/1 - A1313	T37 - A666	T35/1-A1198/1	T37 - A524	T37 - A596	T40/6 - A3482
Mărime lot	ha	0,50	0,72	0,50	0,75	0,44	1,00
Venit brut din arendă	€/ha/an	181	181	181	181	181	181
Cheltuieli impozite	€/ha/an	27	27	27	27	27	27
Venit net din exploatare	€/ha/an	154	154	154	154	154	154
Preț de vânzare	€/ha	3.940	5.673	3.928	5.875	3.153	7.834
Rata de capitalizare	%	3,91	2,72	3,92	2,62	4,89	1,97
<b>Rata de capitalizare medie</b>	<b>%</b>	<b>3,3</b>					



Deoarece pentru fiecare hectar de teren arabil s-au acordat subvenții anuale însumând 160 € (sursa: <https://agrointel.ro/236774/avans-apia-2022-lista-subventiilor-pe-hectar-si-animale-care-intra-acum-la-plata/>) în anul 2022, la solicitarea proprietarilor de terenuri, mulți dintre arendași au acceptat împărțirea acestei subvenții în cote egale între arendator și arendaș, astfel că la valoarea venitului net, trebuie adăugat ½ din subvenție:

$$V_{\text{net corectat}} = CF = V_{\text{net}} + \frac{1}{2} \text{ subvenție} = 154 \text{ €} + 160 \text{ €}/2 = \mathbf{234 \text{ €}}$$
 (rd. 14 din Anexa 1)

Astfel, au fost determinate din datele de piață, ambele elemente (**CF** și **c**) necesare pentru calculul valorii de piață a terenului.

Introducând datele în relația (1) obținem valoarea unitară de piață a terenului cu subvenție de 50%:

$$V_{\text{unitară}} = \frac{CF}{c} = \frac{234}{3,3\%} = \frac{234}{0,033} = \mathbf{7.080 \text{ €/ha}}$$
 (rd. 16 din Anexa 1)

Valoarea de piață a lotului de teren extravilan cu subvenție de 50% prin această metodă este:

$$V_T = V_{T \text{ unitară}} \times S_{\text{teren}} = 7.080 \text{ €/ha} \times 5.0000 \text{ ha} = \mathbf{35.400 \text{ €/lot}}$$
 (rd. 19 din Anexa 1)

Valoarea de piață estimată nu include TVA.

#### **IV.B. CALCULUL REDEVENȚEI PENTRU CONCESIONARE**

##### **IV.B.1. Limita minimă a redevenței (R<sub>m</sub>)**

Valoarea redevenței, ca limită minimă, este **impusă** de art. 17 din Legea nr. 50/1991 republicată, care prevede că "limita minimă a prețului concesiunii se stabilește prin hotărârea consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului".

Conform acestei reglementări, utilizând valoarea de piață a terenului (V<sub>T</sub>) estimată la punctul IV.A.2., redevența minimă este:

$$R_m = 35.400 \text{ €} : 25 \text{ ani} = \mathbf{1.420 \text{ €/lot/an}}$$
 echivalent cu **6.990 lei/lot/an**  
(rd. 25 și rd. 26 din Anexa 1)

Valoarea estimată nu include TVA.

##### **IV.B.2. Limita maximă a redevenței (R<sub>M</sub>)**

Limita maximă a redevenței, este **recomandată** (nu obligatorie) de art. 138, lit. b) din HG nr. 577/2002: "*b) în cazul stabilirii chiriei sub forma unui venit fix anual al concedentului se va avea în vedere ca această sumă fixă să nu fie mai mare decât dobânda de referință stabilită de Banca Națională a României, aplicată la valoarea de circulație a terenului ce face obiectul concesiunii*" (adică la valoarea de piață a terenului).

Începând cu 1 septembrie 2011, rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară, stabilită prin hotărâre a Consiliului de administrație al Băncii Naționale a României (conform art.3. (1) din Ordonanța nr. 13 din 24/08/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar - Monitorul Oficial nr. 607 din 29/08/2011).

Conform comunicatului de pe site-ul BNR (<https://www.bnr.ro/Rata-dobanzii-de-politica-monetara-1744-Mobile.aspx>), arată că rata dobânzii de politică monetară începând cu data de 11.01.2023 este de 7,00%.

