

privind concesiunea prin licitație publică deschisă a bunului imobil teren aparținând domeniului public, în suprafață de 100 mp, situat în intravilanul localității Segarcea, str. Dealul Viilor, nr. 5A, având numărul cadastral 36537, categoria de folosință curți-construcții, în vederea desfășurării de activități comerciale

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Stoian George-Valentin

CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL,  
Ispăș Marcela



**RAPORT DE EVALUARE**

**Nr. 5/2025**



**Teren intravilan in suprafata de 100 mp, ce face parte din suprafata totala de 12.250 mp din acte si 11.834 mp din masuratorile cadastrale, situat in oras Segarcea, str. Dealul-Viilor nr. 5A (fost str. Elesteului nr. 37, judetul Dolj**

**Numar cadastral 30026  
Carte Funciara nr. 30026 Segarcea**

**Client : ORAS SEGARCEA**  
**Utilizator desemnat: ORAS SEGARCEA**  
**Utilizator desemnat: concesionarul**  
**Proprietar : ORAS SEGARCEA - domeniul public**  
**Membrii corporativi: MARLI EVAL TOTAL SRL**  
**Evaluator Autorizat ANEVAR: VARZARU ELENA, nr. legitimatie 16987**



**Data evaluarii 15 Iulie 2025**

*Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate, in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului/utilizatorului desemnat.*

## SCRISOARE DE TRANSMITERE

23 Iulie 2025

Catre: **ORAS SEGARCEA, JUDETUL DOLJ**

Stimate client,

In baza solicitarii dumneavoastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru **terenul intravilan in suprafata de 100 mp**, ce face parte din suprafata totala de 12.500 mp din acte si 11.834 mp din masuratorile cadastrale, situat in orasul Segarcea, str. Dealul-Viilor nr. 5A (fosta str. Elesteului nr. 37, judetul Dolj, identificat cu nr. cadastral 30026 si in scris in Cartea Funciara nr. 30026 Segarcea, care apartine domeniului public al Orasului Segarcea.

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra cat si date furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, imi rezerv dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu standardele impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati – ANEVAR si Standardele Internationale de Evaluare, in concordanta cu Standardele Comisiei Internationale de Evaluare (IVSC).

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia evaluatorului asupra valorii de piata a proprietatii imobiliare mentionate mai sus (**terenul intravilan in suprafata de 100 mp**), la data evaluarii este de:

**9.410 lei**

In opinia evaluatorului, valoarea redeventei propusa pentru imobilul in cauza este:

**Redeventa anuala = 840 lei/an****Redeventa lunara = 70 lei/luna**

In opinia evaluatorului, valoarea redeventei propusa pentru imobilul in cauza este de **0,70 lei/mp/luna (8,40 lei/mp/an)**.

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor noastre, cat si oricaror ipoteze expuse. De asemenea, aceasta valoare este valida de la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara.

Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nici o responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori.

In plus, certificam ca evaluatorul nu are nici un interes direct cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Avem increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stam la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,  
Evaluator Autorizat ANEVAR,  
Varzaru Elena



## Cuprins

<b>Table of Contents</b>	
Capitolul I- Sinteza raportului .....	4
Capitolul II- Termeni de referinta ai evaluarii .....	5
2.1. Identificarea si competenta evaluatorului .....	5
2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati.....	5
2.3. Identificarea proprietatii imobiliare subiect al evaluarii .....	5
2.4. Utilizarea desemnata a evaluarii.....	5
2.5. Data evaluarii. Data raportului. Moneda in care se exprima valoarea estimata .....	5
2.6. Tipul si premiza valorii.....	6
2.7. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora .....	6
2.8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarul .....	7
2.9. Ipoteze si ipoteze speciale relevante .....	8
2.9.1 Ipoteze .....	8
2.10. Utilizarea unui specialist (sau a unui furnizor extern de servicii) – nu este cazul.....	11
2.11. Factorii de mediu, sociali și de guvernanta (ESG): .....	11
2.12. Tipul raportului .....	12
2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	13
2.14. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea neconformității .....	13
2.15. Riscul evaluarii.....	14
Capitolul III- Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare .....	15
3.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica.....	15
3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate – nu este cazul.....	15
3.3. Date despre zona, comuna, vecinatati si amplasare .....	15
3.4. Informatii despre amplasament. Descriere teren .....	16
3.5. Datele privind impozitele si taxele .....	16
3.6. Istoric, incluzand veniturile anterioare si ofertele sau cotatiile curente..	17
Capitolul IV- Analiza datelor .....	17
4.1. Analiza pietei imobiliare.....	17
4.2. Cea mai buna utilizare .....	19
Capitolul V- Aplicarea abordărilor în evaluare .....	20
Capitolul VI- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii.....	22
CAPITOLUL VII. Determinarea redeventei .....	23
Anexe .....	25

## Capitolul I- Sinteza raportului

**Obiectul evaluării** îl constituie **terenul intravilan în suprafața de 100 mp**, ce face parte din suprafața totală de 12.500 mp din acte și 11.834 mp din măsurătorile cadastrale, situat în orașul Segarcea, str. Dealul-Viilor nr. 5A (fosta str. Elesteului nr. 37, județul Dolj, identificat cu nr. cadastral 30026 și înscris în Cartea Funciara nr. 30026 Segarcea, care aparține domeniului public al Orașului Segarcea.

**Utilizarea desemnata:** informarea Clientului asupra valorii redevenței potențiale obținabile pentru imobilul precizat mai sus, în vederea fundamentării unor decizii administrative - specifice administrării și gestiunii bunurilor aflate în proprietate publică (în situația de față - posibilitatea concesiunii).

**Solicitantul evaluării:** prezentul raport de evaluare a fost întocmit la cererea Primăriei Orașului Bechet, județul Dolj.

**Baza Evaluării:** valoarea de piață

**Valoarea imobilului** a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv Standardele de evaluare a bunurilor 2025:

- SEV 100 Cadrul general (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de întare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 160 Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

**Data evaluării:** 15.07.2025

**Data raportului:** 23.07.2025

**Curs BNR 1Euro** = 5,0798 lei din 15.07.2025

**Drepturile evaluate:** dreptul deplin de proprietate asupra imobilului, proprietate publică, aparținând Orașului Segarcea, județul Dolj. Dreptul de administrare aparține Consiliului Local Segarcea.

În urma aplicării metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru imobilul în discuție (**terenul intravilan în suprafața de 100 mp**), la data evaluării este de:

9.410 lei

**În opinia evaluatorului, valoarea redevenței propuse pentru imobilul în cauză este:**

**Redeვენta anuală = 840 lei/an**

**Redeვენta lunară = 70 lei/lună**

**În opinia evaluatorului, valoarea redevenței propuse pentru imobilul în cauză este de 0,70 lei/mp/lună (8,40 lei/mp/an).**

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;  
Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;  
Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Evaluator Autorizat Anevar,  
Membru Titular Anevar,  
Varzaru Elena



## 2.6. Tipul și premiza valorii

Tipul valorii trebuie să fie adecvat utilizării desemnate. Tipurile valorii descriu premisele sau cerințele fundamentale pe care se vor baza valorile raportate. Este esențial ca tipul (sau tipurile) valorii să fie adecvat(e) termenilor de referință și utilizării desemnate a evaluării, deoarece tipul valorii poate influența sau dicta evaluatorului selectarea metodelor de evaluare, a datelor de intrare și a ipotezelor și, în final, valoarea.

**Conform OUG 57/2019, Art. 303, Alin. (2)** "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe".

Pentru evaluarea drepturilor deținute de concedent se vor evalua:

- drepturile de folosință cedate pe durata contractului;
- valoarea terminală a terenului la finele contractului.

Pentru evaluarea drepturilor deținute de concesionar se vor evalua:

- construcțiile amplasate pe terenul concesionat;
- dreptul de folosință primit asupra terenului pe toată durata contractului.

Pentru evaluarea drepturilor deținute de concedent, evaluarea va avea în vedere, pe durata rămasă contractului, fluxurile financiare generate de încasarea redevenței contractuale, precum și valoarea terminală la finele contractului de concesiune. Întrucât redevența contractuală se stabilește la data semnării contractului și este fixă pe perioada lungă de timp, fluxurile financiare care se au în vedere nu reflectă starea și circumstanțele pieței la data evaluării, ci perspectiva unui anumit utilizator (concedentul). Ca urmare, valoarea drepturilor cedate de concedent va fi estimată ca valoare diferită de valoarea de piață, **baza de evaluare fiind valoarea de utilizare.**

**Valoarea de utilizare:** Definiția IFRS din IAS 36: „Valoarea actualizată a fluxurilor de numerar viitoare preconizate să se obțină de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar”.