Conform acestei reglementări, utilizând valoarea de piață a terenului ( $V_T$ ) estimată la punctul IV.A.2., redevența maximă este:

$$R_M = 35.400 \text{ €} \times 7,00 \% \approx 2.480 \text{ €/lot/an echivalent cu } 12.210 \text{ lei/lot/an}$$

(rd. 28 și rd. 29 din Anexa 1)

**Ținând cont de faptul că, nivelul redevenței maxime depinde de rata dobânzii de politică monetară care este un indicator conjunctural determinat de condițiile actuale macroeconomice defavorabile, recomandăm pentru concesionare pe 10 ani redevența minimă calculată de 1.420 €/lot/an, respectiv 6.990 lei/lot/an.**

## V. CONCLUZII ASUPRA VALORILOR

Conform GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*, concluzia asupra valorii poate fi exprimată ca o singură valoare, de obicei rotunjită, sau ca un interval de valori, în cazul în care există factori de risc cu influență semnificativă asupra valorii.

**Valoarea de piață estimată a lotului de teren extravilan și redevența anuală calculată pentru concesionarea terenului, sunt:**

- valoarea de piață:  $V_T = 35.400 \text{ €/lot} = 174.360 \text{ lei/lot}$

- redevență anuală:  $R_{an} = 1.420 \text{ €/lot/an} = 6.990 \text{ lei/lot/an}$

**Valorile estimate nu includ TVA.**

Prezentul raport de evaluare conține zece pagini, a fost întocmit în trei exemplare originale, din care două exemplare pe suport hârtie la client și un exemplar pe suport electronic la evaluator.

Atașat raportului de evaluare se regăsesc următoarele anexe:

- ANEXA 1: Grila de calcul a valorii de piață a lotului de teren extravilan și calculul redevențelor pentru concesionarea acestuia pentru o perioadă de 10 ani;
- Copii după documentele specificate la pct. 1.5. Documentație utilizată.

Evaluator proprietăți imobiliare,  
ing. Petrescu Gabriel



**GRILA DE CALCUL**

a valorii de piață a lotului de teren extravilan și calculul redevențelor pentru concesionarea acestuia pentru o perioadă de 10 ani

Nr. crt.	Specificație	Explicitare	UM	Valoare
A	B	C	D	E
	<b>Teren extravilan UAT JIJILA</b>	<b>Tarla, parcelă</b>		<b>T5, A501/5 lot 9</b>
		<b>Nr. cad.</b>		<b>36317</b>
1	Redevență (cantitate grâu)	Conform contracte arendă	kg/ha/an	1000
2	Preț unitar grâu la hectar pe piața liberă	Date de piață	lei/kg	0,88
3	<b>Venit brut din arendă</b>	(E1 x E2)	<b>lei/ha/an</b>	<b>880</b>
4	Impozit pe terenul extravilan agricol	HCL taxe și impozite locale	lei/ha	50
5	Cota cheltuieli forfetare	conform Cod fiscal	%	40
6	Cheltuieli forfetare	(E3 x E5)/100	lei	352
7	Cota impozit pe venitul agricol	Conform Cod fiscal	%	16
8	Impozit pe venitul agricol	((E3 - E6) x E7)/100	lei/ha/an	84
9	<b>Total impozite</b>	(E4 + E8)	lei/ha/an	134
10	<b>Venit net din arendă</b>	(E3 - E9)	lei/ha/an	<b>746</b>
11	Curs de schimb BNR - 01.09.2022	comunicat BNR	lei/€	4,8525
12	<b>VENIT NET DIN ARENDĂ (rotunjit)</b>	(E10 : E11)	€/ha/an	<b>154</b>
13	Cotă din subvenție cuvenită	1/2 din subvenție (din raport)	€	80
14	<b>TOTAL VENIT NET CU 1/2 SUBVENȚIE</b>	<b>(E12 + E13)</b>	<b>€/ha/an</b>	<b>234</b>
15	Rata medie de capitalizare	Tabel 1 (Date piață locală)	%	3,3
16	Valoare de piață unitară teren cu 1/2 subvenție	(E14 : E15) x 100	€/ha	7.080
17	<b>Suprafață lot teren arabil</b>	conform extras CF	mp	50.000
18			ha	<b>5,0000</b>
19	<b>Valoare lot teren cu 1/2 subvenție</b>	(E16 x E18)	€/lot	<b>35.400</b>
20	Curs de schimb BNR la data evaluării	14.03.2023	lei/€	4,9253
21	<b>Valoare de piață unitară</b>	(E19 : E18)	€/ha	<b>7.080</b>
22		(E21 x E20)	lei/ha	<b>34.870</b>
23	<b>Valoare de piață lot</b>	(E16 x E18)	€/lot	<b>35.400</b>
24		(E23 x E20)	lei/lot	<b>174.360</b>
<b>CALCUL REDEVENȚE LOT DE TEREN EXTRAVILAN</b>				
25	<b>Redevența minimă impusă conf. art. 17 din Legea nr. 50/1991</b>	(E23 : 25 ani)	€/lot/an	<b>1.420</b>
26		(E25 x E20)	lei/lot/an	<b>6.990</b>
27	Dobândă de politică monetară BNR	Comunicat din 11.01.2023	%	7,00
28	<b>Redevența maximă recomandată conf. art. 138 lit. b) din Legea nr. 577/2002</b>	(E23 x E27%)	€/lot/an	<b>2.480</b>
29		(E28 x E20)	lei/lot/an	<b>12.210</b>
30	<b>Redevența anuală recomandată de evaluator</b>	E25	€/lot/an	<b>1.420</b>
31		E26	lei/lot/an	<b>6.990</b>
32	<b>Redevența recomandată pentru concesionarea terenului pentru 10 ani</b>	(E30 x 10 ani)	€/lot	<b>14.200</b>
33		(E31 x 10 ani)	lei/lot	<b>69.900</b>

Evaluator proprietăți imobiliare,  
ing. Petrescu Gabriel






**CONEVIN IMPEX SRL ISACCEA**

CUI: 6686219 - Nr. înr. ORC: J36/1142/1994

Str. Vidin, nr. 1, bl. 60, parter, ap. 12, Isaccea, 825200

☎ 0745501522 - 0756398835 | [conevinimpex@gmail.com](mailto:conevinimpex@gmail.com)

---

**Nr. 85 / 24 martie 2023**

**RAPORT**  
**DE**  
**EVALUARE**

**Client / Utilizator desemnat:**

**COMUNA JIJILA, jud. TULCEA**

**Obiectiv:**

- Teren extravilan localizat în T5, A501/5 lot 10, cu suprafața de 50.000 mp, nr. cad. 36318 - UAT Jijila.



## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

### \* IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI

CONEVIN IMPEX SRL ISACCEA – prin evaluatorii autorizați:

- ing. Petrescu Eugen, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15190, evaluator proprietăți imobiliare (EPI), evaluator întreprindere (EI) și
- ing. Petrescu Gabriel, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 18403, evaluator proprietăți imobiliare (EPI).

În calitate de membri titulari ANEVAR, certificăm în cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport am respectat cerințele etice și profesionale prevăzute în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 și Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

### \* CLIENT/UTILIZATOR DESEMNAȚ

COMUNA JIJILA, Strada Principală, nr. 77, com. Jijila, jud. Tulcea, cod poștal 827110, CUI 4508690, în baza contractului de achiziție directă de servicii nr. 11/14.03.2023 și numărului de atribuire SICAP [DA32723081] din data de 08.03.2023.

### \* OBIECTUL ȘI SCOPUL EVALUĂRII

**Obiectul evaluării:** Obiectivul evaluării îl constituie un teren extravilan, cu amplasament în **T5, A501/5 lot 10, nr. cad. 36318 - UAT Jijila**, cu suprafața totală de **50.000 mp (5,0000 ha)**.

**Scopul evaluării:** Estimarea valorii de piață a lotului de teren extravilan și estimarea redevenței pentru concesionarea terenului pe o perioadă de 10 ani.

### \* DATA EVALUĂRII ȘI CURSUL OFICIAL DE SCHIMB BNR

**Data evaluării:** 14.03.2023;

**Cursul oficial de schimb BNR la data evaluării:** 4,9253 lei/€.

### \* CONCLUZII ASUPRA VALORILOR

**Valoarea de piață estimată a lotului de teren extravilan și redevența anuală calculată pentru concesionarea terenului, sunt:**

- valoarea de piață:  $V_T = 35.400 \text{ €/lot} = 174.360 \text{ lei/lot}$

- redevență anuală:  $R_{an} = 1.420 \text{ €/lot/an} = 6.990 \text{ lei/lot/an}$

**Valorile estimate nu includ TVA.**

Evaluator proprietăți imobiliare,  
ing. Petrescu Gabriel



## **I. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

### **I.1. IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI**

CONEVIN IMPEX SRL Isaccea – prin evaluatorii autorizați:

- ing. Petrescu Eugen, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15190, evaluator proprietăți imobiliare (EPI), evaluator întreprindere (EI) și
- ing. Petrescu Gabriel, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 18403, evaluator proprietăți imobiliare (EPI).