Atunci când se evaluează drepturile primite, baza de evaluare este valoarea de piață.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2025: **„Valoarea de piață reprezintă 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”.**

O premisă a valorii sau utilizarea presupusă descrie condițiile în care este utilizat un activ și/sau o datorie. Diferite tipuri ale valorii pot impune o anumită premisă a valorii sau pot permite luarea în considerare a mai multor premise ale valorii.

Evaluarea se face în premisa celei mai bune utilizări și a utilizării curente.

## 2.7. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Documentarea făcută pe durata evaluării este adecvată scopului evaluării solicitate și tipului valorii care se va raporta, respectiv valoarea de piață. Inspekția proprietății a avut loc în data de 15.07.2025 și a fost realizată de către evaluator în prezența reprezentantului clientului/solicitantului, dl. Danciu Mihai. Cu această ocazie, s-au făcut fotografii, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată și au fost analizate documentele existente.

În urma examinării documentelor, evaluatorul a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul clientului/solicitantului, în baza numărului cadastral, al vecinătăților și a granițelor delimitate în planul de situație și a numărului de carte funciara pe geoportulul ANCPD Dolj, Imobile eTerra. Locația indicată și limitele proprietății precizate de către reprezentantul clientului, sunt considerate corecte. Proprietatea nu a fost măsurată de către evaluator întrucât nu intră în atribuțiile sale acest lucru.

Termenii de referință ai evaluării au fost stabiliți împreună cu clientul/solicitantul și au fost menționați în scris.

## Capitolul II- Termeni de referinta ai evaluarii

### 2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

MARLI EVAL TOTAL SRL, membru corporativ ANEVAR, Autorizatie nr. 0715, valabila 2025.  
Evaluator Autorizat ANEVAR, Varzaru Elena, membru titular ANEVAR, identificat prin legitimatie nr. 16987, valabila 2025, pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare (EPI), pentru Evaluarea întreprinderii (EI), îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR la data întocmirii raportului. Evaluatorul are competența de a efectua prezenta evaluare, fără a apela la asistență din partea altor specialiști.  
Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială și nu are nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

### 2.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Prezentul Raport de evaluare se adresează exclusiv, Clientului si Utilizatorului desemnat, Orasul Segarcea, judetul Dolj, precum si concesionarului.

Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată client/utilizator al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

### 2.3. Identificarea proprietatii imobiliare subiect al evaluarii

Dreptul de proprietate asupra imobilului compus din **terenul intravilan in suprafata de 100 mp**, ce face parte din suprafata totala de 12.500 mp din acte si 11.834 mp din masuratorile cadastrale, situat in orasul Segarcea, str. Dealul-Viilor nr. 5A (fosta str. Elesteului nr. 37, judetul Dolj, identificat cu nr. cadastral 30026 si inscris in Cartea Funciara nr. 30026 Segarcea, care apartine domeniului public al Orasului Segarcea.

### 2.4. Utilizarea desemnata a evaluarii

Informarea Clientului asupra valorii redeventei potential obtenabile pentru cladirea precizata mai sus, in vederea fundamentarii unor decizii administrative - specifice administrarii si gestiunii bunurilor aflate in proprietate publica (in situatia de fata - posibilitatea concesionarii).

### 2.5. Data evaluarii. Data raportului. Moneda in care se exprima valoarea estimata

**Data evaluarii:** 15.07.2025, data la care sunt valabile informatiile privind nivelul preturilor și documentele furnizate de client si la care se consideră valabile ipotezele si ipotezele speciale luate în considerare, precum și valorile estimate de către evaluator.

**Data raportului:** 23.07.2025

**Moneda raportului:** Valoarea estimate a fost exprimata in lei si euro la cursul de schimb valutar valabil la data evaluarii.

Curs BNR la data evaluarii: 1 euro = 5,0798 lei din data de 15.07.2025.

Valorile estimate in euro sunt valabile atata timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare, valorile pot evolua ascendent sau descendent, iar variatia lor in raport de cursul valutar, nu este liniara.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, în vederea documentării și colectării datelor despre bunul imobiliar evaluat, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante oferite de către proprietar, respectiv la:

- o Datele de identificare ale proprietății evaluate – adresă, identificare fizică pe teren împreună cu reprezentantul clientului;
- o Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării – extras de carte funciară pentru informare, schițe ale clădirii, acte proprietate;
- o Suprafețele terenului și construcțiilor preluate din documentele de proprietate disponibile și schițele furnizate;
- o Istoricul proprietății.

Responsabilitatea pentru suprafețele constructive din documentele puse la dispoziția evaluatorului, autorizațiile sau restricțiile legale privind utilizarea proprietății, natura și adecvarea serviciilor (apa, salubritate, întreținere, etc.) sunt exclusiv ale clientului ce a pus la dispoziția evaluatorului aceste date.

**Documentarea necesară evaluării.** Evaluatorul trebuie să realizeze o documentare suficientă și să culeagă suficiente informații pentru a asigura argumentarea adecvată a evaluării. Atunci când se stabilește amploarea documentării și a informațiilor necesare, aceasta se face prin aplicarea raționamentului profesional pentru a se asigura faptul că aceasta este adecvată scopului evaluării.

S-a avut în vedere:

- inspecția proprietății la exterior, din incinta imobilului și din zonele de acces din căile publice și la interior. Inspecția proprietății a fost realizată la data de 15.07.2025 de către evaluator în prezența reprezentantului clientului/solicitantului, dl. Danciu Mihai.
- La data inspecției au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată de la reprezentantul clientului și s-au realizat fotografii.
- Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate. Nu am realizat o analiză structurală a proprietății, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la client/propietar;
- cercetarea pieței locale specifice, inclusiv identificarea și inspecția proprietăților comparabile;
- interviuri cu reprezentanți ai proprietarului, discuții telefonice cu persoane fizice și juridice - vânzători ai unor proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea subiect supusă evaluării;
- au fost efectuate verificări împreună cu reprezentanții clientului privind corespondența scriptico-faptică (acte proprietate vs. cadastru vs. constatări în urma inspecției, conform fotografiilor anexate) și s-a investigat corespondența între amplasarea imobilului și situația sa scriptică și fizică în baza numărului de carte funciara în geoportalul ANCPD Dolj, nefiind identificate neconcordanțe.

Documentarea realizată pentru efectuarea evaluării a fost suficientă pentru a emite o opinie total justificabilă asupra valorii. La data inspecției, proprietatea era folosită de către proprietar.

## 2.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

- Adeverința nr. 6215/15.07.2025, emisă de Primăria Orașului Segarcea;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 181988/15.07.2025, emis de OCPI Dolj;
- Publicații specializate privind piața imobiliară specifică (site-uri, presa specializată pe publicitate imobiliară generală și locală, agenții imobiliare locale, buletine informative ANEVAR, interviuri personale);
- Standardele de evaluare a bunurilor 2025, cu direcționare pe:
  - SEV 100 Cadrul general (IVS 100)
  - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
  - SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
  - SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
  - SEV 104 Informații și date de întare (IVS 104)
  - SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
  - SEV 160 Documentare și raportare (IVS 106)
  - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile;
- Recomandările și metodologiile Asociației Naționale a Evaluatorilor din România privind evaluarea proprietăților imobiliare;
- Inspecția la fața locului privind proprietatea imobiliară implicată și interviuri personale;
- Cursul valutar oficial comunicat de BNR;
- Actul normativ care reglementează regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică este OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ:

#### **-Art. 302 Obiectul dreptului de concesiune**

Bunurile care sunt prevăzute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatate în vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale și produse pot face obiectul concesiunii.

#### **- Art. 303 Titularii dreptului de concesiune**

- (1) Bunurile proprietate publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică.
- (2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumită concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.

#### **- Art. 306 Durata concesiunii**

- (1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.
- (3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute, în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

## **2.9. Ipoteze și ipoteze speciale relevante**

### **2.9.1 Ipoteze**

- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (acte de proprietate); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- Am considerat ca toate informațiile obținute de la solicitant sunt adevărate și corecte. Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de solicitant;
- Dacă nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care să afecteze proprietatea evaluate;
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorul, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru;
- Evaluatorul a considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază;
- Nu s-a efectuat nici o investigație referitoare la prezenta sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu sunt, pe sau în cadrul proprietății, nici un fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu ne este imputabilă;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului (partilor ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Valorile estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume responsabilitatea misiunii încredințate de către solicitantul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către solicitant respectiv în scopul menționat în raportul de față;
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nici o legătură cu valoarea de asigurare;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Nici o parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nici o formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune;
- În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investițional, chiar și personal, fiduciar sau corporativ și are orice nelămurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului;
- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea;
- Calitatea managementului proprietății are un efect direct asupra viabilității economice și valorii de piață a acesteia. Previțiunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil și competența managerială. Orice variație de la această ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate;
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude nici un element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu putem și

- nu garantam că estimările vor fi atinse, insa acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor;
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri;
  - Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport;
  - Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat;
  - Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel;
  - Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate;
  - Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară;
  - Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intrun interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.