În calitate de membri titulari ANEVAR, certificăm în cunoștință de cauză că la elaborarea prezentului raport am respectat cerințele etice și profesionale prevăzute în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

### **I.2. CLIENT/UTILIZATOR DESEMNAȚ**

COMUNA JIJILA, Strada Principală, nr. 77, com. Jijila, jud. Tulcea, cod poștal 827110, CUI 4508690, în baza contractului de achiziție directă de servicii nr. 11/14.03.2023 și numărului de atribuire SICAP [DA32723081] din data de 08.03.2023.

### **I.3. OBIECTUL EVALUĂRII**

Obiectivul evaluării îl constituie un teren extravilan, cu amplasament în **T5, A501/5 lot 10, nr. cad. 36318 - UAT Jijila**, cu suprafața totală de **50.000 mp**, respectiv **5,0000 ha**.

### **I.4. SCOPUL EVALUĂRII, UTILIZAREA RAPORTULUI ȘI TIPUL VALORII ESTIMATE**

**Scopul evaluării:** Estimarea valorii de piață a lotului de teren extravilan și estimarea redevenței pentru concesionarea terenului pe o perioadă de 10 ani.

**Utilizarea raportului:** Raportul de evaluare trebuie considerat ca o analiză limitată în condițiile actuale ale pieței locale și zonale și este întocmit numai pentru scopul declarat și uzul beneficiarului.

Valoarea de piață estimată este raportată la data evaluării.

**Tipul valorii estimate:** Având în vedere scopul evaluării, valoarea estimată este de tipul valoare de piață.

Conform Standardului de Evaluare a bunurilor 2022 SEV 100 - Cadru general, definiția valorii de piață este :

**„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.”**

### **I.5. DOCUMENTATIE UTILIZATĂ**

- "Evaluarea terenului" dr. ec. Sorin V. Stan, Ed. IROVAL, București, 2009;
- "Evaluarea proprietății imobiliare" – colectiv ANEVAR – IROVAL 2017;
- Standarde de Evaluare a bunurilor 2022;
- Documente puse la dispoziție de către client:
  - o Ordinul nr. 291/8.07.2008 – Instituția Prefectului – Județul Tulcea;
  - o Hotărârea nr. 344 a Comisiei județene pentru stabilirea dreptului de proprietate privată asupra terenurilor Tulcea, Anexa 16A;
  - o Extras de Carte Funciară pentru informare nr. 33298 și plan de amplasament și delimitare a imobilului;
  - o Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu propunerea de dezlipire cu nr. cadastral 33298 - UAT Jijila și referat de admitere pentru dezmembrare imobil;
  - o Plan de amplasament și delimitare a imobilului cu nr. cadastral 36318 - UAT Jijila.
- Motoare de căutare și hărți online: [www.google.com](http://www.google.com), Google Earth, <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>;
- Anunțuri cu oferte de vânzare de cu terenuri extravilane din comuna Jijila (sursă: <http://comunajijila.ro/oferte-vanzari-terenuri-2023/>).

### **I.6. CONFORMITATEA CU STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR**

La elaborarea acestei lucrări s-au respectat cerințele următoarelor Standarde de evaluare a bunurilor 2022:

- SEV 100 Cadru general (IVS Cadru general)
- SEV 101 Termeni de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 Raportare (IVS 103)
- SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 Drepturia asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 400 Verificarea evaluării
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile (Ghid de evaluare).

### **I.7. DATA EVALUĂRII ȘI CURSUL OFICIAL DE SCHIMB BNR**

**Data evaluării:** 14.03.2023;

**Cursul oficial de schimb BNR la data evaluării:** 4,9253 lei/€.

### **I.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE**

Acest raport de evaluare a fost întocmit în baza următoarelor ipoteze:

1. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind titlul de proprietate;
2. Proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
3. Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
4. Informațiile furnizate de proprietar sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra exactității lor;

5. Suprafața lotului de teren a fost prelevată din documentele atașate în copie prezentului raport;

6. Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a acestora. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;

7. Se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător;

8. Se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;

9. Valorile estimate sunt bazate pe ipoteza că nu există pe proprietate materiale periculoase care ar putea afecta valoarea acesteia;

10. Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;

11. Acest raport trebuie considerat ca o analiză limitată, în care evaluatorul a îndeplinit doar cerințele standardelor de evaluare ANEVAR specificate.

## **I.10. RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat fiind numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al beneficiarului.

Nu este permisă folosirea prezentului raport de evaluare, copierea acestuia parțial sau în totalitate, de către alte persoane decât cele desemnate, fără obținerea în prealabil a acordului scris din partea evaluatorului. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane, decât cele desemnate, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale și răspunderea legală. Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță, relativ la imobilul supus analizei în prezenta lucrare.

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

## **II. PREZENTAREA DATELOR**

### **II.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE**

Fotografii inspecție lot de teren extravilan:







(Sursa: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>)

- Regim juridic: **domeniul privat al comunei Jijila;**
- Categoria: **extravilan;**
- Nr. cadastral: **36318;**
- Amplasament: **tarla 5, parcela A501/5 lot 10, UAT Jijila;**
- Categoria: de folosință: **arabil.**
- Starea terenului: **teren liber;**
- Suprafața totală: **50.000 mp (5,0000 ha);**
- Natura terenului: **aluviosol molc, nisipos;**
- Vecinătăți:
  - Nord: canal;
  - Est: canal;
  - Sud: canal;
  - Vest: T5, A501/5 lot 9 (36317).
- Echipare tehnico-edilitară a zonei: telefonie;
- Avantaje: suprafață rezonabilă, utilizare arabil, acces facil – drum județean limitrof.

## **II.2. LOCALITATEA , ZONA ȘI LOCALIZAREA**

Localitatea Jijila se află la cca. 65 km de Tulcea și 18 km de Galați, cu acces terestru pe drum cu asfalt din DN 22 (E87) și DN 22E.

Principalele activități la nivelul localității sunt: agricultura, mica industrie, prestări servicii.

Nivelul impozitelor la nivel local se situează la nivel mediu.

## **IV. METODOLOGIA DE EVALUARE**

Metodologia de evaluare a redevenței pentru închirierea lotului de teren implică estimarea valorii de piață a acestuia, în ipoteza că lotul se va închiria doar în întregime sa, nu și dezmembrat în loturi mai mici.

În această ipoteză, calculul redevenței pentru concesionarea lotului de teren, comportă două etape:

- A. estimarea valorii de piață a lotului de teren;**
- B. calculul redevenței pentru concesionare.**

#### **IV.A. ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ A LOTULUI DE TEREN**

##### **IV.A.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber**

**Cea mai bună utilizare** poate fi definită astfel:

***"Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite care este fizic posibilă, fundamentată în mod adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare".***

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, adică să fie:

1. permisă legal;
2. posibilă fizic;
3. fezabilă financiar;
4. maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului considerat liber sau a proprietății construite).

Având în vedere mărimea lotului de teren de evaluat, amplasamentul, vecinătățile și utilizarea actuală a acestuia, cea mai bună utilizare este considerată cea actuală de teren liber cu utilizarea de teren agricol (arabil).

##### **IV.A.2. Evaluarea terenului prin metoda capitalizării rentei funciare**

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor cu destinație agricolă și pentru terenurile închiriate.

Metoda constă în convertirea rentei funciare (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare extrasă de pe piață.

Formula de calcul prin această metodă este:

$$V_T = \frac{CF}{c} \quad (1) \quad , \text{ în care:}$$

$V_T$  = valoarea de piață a terenului la data evaluării;

$CF$  = cash-flow-ul net anual (fluxul de numerar) generat de închirierea terenului;

$c$  = rata de capitalizare a chiriei extrasă de pe piața locală.

Așadar pentru evaluarea prin această metodă trebuie să determinăm două elemente: „CF” și „c” din relația de mai sus.

##### **Determinarea cash-flow-ului (CF) (fluxul de numerar)**

Pe piața locală și zonală, mare parte din terenul agricol este lucrat de câteva societăți agricole sau persoane fizice autorizate pe baza contractelor dearendă.

Deși diferă de la arendaș la arendaș, nivelul plății (chiriei) pentru arendă la terenurile extravilane din zona de baltă a UAT-urilor Jijila și Grindu, se află la o medie de 1.000 kg grâu/ha/an, echivalent în lei, la prețul de piață al grâului după maxim 45 zile de la recoltare.