## 2.9.2. Ipoteze speciale

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existentei și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluării și, dacă este cazul, a cuantificării valorice a diferențelor.
- Se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.
- Potrivit informatiilor preluate din Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. 181988/15.07.2025, dreptul de proprietate pentru imobilul evaluat nu este dezmembrat.
- Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nicio sarcina.
- Documentele puse la dispozitia evaluatorului de catre proprietar, atesta dreptul de proprietate asupra imobilului, însă nu se poate da nici o garantie asupra legalității și corectitudinii lor, evaluatorul nefiind calificat în acest domeniu.
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventuale modificări ale dreptului de proprietate sau ale elementelor înscrise în extrasele de carte funciară de la data emiterii acestuia sau de la data inspectiei și până la data evaluării.
- Pe terenul analizat sunt edificate constructii ce deservesc la desfasurarea activitatilor specific pietelor agroalimentare. Acestea nu fac obiectul prezentei evaluari, fiind analizate si concesionate individual.
- Declansarea razboiului in Ucraina a dus la o cota maxima a impredictibilitatii evolutiei pietei imobiliare. Activitatea pietei este afectată în multe sectoare. La data evaluării, considerăm că putem acorda o pondere mai mică ofertelor anterioare existente în piață, în scopuri de comparație, pentru a formula o opinie despre valoare. Într-adevăr, răspunsul actual la războiul din Ucraina înseamnă de fapt că ne confruntăm cu un set de circumstanțe fără precedent pe care să ne fundamentăm opiniile. Prin urmare, evaluarea noastră este raportată în condițiile incertitudinii materiale a evaluării. În consecință, evaluarea noastră ar trebui tratată cu un grad rezonabil de certitudine și o doză mai mare de prudență decât ar fi fost cazul în mod normal.

Având în vedere impactul viitor necunoscut pe care războiul l-ar putea avea pe piața imobiliară, vă recomandăm să monitorizați evaluarea proprietății sub incidența revizuirii periodice a acesteia.

## 2.10. Utilizarea unui specialist (sau a unui furnizor extern de servicii) – nu este cazul

## 2.11. Factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG):

Evaluarea unui teren intravilan din perspectiva factorilor ESG (Medii, Sociali și de Guvernare) presupune luarea în considerare a unor aspecte esențiale care influențează dezvoltarea sustenabilă a aceluși teren. Acești factori sunt din ce în ce mai importanți pentru investiții, pentru planificarea urbană și pentru respectarea reglementărilor legale.

### Factori de mediu

Aceștia se referă la impactul pe care terenul și utilizarea acestuia îl pot avea asupra mediului. În acest context, evaluarea factorilor de mediu presupune analiza următoarelor aspecte:

- **Starea solului și potențialul de contaminare** și Teren cu utilizare anterioară comercială (targ periodic), poate de necesita verificări pedologice înainte de dezvoltare. Se recomandă studiu de impact de mediu dacă se propune construcție permanentă.
- **Gestionarea deșeurilor** Concesionarul va avea obligația să implementeze sistem modern de colectare selectivă și reciclare.
- **Energie și resurse** Posibilități de instalare a panourilor fotovoltaice sau sisteme eficiente energetic. Poate fi inclusă ca cerință în caietul de sarcini.
- **Riscuri climatice sau naturale** Zona nu este expusă riscurilor majore, dar se recomandă proiectare rezilientă în caz de caniculă sau furtuni.

**Recomandare pentru concesiune:** Impunerea unor clauze de protecție a mediului în contract (eco-design, gestionare deșeuri, menținere spațiu verde).

### Factori sociali

- **Acces public și echitate** Concesionarul trebuie să asigure acces deschis publicului, cu respectarea normelor privind persoanele cu dizabilități.
- **Valoare economică locală** Terenul are un rol economic relevant pentru producătorii locali. Concesiunea trebuie să asigure continuitatea acestui rol (ex: prețuri accesibile la închiriere de tarabe).
- **Activități sociale și culturale** Terenul poate găzdui și alte activități (evenimente culturale, târguri tradiționale). Concesionarul poate fi obligat să susțină 2-3 evenimente anuale gratuite pentru comunitate.
- **Siguranță și confort** Investiția va trebui să includă iluminat public, alei pietonale, supraveghere video.

**Recomandare pentru concesiune:** Introducerea unor obligații minime privind accesul public, sprijinirea economiei locale și activități sociale.

## Factori de guvernanta

Acești factori vizează modul în care este administrat terenul și proiectul:

- **Transparență și legalitate** – Procesul de concesionare a terenului și obținerea avizelor să fie clar și legal. Procedura trebuie să urmeze pașii legali: hotărâre CL, evaluare, caiet de sarcini, licitație publică.
- **Clauze contractuale ESG** - Se recomandă introducerea în contract a următoarelor condiții: – realizarea unei infrastructuri sustenabile;  
– menținerea funcțiunii comerciale cu acces comunitar;  
– raport ESG anual al concesionarului.
- **Durata concesiunii**

În funcție de investiția estimată. Recomandabil: 25 ani, cu reînnoire condiționată de respectarea indicatorilor ESG.

**Recomandare pentru concesionare:** Caietul de sarcini să conțină criteriile ESG obligatorii, monitorizare anuală și posibilitatea rezilierii dacă indicatorii sunt neatinși.

## Concluzie

Factorii ESG în evaluarea unui teren intravilan, nu doar că oferă o imagine mai clară asupra valorii imobiliare, dar și asupra calității vieții și a sustenabilității unei zone sau comunități. În contextul schimbărilor climatice și al preocupărilor legate de mediu, din ce în ce mai mulți cumpărători sau chiriași iau în considerare acești factori atunci când fac o alegere imobiliară.

Abordarea prin piață a evaluării unui teren intravilan în contextul ESG, reflectă o realitate în continuă schimbare, unde cerințele consumatorilor și reglementările guvernamentale influențează din ce în ce mai mult prețurile și atractivitatea unui imobil. Factorii de mediu, sociali și de guvernanta sunt din ce în ce mai integrați în deciziile de investiții imobiliare, iar cei care înțeleg această tendință pot beneficia de pe urma unei piețe imobiliare mai sustenabile și mai rezistente pe termen lung.

Terenul din incinta Targului Segarcea are un potențial ridicat de concesionare, cu condiția integrării unui set clar de obligații ESG. Acestea trebuie incluse în documentația de licitație, cu monitorizare anuală din partea UAT sau a unei comisii desemnate.

## 2.12. Tipul raportului

Prezentul raport de evaluare este unul narativ, detaliat și redactat în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2025. Nu există nicio excludere de la cerințele Standardului SEV 160 Documentare și raportare (IVS 106), respectiv SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101).

Astfel, sunt incluse referiri la următoarele aspecte ce fac parte din termenii de referință ai prezentei evaluări:

- (a) termenii de referință ai evaluării care au fost conveniți;
- (b) activele și/sau datoriile supuse evaluării;
- (c) identitatea evaluatorului; SEV 106 Documentare și raportare 59 (d) clientul;
- (e) utilizarea desemnată;
- (f) utilizatorii desemnați dacă este cazul;
- (g) moneda (monedele) evaluării;
- (h) data (datele) evaluării;
- (i) tipul (tipurile) valorii utilizat(e);
- (j) abordarea sau abordările în evaluare utilizat(e);

- (k) metoda(ele) sau modelul(ele) de evaluare aplicată(e);
- (l) sursele utilizate și modul de selectare a informațiilor și datelor de intrare semnificative utilizate;
- (m) datele de intrare semnificative privind factorii de mediu, sociali și de guvernare care au fost utilizate și luate în considerare;
- (n) ipotezele semnificative sau speciale și/sau condițiile limitative;
- (o) constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii;
- (p) valoarea și raționamentul evaluării;
- (q) declarația de conformitate cu SEV;
- (r) data raportului (care poate să difere de data evaluării).