În anul 2022 prețul mediu al grâului după perioada de maturare de cca. 30 de zile, când grâul devine panificabil (de exemplu data de 01.09.2022, la un curs BNR de 4,8525 lei/€) a fost la valoarea de 0,88 lei/kg (sursa: [https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili\\_r/preaturi\\_medii/preaturi\\_agricole\\_2022/Tulcea\\_PMA\\_2022.pdf](https://static.anaf.ro/static/10/Anaf/AsistentaContribuabili_r/preaturi_medii/preaturi_agricole_2022/Tulcea_PMA_2022.pdf)), rezultând un venit brut anual de:

$$V_{\text{brut}} = 1.000 \text{ kg/ha/an} \times 0,88 \text{ lei/kg} = 880 \text{ lei/ha/an (rd. 3 din Anexa 1)}$$

$$V_{\text{brut}} = 880 \text{ lei/ha/an} : 4,8525 \approx 181 \text{ €/ha/an}$$

Din acest venit brut, trebuie scăzut nivelul cheltuielilor (impozitul pe terenul agricol și impozitul datorat pentru venitul din cedarea folosinței bunurilor). Nivelul impozitului pe terenul agricol este:

$$I_t = 50 \text{ lei/ha/an} : 4,8525 \text{ lei/€} \approx 10 \text{ €/ha/an}$$

Impozitul pe venitul din arendă este aplicat la venitul net din arendă (venitul brut din care se scade cota de cheltuieli de 40%, conform Codului fiscal), astfel:

$$I_v = V_{\text{brut}} \times (100\% - 40\%) \times 16\% = 181 \text{ €} \times 60\% \times 16\% \approx 17 \text{ €}$$

Venitul net pe hectar (CF – Cash Flow) din arendă este calculat după cum urmează:

$$V_{\text{net}} = V_{\text{brut}} - (I_t + I_v) = 181 \text{ €} - (10 \text{ €} + 17 \text{ €}) = \mathbf{154 \text{ €}}$$
 (rd. 12 din Anexa 1)

#### Determinarea ratei de capitalizare (c)

Pentru calculul ratei de capitalizare (c), s-au selectat șase comparabile – oferte de vânzare recente (2023) cu terenuri extravilane din comuna Jijila (sursă oferte: <http://comunajijila.ro/oferte-vanzari-terenuri-2023/>), conform tabelului de mai jos:

- Tabel 1 -

Specificație	UM	Comparabile terenuri extravilane (oferte 2023)					
		1	2	3	4	5	6
Locație: UAT JIJILA							
Ofertă teren extravilan		oferta nr. 27	oferta nr. 28	oferta nr. 33	oferta nr. 46	oferta nr. 44	oferta nr. 43
Data ofertă		09.02.2023	09.02.2023	17.02.2023	27.02.2023	27.02.2024	27.02.2025
Nr. cadastral		32970	30002	32969	34089	34086	34091
Tarla/parcelă		T35/1 - A1313	T37 - A666	T35/1-A1198/1	T37 - A524	T37 - A596	T40/6 - A3482
Mărime lot	ha	0,50	0,72	0,50	0,75	0,44	1,00
Venit brut din arendă	€/ha/an	181	181	181	181	181	181
Cheltuieli impozite	€/ha/an	27	27	27	27	27	27
Venit net din exploatare	€/ha/an	154	154	154	154	154	154
Preț de vânzare	€/ha	3.940	5.673	3.928	5.875	3.153	7.834
Rata de capitalizare	%	3,91	2,72	3,92	2,62	4,89	1,97
<b>Rata de capitalizare medie</b>	<b>%</b>	<b>3,3</b>					

Deoarece pentru fiecare hectar de teren arabil s-au acordat subvenții anuale însumând 160 € (sursa: <https://agrointel.ro/236774/avans-apia-2022-lista-subventiilor-pe-hectar-si-animale-care-intra-acum-la-plata/>) în anul 2022, la solicitarea proprietarilor de terenuri, mulți dintre arendași au acceptat împărțirea acestei subvenții în cote egale între arendator și arendaș, astfel că la valoarea venitului net, trebuie adăugat ½ din subvenție:

$$V_{\text{net corectat}} = CF = V_{\text{net}} + \frac{1}{2} \text{ subvenție} = 154 \text{ €} + 160 \text{ €}/2 = \mathbf{234 \text{ €}}$$
 (rd. 14 din Anexa 1)

Astfel, au fost determinate din datele de piață, ambele elemente (**CF** și **c**) necesare pentru calculul valorii de piață a terenului.

Introducând datele în relația (1) obținem valoarea unitară de piață a terenului cu subvenție de 50%:

$$V_{\text{unitară}} = \frac{CF}{c} = \frac{234}{3,3\%} = \frac{234}{0,033} = \mathbf{7.080 \text{ €/ha}}$$
 (rd. 16 din Anexa 1)

Valoarea de piață a lotului de teren extravilan cu subvenție de 50% prin această metodă este:

$$V_T = V_T \text{ unitară} \times S_{\text{teren}} = 7.080 \text{ €/ha} \times 5.0000 \text{ ha} = \mathbf{35.400 \text{ €/lot}}$$
 (rd. 19 din Anexa 1)

Valoarea de piață estimată nu include TVA.

#### **IV.B. CALCULUL REDEVENȚEI PENTRU CONCESIONARE**

##### **IV.B.1. Limita minimă a redevenței (R<sub>m</sub>)**

Valoarea redevenței, ca limită minimă, este **impusă** de art. 17 din Legea nr. 50/1991 republicată, care prevede că "limita minimă a prețului concesiunii se stabilește prin hotărârea consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului".

Conform acestei reglementări, utilizând valoarea de piață a terenului (V<sub>T</sub>) estimată la punctul IV.A.2., redevența minimă este:

$$R_m = \mathbf{35.400 \text{ €}} : 25 \text{ ani} = \mathbf{1.420 \text{ €/lot/an}}$$
 echivalent cu **6.990 lei/lot/an**  
(rd. 25 și rd. 26 din Anexa 1)

Valoarea estimată nu include TVA.

##### **IV.B.2. Limita maximă a redevenței (R<sub>M</sub>)**

Limita maximă a redevenței, este **recomandată** (nu obligatorie) de art. 138, lit. b) din HG nr. 577/2002: "*b) în cazul stabilirii chiriei sub forma unui venit fix anual al concedentului se va avea în vedere ca această sumă fixă să nu fie mai mare decât dobânda de referință stabilită de Banca Națională a României, aplicată la valoarea de circulație a terenului ce face obiectul concesiunii*" (adică la valoarea de piață a terenului).

Începând cu 1 septembrie 2011, rata dobânzii de referință a Băncii Naționale a României este rata dobânzii de politică monetară, stabilită prin hotărâre a Consiliului de administrație al Băncii Naționale a României (conform art.3. (1) din Ordonanța nr. 13 din 24/08/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar - Monitorul Oficial nr. 607 din 29/08/2011).

Conform comunicatului de pe site-ul BNR (<https://www.bnr.ro/Rata-dobanzii-de-politica-monetara-1744-Mobile.aspx>), arată că rata dobânzii de politică monetară începând cu data de 11.01.2023 este de 7,00%.

Conform acestei reglementări, utilizând valoarea de piață a terenului ( $V_T$ ) estimată la punctul IV.A.2., redevența maximă este:

$$R_M = 35.400 \text{ €} \times 7,00 \% \approx 2.480 \text{ €/lot/an echivalent cu } 12.210 \text{ lei/lot/an}$$

(rd. 28 și rd. 29 din Anexa 1)

**Ținând cont de faptul că, nivelul redevenței maxime depinde de rata dobânzii de politică monetară care este un indicator conjunctural determinat de condițiile actuale macroeconomice defavorabile, recomandăm pentru concesionare pe 10 ani redevența minimă calculată de 1.420 €/lot/an, respectiv 6.990 lei/lot/an.**

## V. CONCLUZII ASUPRA VALORILOR

Conform GEV 630 *Evaluarea bunurilor imobile*, concluzia asupra valorii poate fi exprimată ca o singură valoare, de obicei rotunjită, sau ca un interval de valori, în cazul în care există factori de risc cu influență semnificativă asupra valorii.

**Valoarea de piață estimată a lotului de teren extravilan și redevența anuală calculată pentru concesionarea terenului, sunt:**

- valoarea de piață:  $V_T = 35.400 \text{ €/lot} = 174.360 \text{ lei/lot}$

- redevență anuală:  $R_{an} = 1.420 \text{ €/lot/an} = 6.990 \text{ lei/lot/an}$

**Valorile estimate nu includ TVA.**

Prezentul raport de evaluare conține zece pagini, a fost întocmit în trei exemplare originale, din care două exemplare pe suport hârtie la client și un exemplar pe suport electronic la evaluator.