Raportul conține un capitol destinat prezentării datelor, unul pentru analiza pieței imobiliare și unul pentru analiza CMBU. De asemenea, pentru a se înțelege rezultatul evaluării în contextul acestuia, sunt făcute trimiteri la abordările aplicate, la datele cheie de intrare utilizate și la raționamentele principale care au dus la concluziile evaluării

### 2.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și al destinatarului/utilizatorului desemnat.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 2.3, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

### 2.14. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea neconformității

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde promovate și recomandate de către ANEVAR, aplicabile acestui tip de valoare specific scopului evaluării, respectiv Standardele de evaluare a bunurilor 2025:

- SEV 100 Cadrul general (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 160 Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului.

Evaluatorul va estima gradul de adecvare a tuturor datelor de intrare semnificative.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinătoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de partile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania - ANEVAR.

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semneaza mai jos. Prezentul raport a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare SEV publicate de către ANEVAR ce se supune normelor nationale ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere).

La data elaborarii acestui raport, evaluatorii care semneaza mai jos sunt membrii ai Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania – ANEVAR, au indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si au competenta necesara intocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuata in conformitate cu Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Evaluatorii nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizata a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre destinatar si pentru scopul precizat.

Evaluator Autorizat ANEVAR,  
Membru Titular Anevar,  
Varzaru Elena



## 2.15. Riscul evaluarii

Riscuri generale ale pietei: Valorile estimate in prezentul raport se bazeaza pe conditiile de piata curente, pe factorii anticipati ai cererii si ofertei pe termen scurt, prezentate in raport. Aceste informatii nu cuprind predictia evenimentelor sau a valorilor viitoare, ci reflecta asteptarile curente de pe piata, bazate pe tendintele curente. Aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile dimensiune, utilitate sau de calitatea

Proprietatea subiect este fara restrictii deosebite impuse de forma, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupantilor acestora, putandu-se proceda la estimarea unei valori de piata utilizabile pentru scopul exprimat.

### Capitolul III- Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

#### 3.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

**Adresa proprietatii si tipul acesteia:** terenul intravilan in suprafata de 100 mp, ce face parte din suprafata totala de 12.500 mp din acte si 11.834 mp din masuratorile cadastrale, situat in orasul Segarcea, str. Dealul-Viilor nr. 5A (fosta str. Elesteului nr. 37, judetul Dolj, identificat cu nr. cadastral 30026 si inregistrat in Cartea Funciara nr. 30026 Segarcea, care apartine domeniului public al Orasului Segarcea.

**Proprietar si situatia juridica:** Dreptul de proprietate asupra imobilului analizat apartine Orasului Segarcea, judetul Dolj – **domeniul public**. Dreptul de administrare apartine Consiliului Local Segarcea.

#### Acte de proprietate:

- Adeverinta nr. 6215/15.07.2025, emisa de Primaria Orasului Segarcea;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 6215/15.07.2025, emis de OCPI Dolj.

**Drepturile evaluate:** dreptul deplin de proprietate asupra imobilului, proprietate publica, apartinand Orasului Segarcea.

Potrivit informatiilor preluate din Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. 181988/15.07.2025, dreptul de proprietate pentru imobilul evaluat nu este dezmembrat.

Documentele atestă dreptul de proprietate asupra imobilului, însă nu se poate da nici o garantie asupra legalității și corectitudinii lor, evaluatorul nefiind calificat în acest domeniu.

#### 3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate – nu este cazul

#### 3.3. Date despre zona, comuna, vecinatati si amplasare

Proprietatea imobiliara de evaluat este situata pe raza orasului Segarcea, judetul Dolj. Orasul Segarcea este situat in jumatatea sudica a judetului Dolj, la sud de municipiul Craiova, resedinta judetului, la o distanta de 37 km pe calea ferata Craiova - Calafat si 29 km pe soseaua judeteana Craiova – Bistret.

Prin estul localitatii trece meridianul de 23o 45' latitudine estica, iar prin sud paralela de 44o latitudine nordica. Prin centrul localitatii trece curba de nivel de 100 m.

Dupa noua impartire administrativa a Romaniei din 1968, ca urmare a dezvoltarii sale anterioare, localitatea Segarcea capata statutul de oras. Dupa aceasta data, Segarcea devine un puternic centru industrial, comercial, civic, cultural si important centru de tranzitie rutiera.

Datorita pozitiei pe care o are, in partea centrala a Campiei Olteniei, cu o altitudine sub 150 de metri, localitatea Segarcea are o clima temperat-continentala cu nuanta de clima submediteraneeana. Verile sunt calde, iar iernile blande.

Segarcea este cunoscuta pentru productia de struguri de masa, dintre care varietatile de Chasselas galben si rosu, Muscat Hamburg si Muscat de Adda sunt foarte apreciate.

Podgoria SEGARCEA, desi nu se intinde pe o suprafata foarte insemnata, solul si microclimatul propriu permit podgoriei sa produca vinuri rosii de inalta clasa, cum ar fi: Pinot Noir, Merlot, Burgund Mare, Cabernet Sauvignon, dar si cateva vinuri albe.

Serviciile și comerțul sunt alte domenii care s-au dezvoltat tot mai mult în ultimul timp.

In zona, ca utilitati, se afla retea de energie electrica, apa, canalizare.

Accesul la proprietate se face pe drumuri asfaltate.

### 3.4. Informatii despre amplasament. Descriere teren

Amplasamentul este materializat de teren intravilan in suprafata totala de 11.834 mp din masuratorile cadastrale si 12.500 mp din acte, din care se doreste **concesionarea unui teren in suprafata de 100 mp**, cu amenajările exterioare și interioare necesare ca suport pentru proprietatea evaluata.

Terenul subiect formează un lot compact.

Categoria de folosinta a terenului este de curti-constructii.

Amplasamentul este caracterizat de:

- acces direct la calea de transport - drum de acces asfaltat;
- bransamente la utilități (electricitate-retea publica, apa – retea oras, canalizare – retea publica);
- terenul este împrejmuit partial cu gard metalic.

Terenul are următoarele caracteristici:

- suprafață adecvată utilizării curente;
- deschidere la calea de acces: strada asfaltata Dealul-Viilor;
- acces: strada principala asfaltata;
- formă regulata;
- topografie plană;
- condiții de fundare normale;
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren).

Se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Pe terenul analizat sunt edificate constructii ce deservesc la desfasurarea activitatilor specific pietelor agroalimentare. Acestea nu fac obiectul prezentei evaluari, fiind analizate si concesionate individual.

Caracteristicile amplasamentului și terenului reprezintă un avantaj pentru acesta, influența asupra valorii sale de piață fiind pozitivă.

### 3.5. Datele privind impozitele si taxele

Potrivit Noului Cod fiscal 2017 - Legea 227/2015 actualizat 6 Feb 2017 prin OUG 9/2017:

CAP. III - Impozitul pe teren și taxa pe teren

ART. 463

(1) Orice persoană care are în proprietate teren situat în România datorează pentru acesta un impozit anual, exceptând cazurile în care în prezentul titlu se prevede altfel.

(2) Pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, concesionate, închiriate, date în administrare ori în folosință, după caz, oricăror entități, altele decât cele de drept public, se stabilește taxa pe teren, care se datorează de concesionari, locatari, titulari ai dreptului de administrare sau de folosință, după caz, în condiții similare impozitului pe teren. În cazul transmiterii ulterioare altor entități a dreptului de concesiune, închiriere, administrare sau folosință asupra terenului, taxa se datorează de persoana care are relația contractuală cu persoana de drept public.

(4<sup>^</sup>1) În cazul terenurilor care fac obiectul unor contracte de concesiune, închiriere, administrare sau folosință ce se referă la perioade mai mici de o lună, taxa pe teren se datorează proporțional cu numărul de zile sau de ore prevăzute în contract.

(5<sup>^</sup>1) În cazul în care pentru o suprafață de teren proprietate publică sau privată a statului ori a unității administrativ-teritoriale se datorează impozit pe teren, iar în cursul unui an apar situații care determină datorarea taxei pe teren, diferența de impozit pentru perioada pe care se datorează taxa se compensează sau se restituie contribuabilului în anul fiscal următor.

### 3.6. Istoric, incluzand veniturile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Nu este cunoscut la data evaluarii un istoric elocvent privind vanzarile anterioare, ofertele sau cotatiile curente, sau daca exista un interes concret din partea unor potentiali cumparatori sau negocieri.

## Capitolul IV- Analiza datelor

### 4.1. Analiza pietei imobiliare

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vanzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobanzii, este o piata care nu se autoregleaza, ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea poate fi volatila datorita unor schimbari rapide in marimea si structura populatiei).