Atașat raportului de evaluare se regăsesc următoarele anexe:

- ANEXA 1: Grila de calcul a valorii de piață a lotului de teren extravilan și calculul redevențelor pentru concesionarea acestuia pentru o perioadă de 10 ani;
- Copii după documentele specificate la pct. 1.5. Documentație utilizată.

Evaluator proprietăți imobiliare,  
ing. Petrescu Gabriel





**GRILA DE CALCUL**

a valorii de piață a lotului de teren extravilan și calculul redevențelor pentru concesionarea acestuia pentru o perioadă de 10 ani

Nr. crt.	Specificație	Explicitare	UM	Valoare
A	B	C	D	E
	<b>Teren extravilan UAT JIJILA</b>	<b>Tarla, parcelă</b>		<b>T5, A501/5 lot 10</b>
		<b>Nr. cad.</b>		<b>36318</b>
1	Redevență (cantitate grâu)	Conform contracte arendă	kg/ha/an	1000
2	Preț unitar grâu la hectar pe piața liberă	Date de piață	lei/kg	0,88
3	<b>Venit brut din arendă</b>	(E1 x E2)	<b>lei/ha/an</b>	<b>880</b>
4	Impozit pe terenul extravilan agricol	HCL taxe și impozite locale	lei/ha	50
5	Cota cheltuieli forfetare	conform Cod fiscal	%	40
6	Cheltuieli forfetare	(E3 x E5)/100	lei	352
7	Cota impozit pe venitul agricol	Conform Cod fiscal	%	16
8	Impozit pe venitul agricol	((E3 - E6) x E7)/100	lei/ha/an	84
9	<b>Total impozite</b>	(E4 + E8)	lei/ha/an	134
10	<b>Venit net din arendă</b>	(E3 - E9)	lei/ha/an	<b>746</b>
11	Curs de schimb BNR - 01.09.2022	comunicat BNR	lei/€	4,8525
12	<b>VENIT NET DIN ARENDĂ (rotunjit)</b>	(E10 : E11)	€/ha/an	<b>154</b>
13	Cotă din subvenție cuvenită	1/2 din subvenție (din raport)	€	80
14	<b>TOTAL VENIT NET CU 1/2 SUBVENȚIE</b>	<b>(E12 + E13)</b>	<b>€/ha/an</b>	<b>234</b>
15	Rata medie de capitalizare	Tabel 1 (Date piață locală)	%	3,3
16	Valoare de piață unitară teren cu 1/2 subvenție	(E14 : E15) x 100	€/ha	7.080
17	<b>Suprafață lot teren arabil</b>	conform extras CF	mp	50.000
18			ha	<b>5,0000</b>
19	<b>Valoare lot teren cu 1/2 subvenție</b>	(E16 x E18)	€/lot	<b>35.400</b>
20	Curs de schimb BNR la data evaluării	14.03.2023	lei/€	4,9253
21	<b>Valoare de piață unitară</b>	(E19 : E18)	€/ha	<b>7.080</b>
22		(E21 x E20)	lei/ha	<b>34.870</b>
23	<b>Valoare de piață lot</b>	(E16 x E18)	€/lot	<b>35.400</b>
24		(E23 x E20)	lei/lot	<b>174.360</b>
<b>CALCUL REDEVENȚE LOT DE TEREN EXTRAVILAN</b>				
25	<b>Redevența minimă impusă conf. art. 17 din</b>	(E23 : 25 ani)	€/lot/an	<b>1.420</b>
26	<b>Legea nr. 50/1991</b>	(E25 x E20)	lei/lot/an	<b>6.990</b>
27	Dobândă de politică monetară BNR	Comunicat din 11.01.2023	%	7,00
28	<b>Redevența maximă recomandată conf. art.</b>	(E23 x E27%)	€/lot/an	<b>2.480</b>
29	<b>138 lit. b) din Legea nr. 577/2002</b>	(E28 x E20)	lei/lot/an	<b>12.210</b>
30	<b>Redevența anuală recomandată de evaluator</b>	E25	€/lot/an	<b>1.420</b>
31		E26	lei/lot/an	<b>6.990</b>
32	<b>Redevența recomandată pentru</b>	(E30 x 10 ani)	€/lot	<b>14.200</b>
33	<b>concesionarea terenului pentru 10 ani</b>	(E31 x 10 ani)	lei/lot	<b>69.900</b>

Evaluator proprietăți imobiliare,  
ing. Petrescu Gabriel