Războiul declanșat de Putin a nenorocit o țară și a afectat o lume. Atât emoțional, cât și financiar. În România, primele efecte s-au simțit în buzunarele fiecăruia dintre noi: s-au scumpit benzina și motorina, transportul în comun și unele alimente.

În pofida climatului dificil, marcat de incertudini privind evenimente politice si evolutii economice, piata terenurilor din Romania a încheiat anul 2024 cu un rezultat solid de tranzacții de aproximativ 450 milioane euro, nivel comparabil celui din anul precedent.

**Terenul este cea mai importantă resursă imobiliară, este începutul oricărui proiect imobiliar.**

Piața de terenuri continua sa demonstreze o dinamica semnificativa prin tranzactii de amploare, inclusiv finalizarea unor deal-uri initiale în anii anteriori, în contextul temperarii activitatii din perspectiva tranzactiilor nou-initiate.

Investitorii locali continuă să domine piata, iar cei internationali adopta o pozitie mai rezervata, influenta de incertitudini legate de stabilitatea politica și evoluția economiei. Cererea se concentrează în special pe sectorul rezidențial, cu accent pe București și zona metropolitană, dar și pe cele mai mari orașe regionale, unde cumpărătorii identifică oportunități pentru a achiziționa terenuri valoroase.

Așteptările pentru acest an au fost rezervate, investitorii și dezvoltatorii adoptând o poziție prudentă, influențată de incertitudinile legate de rezultatele alegerilor, politicile guvernamentale și evoluția anumitor indicatori economici, precum ratele dobânzilor și inflația.

În prezent există două mari categorii de terenuri: vandabile și nevandabile indiferent de preț. Terenurile vandabile au șansa să fie cumpărate la prețuri mai mari sau mai mici, în funcție de cum se mișcă piața, iar terenurile care nu sunt căutate nu au nicio șansă să fie vândute sau să le crească prețul.

În categoria terenurilor vandabile se regăsesc proprietățile aflate în poziții foarte bune, fie că ne referim la terenuri pentru rezidențiale sau spații comerciale, cu prețuri diminuate în baza noilor conjuncturi economice și terenurile agricole comasate. Terenuri foarte bune sunt situate în orașele mari, obligatoriu la bulevarde principale sau la ieșiri de drumuri europene. Dezvoltatorii și retailerii sunt în continuare interesați, bineînțeles, dacă terenurile sunt la prețurile reale, cu corecțiile aferente ultimilor trei ani.

La polul opus este terenul care nu-i trebuie nimănui pentru că se află într-o poziție proastă, în zonă în care nu există utilități, facilități, un plan de dezvoltare, un concept urbanistic de încadrare în viitorul apropiat. Nu

contează dacă sunt intravilane sau nu. În fond procedura de introducere în intravilan este simplă și durează uzual 1-3 luni.

Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora. S-a ajuns la o normalitate, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități. Restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei, de exemplu dacă există deja în curs dezvoltări urbanistice legate de infrastructură, investiții ale autorităților, deschiderea de noi obiective publice sau de sedii private.

Un segment aparte este reprezentat de categoria terenurilor "de necesitate". Există firme care se dezvoltă mai ales în perioade de criză, de exemplu retailerii, lanțurile de magazine mari, de benzinării, showroom-uri. Acestea au găsit în criză o oportunitate majoră de a cumpăra la prețuri mici terenuri pe care altădată nu și le permiteau ca preț sau care pur și simplu nu erau scoase la vânzare. Acestea sunt terenurile "de necesitate".

O firmă care se dezvoltă are nevoie de un anumit produs imobiliar, cumpără terenul pe care apoi îl gajează la bancă, iar pe baza ipotecii de la bancă obține credit pentru construcție. Băncile dau în continuare credit pentru investiții imobiliare care pornesc de la o necesitate de achiziție, dacă beneficiarul are flux de numerar și o cifră de afaceri serioasă.

### Piata specifica

În **analiza pietei specifice** proprietatii de evaluat, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piata se definește ca fiind piata proprietatilor imobiliare tip terenuri intravilane construibile, piata a carei localizare geografica cuprinde zona sudica a judetului Dolj. În analiza acestei pietei am investigat aspecte legate de situatia economica a localitatilor în cauza, populatia, proiecte de dezvoltare zonala, cererea specifica si oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

### Oferta competitiva

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, pe o anumită piață și la un anumit preț indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Prețurile diferă în funcție de localizare, amplasament, de aspecte legate de infrastructura, utilitățile și facilitățile de care dispune, situația juridică și, nu în ultimul rând, vecinătățile și coproprietarii.

Segarcea este un oraș mic, cu prețuri mai mici decât Craiova sau localitățile urbane imediat adiacente.

Negocierile tind până la reduceri de 5-10% din prețul oferit.

Astfel, pentru Segarcea, dacă parcelă este cu utilități, acces la drum asfaltat și între case, un preț rezonabil ar putea fi:

- ~8-12 €/mp pentru loturi mici (700-1 800 mp),
- 20-25 €/mp pentru suprafețe mai mari cu utilități și potențial dezvoltare.

Oferta de terenuri similare proprietatii de evaluat este redusă.

### Analiza cererii

Cererea pe piața imobiliară reprezintă numărul pentru anumite tipuri de proprietăți pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Având în vedere faptul că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. În anul curent, apetitul pentru investiții în terenuri va depinde într-o măsură importantă de stabilitatea politică și administrativă. Blocajele recente au întârziat mai multe tranzacții, care sunt însă așteptate să se finalizeze

În a doua jumătate a lui 2025. Deși climatul incert persistă, potențialul de dezvoltare pe termen lung al României va atrage inclusiv investitori internaționali noi, în timp ce investitorii locali vor rămâne foarte activi și vor continua să securizeze active strategice.

Pe piața imobiliară se speculează mult, prețul de ofertă al locuinței fiind cu 5-10% mai mare decât prețul de la care începe negocierea dintre vânzător și cumpărător. Un alt aspect care influențează prețurile proprietăților imobiliare este variația cursului valutar. În general, vânzătorii tind să recalculeze prețurile.

Când vrei să cumperi un teren, îl alegi în funcție de mai multe caracteristici. Și cea mai importantă caracteristică a unei proprietăți este zona, pentru că trebuie să fie accesibilă. Prin aceasta se înțelege necesitatea de drumuri de acces către proprietate, dar și accesul către zonele importante din oraș sau localitate. Un alt criteriu important îl reprezintă indicatorii urbanistici. Trebuie să știi dacă terenul respectiv are deja un certificat de urbanism informativ sau poate o autorizație de construire. Și să nu uităm de accesul la utilități.

Există cerere în piață, însă majoritatea clienților sunt în așteptarea unui climat mai stabil. Deși Banca Națională a României (BNR) a relaxat creditele ipotecare, analiștii imobiliari sunt sceptici în ceea ce privește dezghețarea pieței, întrucât potențialii clienți sunt încă în așteptarea unui climat financiar mai stabil.

Majoritatea proprietarilor sunt bine capitalizați și așteaptă condiții de piață mai favorabile, în timp ce cumpărătorii speculează oportunitățile pentru a obține cele mai bune oferte. Investitorii care își asumă riscuri în această perioadă de incertitudine, pot obține beneficii semnificative pe termen mediu și lung, în contextul în care se așteaptă ca redresarea economică să aducă aprecieri importante de valoare.

#### **Echilibrul pietei. Raportul cerere-oferta.**

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

În ultimii ani, piața imobiliară a devenit o piață a cumpărătorului. Oferta este constantă, pe un trend ascendent, cererea cu tendința de creștere, fiind influențată de factori economici.

În ultimii ani, piața imobiliară a devenit o piață a cumpărătorului. Oferta este constantă, pe un trend ascendent, cererea cu tendința de creștere, fiind influențată de factori economici.

#### **4.2. Cea mai bună utilizare**

Conceptul de **Cea mai bună utilizare (CMBU)** - este definit ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Atunci când ia o decizie de concesionare a unui bun imobil, concedentul nu ține întotdeauna cont de principiile eficienței economice, putând avea ca prioritate interesul public.

În cazul concesiunilor se remarcă faptul că hotărârea concedentului de a concesiona un bun imobil nu este doar o simplă decizie comercială, ci are caracter normativ, așa cum se prevede la art. 8 din Legea nr. 219/1998 "Concesionarea unor bunuri proprietate publică ori privată a statului, a unor activități sau a unor servicii publice se aprobă pe baza caietului de sarcini al concesiunii, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, orașenesc sau comunal, după caz."

**Ca urmare, cea mai bună utilizare a unui teren, în sensul prevăzut de IVS, este cea pentru care a fost încheiat contractul de concesiune, aceasta fiind singura utilizare permisă din punct de vedere legal.**

## Capitolul V- Aplicarea abordărilor în evaluare

Actul normativ care reglementează regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică este OUG nr. 57/2019.

### OUG 57/2019 Art. 302 Obiectul dreptului de concesiune

Bunurile care sunt prevăzute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatate în vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale și produse pot face obiectul concesiunii.

### OUG 57/2019 Art. 303 Titularii dreptului de concesiune

- (1) Bunurile proprietate publică pot fi concesionate de către stat sau de către unitățile administrativ-teritoriale în baza unui contract de concesiune de bunuri proprietate publică.
- (2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică este acel contract încheiat în formă scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei redevențe.

### OUG 57/2019 Art. 306 Durata concesiunii

- (1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.
- (3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.
- (4) Prin excepție de la prevederile alin. (1) și (3), prin legi speciale se pot stabili concesiuni cu durată mai mare de 49 de ani de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Pentru terenuri, durata de concesionare se stabilește în funcție de prevederile planurilor urbanistice și de natura construcției.

Au calitatea de concedent ministerele sau alte organe de specialitate ale administrației publice centrale, pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului precum și consiliile județene, consiliile locale sau instituțiile publice de interes local, pentru terenurile proprietate publică ori privată a județului, orașului sau comunei.

Referitor la bunurile ce vor fi utilizate de concesionar, sunt următoarele categorii:

**Bunurile de retur** - ce revin de deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii;

**Bunurile proprii** - care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

În concluzie:

Pentru **evaluarea drepturilor detinute de concesionar** se vor evalua:

- construcțiile amplasate pe terenul concesionat;
- dreptul de folosință primit asupra terenului pe toată durata contractului.

Pentru **evaluarea drepturilor detinute de concedent** se vor evalua:

- drepturile de folosință cedate pe durata contractului;
- valoarea terminală a terenului la finele contractului.

În cazul contractelor de concesiune, atât concedentul (în limitele impuse de lege, respectiv numai dacă terenul aparține domeniului privat al statului), cât și concesionarul, pot să înstrăineze drepturile detinute. Pentru evaluarea drepturilor detinute de concedent, evaluarea va avea în vedere, pe durata rămasă contractului, fluxurile financiare generate de încasarea redevenței contractuale, precum și valoarea terminală la finele contractului de concesiune. Întrucât redevența contractuală se stabilește la data semnării contractului

si este fixa pe perioada lunga de timp, fluxurile financiare care se au in vedere nu reflecta starea si circumstantele pietei la data evaluarii, ci perspectiva unui anumit utilizator (concedentul).

Ca urmare, valoare drepturilor cedate de concedent va fi estimata ca valoare diferita de valoarea de piata, **baza de evaluare fiind valoarea de utilizare.**

Intrucat exista diferente intre valoarea terenului evaluat ca fiind liber sau construit, un element extrem de important este analiza posibilitatii legale de demolare a constructiilor la finele contractului de concesiune. Avand in vedere ca valoarea proprietatii concesionate este suma dintre valoarea dreptului de folosinta cedat pe toata durata contractului si valoarea terminala, iar prima dintre cele doua valori este diferita de valoarea de piata, baza de evaluare va fi **valoarea de utilizare.**

In schimb, evaluarea drepturilor primite de concesionar se face in baza datelor de piata (veniturile obtinabile din exploatarea proprietatii) si deci, pentru aceasta, baza de evaluare poate fi **valoarea de piata.**

In concluzie:

Atunci cand se evalueaza drepturile cedate, **baza de evaluare este valoarea de utilizare.**

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, *Standarde pentru utilizări specifice*, SEV 300: „Valoarea actualizată a fluxurilor de numerar viitoare preconizate să se obțină de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar”.

Atunci cand se evalueaza drepturile primite, baza de evaluare este valoarea de piata.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2025: **„Valoarea de piață reprezintă 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”.**

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul are amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizari a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Valoarea unui imobil este influentată în permanență de cerere și oferta. Anticiparea, schimbarea, substitutia și echilibrul sunt principii ale evaluării, care la rândul lor au influență asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este în mare măsură influențată de cerere.

Tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparația directă), prin venit și prin cost:

❖ **Comparația directă**

❖ **Tehnici alternative:**

- Extractia
- Alocarea
- Tehnicile capitalizării venitului:
  - Capitalizarea directă: Metoda reziduală
  - Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare
  - Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării

**Comparația directă** este metoda recomandată în primul rând pentru evaluarea terenului. Tehnicile recunoscute în cadrul comparației directe sunt:

**A) tehnici cantitative:**

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

**B) tehnici calitative:**

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;

- analiza clasamentului;
- interviuri.

Comparația directă este o tehnică utilizată pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemanările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2025: "Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea. Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași C.M.B.U., diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura sau tipul acesteia".

Un element de baza poate fi împărțit în subcategorii. De exemplu, caracteristicile fizice pot fi împărțite în subcategorii, cum ar fi: suprafața, deschidere, topografie, etc.

Consultarea ziarului local, precum și a altor publicații locale și informațiilor din diverse surse (www.imobiliare.ro, olx.ro, lajumate.ro, agenții imobiliare și mai ales oameni din zonă, Gazeta de sud) a ofertelor privind vânzările de proprietăți, din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă A (are cea mai mică ajustare totală brută), a dus la următoarea valoare de piață a terenului: 19 euro/mp.

În urma aplicării metodei de evaluare, a rezultat valoarea de piață a lotului de teren analizat. Aceasta a fost estimată la:

**Valoare de piață teren intravilan (11.834 mp) = 1.113.600 lei**

## **Capitolul VI- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii**

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța că datele puse la dispoziție de client/destinatar și datele de piață disponibile au fost utilizate corect în aplicarea metodologiei de determinare a valorii de piață, ținând cont de tipul imobilului de evaluat. Datele utilizate sunt considerate suficiente, în contextul netransparenței informațiilor pe piața specifică, fiind obținute din surse considerate de încredere.

Asadar, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a imobilului supus evaluării este:

**Valoare de piață teren intravilan (11.834 mp) = 1.113.600 lei**

Criteriile cu care s-a ajuns la estimarea acestei valori sunt:

- 1. Adecvarea** – unei abordări cu utilizarea propusă a evaluării. Având în vedere tipul imobilului cea mai pretabilă abordare este prin piață, având în vedere numărul de tranzacții al proprietăților similare pe de o parte și faptul că piața vânzării unor astfel de proprietăți este mai activă pe de altă parte.
- 2. Precizia** – se apreciază acuratețea informațiilor analizate. Din analiza de piață, acuratețea informațiilor privind vânzările este mai precisă decât în cazul închirierilor care sunt mai puțin active.
- 3. Cantitatea informațiilor** - în cadrul metodei prin comparația directă, numărul ofertelor similare de vânzare obținute din piață a fost relativ mare, iar proprietățile oferite pe piață pentru vânzare au caracteristici similare.

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru un bun sau serviciu, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

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

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

Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată fiind „cea mai buna estimare”, a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de Piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a bunurilor 2025.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către:

Evaluator Autorizat,  
Membru Titular ANEVAR,  
Varzaru Elena



## CAPITOLUL VII. Determinarea redevenței

Concesionarea acestui imobil ofera oportunitatea unei exploatare și utilizări viabile a bunului patrimonial, a utilizării viabile a acestui imobil, vizând astfel mărirea substanțială a dezvoltării economico-sociale a zonei, cât și a Orasului Bechet.

Conform prevederilor legale " *Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente* ".

*În condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructură sau alte costuri suplimentare, deci limita minimă a concesiunii se va stabili astfel încât să asigure numai recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului.*

Perioada de recuperare a valorii de piață actuale se propune de 25 de ani.

Valoarea banilor suferă modificări în timp, fiind influențată de inflație, riscuri economice, sociale și politice.

Drept urmare, evaluatorul propune o valoare a redevenței anuale, care actualizată cu o rată de actualizare folosită pentru a converti o sumă de bani platită în viitor în valoare prezentă și calculată ca fiind randamentul nominal al titlurilor de stat, ajustată să acopere valoarea de piață actuală a proprietății, într-o anumită perioadă.

Valoarea estimată de către evaluator ca redevență, se va interpreta ca valoarea minimă de la care se va porni licitația pentru atribuirea contractului de concesionare.

**Valoarea redevenței anuale astfel obținută, poate fi actualizată anual cu inflația.**

Astfel, nivelul redevenței pentru imobilul analizat este:

**In opinia evaluatorului, valoarea redevenței propuse pentru imobilul in cauza este:**

**Redeventa anuala = 840 lei/an**

**Redeventa lunara = 70 lei/luna**

In opinia evaluatorului, valoarea redevenței propuse pentru terenul in cauza este de 0,70 lei/mp/luna (8,40 lei/mp/an).

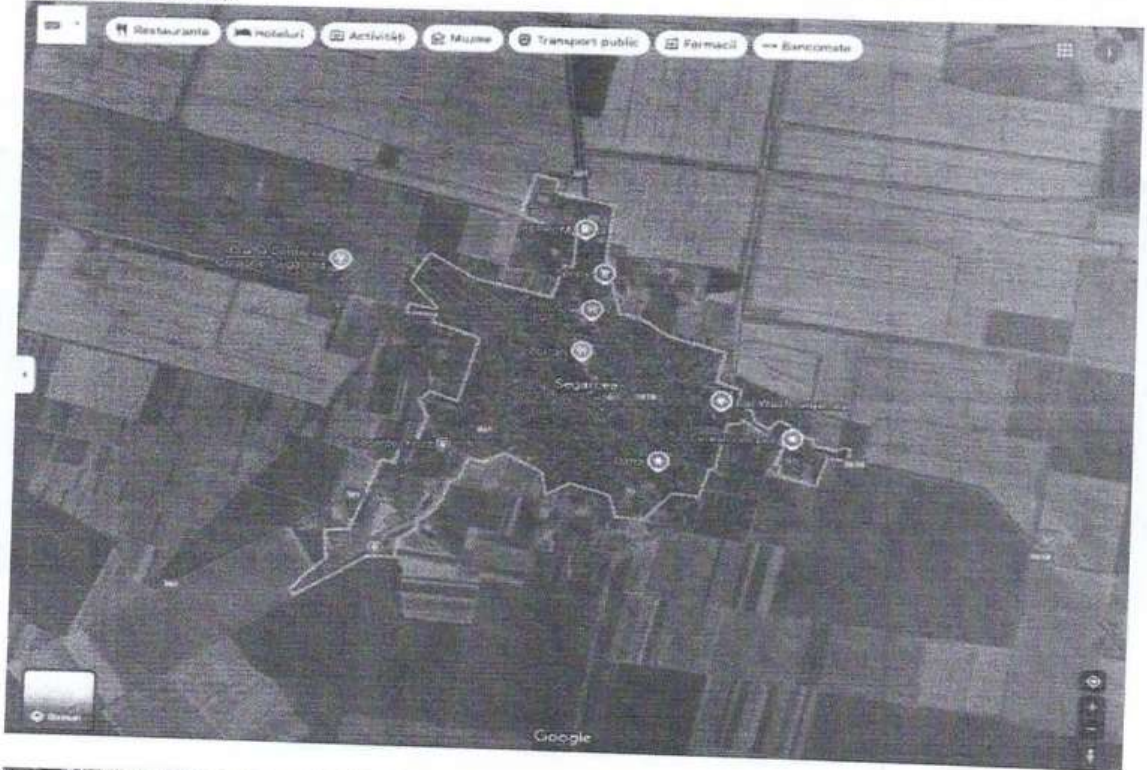
Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de catre:

Evaluator Autorizat Anevar,  
Membru Titular Anevar,  
Varzaru Elena

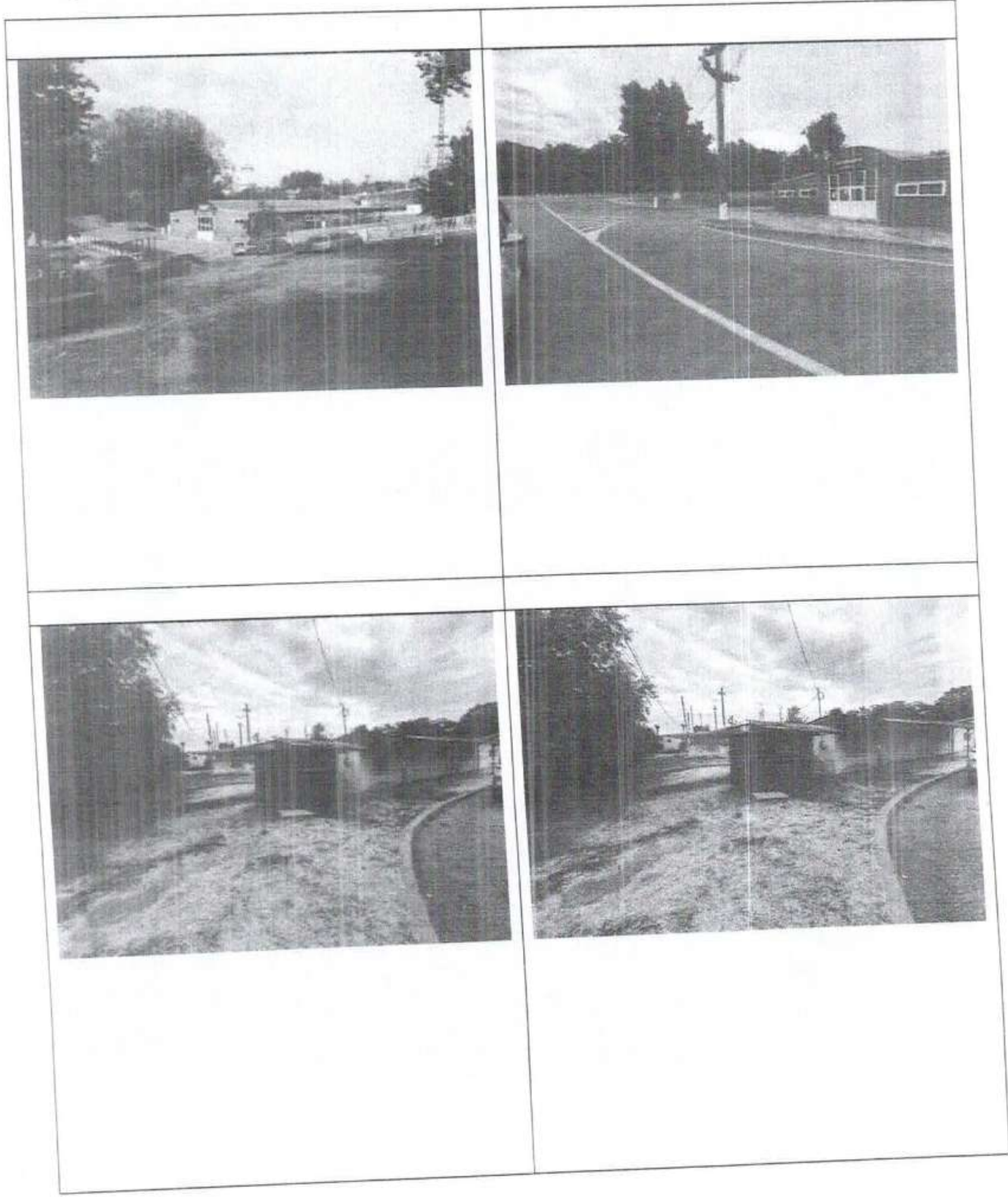


Anexe

Localizare. Harta



Fotografii ale proprietatii



Calcul:

ELEMENT DE COMPARAȚIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE			Explicații ajustări
			A	B	C	
Suprafața teren mp		11,834	78,390	1,200	4,732	
Preț €/mp						
Tipul tranzacției			26	16	15	
Ajustări		%	oferta	oferta	oferta	
Preț ajustat €		Abs	-5%	-5%	-5%	Au fost ajustate comparabilele cu -5%, acesta fiind intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate
			-1	-1	-1	
			25	15	14	
Drepturi de proprietate transmise		Deplin	Ajustări specifice tranzacției			
Ajustări		%	Deplin	Deplin	Deplin	
Preț ajustat €		Abs	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustări
Condiții de finanțare		La piață	La piață	La piață	La piață	
Ajustări		%	0%	0%	0%	
Preț ajustat €		Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustări
Condiții de vânzare		Independent	Independent	Independent	Independent	
Ajustări		%	0%	0%	0%	
Preț ajustat €		Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustări
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare		Fara	Fara	Fara	Fara	
Ajustări		%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustări
Preț ajustat €		Abs	0	0	0	
Condiții de piață		Actuale	Actuale	Actuale	Actuale	
Ajustări		%	0%	0%	0%	Toate comparabilele au fost selectate în condițiile de piață actuale; ajustări nule
Preț ajustat €		Abs	0	0	0	
			25	15	14	
Localizare		Segarcea	Segarcea	Segarcea	Livezi	Ajustare pozitivă de 10% pentru Comparabila C, pentru localizare recunoscută de piață ca fiind inferioară proprietății de evaluat.
Ajustări		%	0%	0%	10%	
Drum acces		Asfaltat	Asfalt	Asfalt	Pământ	
Ajustări		%	0%	0%	5%	Ajustare pozitivă de 5% pentru Comparabila C, pentru cale de acces din pământ, fiind inferioară proprietății de evaluat.
Destinația (utilizarea terenului)		Intravilan/Curti-construcții	Intravilan/Curti-construcții	avilan/Curti-construcții	Intravilan/Curti-construcții	Nu au fost necesare ajustări.
Ajustări		%	0%	0%	0%	
Utilități		Curent electric, apa, canalizare	Curent electric, apa, canalizare	Curent electric, apa, canalizare	Curent electric, apa, canalizare	Nu au fost necesare ajustări
Ajustări		%	0%	0%	0%	
Suprafața		11,834	78390	1200	4732	
Ajustări		%	-25%	25%	25%	Ajustare negativă de -25% pentru Comparabila A și ajustări pozitive de 25% pentru Comparabilele B și C. Piața imobiliară recunoaște prețuri mai mari pentru suprafețe de teren mai mari, cu utilizare industrială/comercială.
Topografie		Plana	Plana	Plana	Plana	
Ajustări		%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustări
Alte elemente (autorizație, amenajări)		Nu	Nu	Nu	Nu	
Ajustări		%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustări
Preț ajustat €		Abs	0	0	0	
Ajustare totală netă €			19	19	20	
Ajustare totală netă (%)			-7	3	5	
Ajustare totală brută €			0%	0%	0%	
Ajustare totală brută (%)			6	4	6	
Număr ajustări			23.75%	23.75%	38.00%	
Valoare estimată (€/mp)		219,225 €	1	1	3	
Valoare estimată (€)		19 €/mp				
Valoare estimată (RON)		1.113.500 lei				
* cea mai mică ajustare totală brută s-a efectuat pentru comparabila: A						

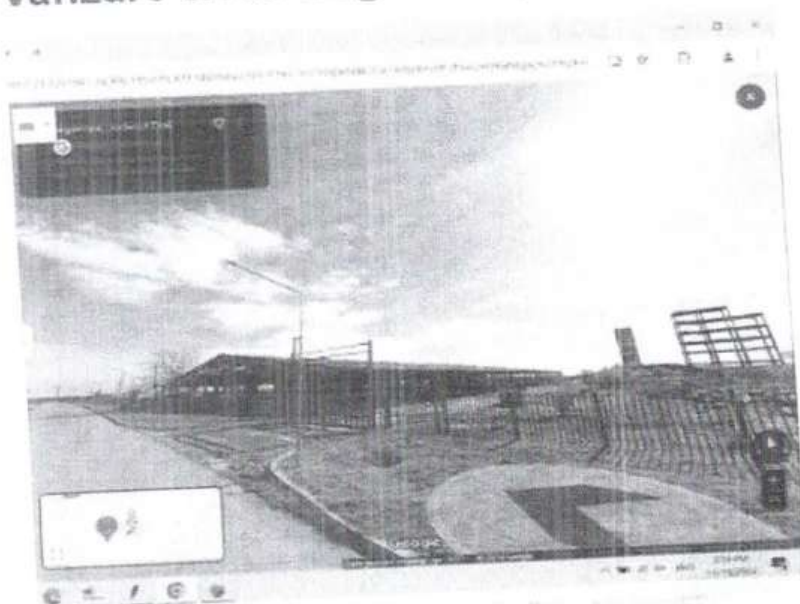
Oferte:

Comparabila A

<https://imobiliare.waa2.ro/detail?id=9e21d50efafb8e5349849ab899908845&q=teren%20in%20travilan%20segarcea&type=sale>  
26 euro/mp



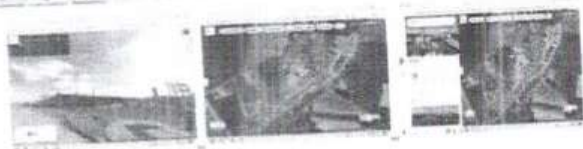
## Vanzare teren Segarcea (zona industriala)



### Caracteristici



Teren de  
Teren



**Informații detaliate**

Oportunitate pentru investitori! Se vinde proprietate industrială cu o suprafață de 78.390 mp situată în intravilanul Orasului Segarcea, str. Garii nr.8 (fostul Furfurol), construcție specială cale ferată uzinală. Ideal pentru proiecte de anvergură, terenul se pretează pentru construire clădiri cu destinație: industrială logistică depozitare cereale cu acces cale ferată. Pret vânzare - 25 euro mp

Comparabila B

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-segarcea-deschidere-12-ml-la-strada-asfaltata-12-100-IDgra8c.html>  
16 euro/mp



PRIVAT ⓘ



Marius

Pu DLX din ianuarie 2019  
Actu pe 25 martie 2025

Trimite mesaj

☎ 074 123 1356

Vezi multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Segarcea, Dolj



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.  
Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Aziți mai multe ▾

Postat în ianuarie 2025

Teren intravilan Segarcea deschidere 12 ml la strada asfaltata 12/100

**16 €**

Postat 29 martie 2025

Teren intravilan Segarcea deschidere 12 ml la strada asfaltata 12/100

**16 €**

Persoana fizică

Suprafața utilă: 1 200 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: Intravilan

**Descriere**

Teren intravilan str. Ariilor cu ieșire la strada, dimensiuni 12/100 m. Cadastru și intabulare pregătite.

ID: 242895180 Vizualizări: 1739

87-

Comparabila C

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-livezi-4732mp-260362638>

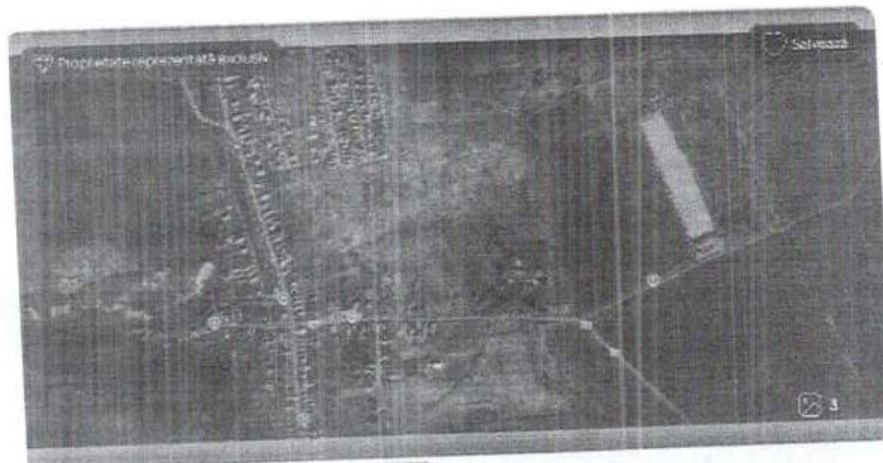
15 euro/mp

70.980 €

Teren de vanzare 4732 mp - Comuna Podari, sat Livezi

Aviz constructii si cadastru

Plata zero la cumparare si mutarea credit



4732 mp  
Constructii

Imobiliare.ro Financa



Alexandru Staicu

Agent Imobiliar

Imobiliare.ro Financa



0723250515

0723 250515

100000

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Notificari



Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare

### Descriere teren

O oportunitate excelenta de investitie! Comision zero pentru cumparator! Teren intravilan situat in Comuna Podari, sat Livezi, cu o suprafata totala de 4732 mp. Proprietatea beneficiaza de un acces facil pe o strada privata, fiind ideala pentru dezvoltari rezidentiale. Terenul se poate parca in functie de cerintele cumparatorului Zona este linistita, in plina dezvoltare, aproape de Craiova Utilitati in apropiere (in functie de locatie - se pot detalia daca sunt disponibile apa, curent, gaze etc.) Pretul variaza in functie de suprafata dorita - negociabil Ideal pentru constructii individuale, case de vacanta sau investitie imobiliara.

ID anunț: X62E1302A Actualizat în: 16 Iunie 2025

Clasificare teren: **Intravilan**

Front stradal: **41 m**

Nr. fronturi stradale: **1**

**Utilități**

**Amenajare străzi:** De pământ

Documente si acte de proprietate