



ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL VÂLCELE

Comuna Vâlcele, satul Vâlcele, str. Oltenilor, nr. 21, județul Olt;
tel/fax.0249/484498, e-mail: primariavilceleolt@yahoo.com

HOTARARE

Cu privire la : *reanalizarea HCL nr. 3/31.01.2019 în sensul ca se aprobă închirierea prin licitație publică a terenului situat în satul Bărcănești, nr. cadastral - 51312, aflat în proprietatea privată a comunei Vâlcele, județul Olt*

Având în vedere:

- Referatul nr. 79 din data de 14.02.2019 întocmit de către viceprimarul comunei Vâlcele, Județul Olt;
- Adresa nr. 17537 din data de 14.02.2019 transmisă de către Instituția Prefectului Județul Olt
- Având în vedere prevederile art. 13, alin.1 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- În baza art. 46, alin.(1) coroborat cu art. 121 alin. (1), lit. b) din Legea 215/2001 a administrației publice locale cu modificările ulterioare;
- Raportul de evaluare nr. REVE108/07.03.2018 întocmit de către domnul Enoiu Vasile-evaluator autorizat ANEVAR;
- art. 36, alin. (1), alin. (2), lit. c), alin. (5) lit. a) din Legea Administrației Publice Locale nr.215/ 2001 - republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 544/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
- Prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administrația publică;
În temeiul art. 36, alin.(1) lit.c și alin.(4), lit a și art. 45, alin. (1) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

CONSILIUL LOCAL VÂLCELE, JUDEȚUL OLT HOTARAȘTE :

Art. 1. (1). Se aprobă reanalizarea HCL nr. 3/31.01.2019 în sensul că se aprobă închirierea prin licitație publică în condițiile legii a unui imobil-teren intravilan, curți -construcții în suprafață de 10.000 mp din domeniul privat al comunei Vâlcele, județul Olt, la nr. crt. 39, situat în comuna Vâlcele, sat Bărcănești, Tarlaua 44, P 63/2, nr. cadastral – 51312.

(2) Închirierea imobilului-teren în suprafața de 10.000 mp se face cu destinația de „Inființare depozit de lemne de foc și cărbuni”

Art.2. Se aprobă raportul de evaluare nr. REVE108 întocmit de către Enoiu Vasile –evaluator autorizat, nr. legitimație ANEVAR -12468-anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezenta.

Art. 3. Se aprobă studiul de oportunitate (anexa nr. 2) și caietul de sarcini prevăzut în anexa nr.3, pentru „ Închirierea prin licitație publică a terenului situat în satul Bărcănești, nr. cadastral - 51312, aflat în proprietatea privată a comunei Vâlcele, județul Olt”

Art.4. Se aprobă prețul pieței minim de pornire al licitației publice pentru închirierea terenului în suprafață de 10.000 mp, în valoarea totală de 12.380 lei (valoare fără TVA), respectiv 1.238 lei/an (fără TVA).

Art.5. Se aprobă durata închirierii pentru bunul-teren, prevăzut la art.1, de 10 ani, cu posibilitatea de prelungire în condițiile legii.

Art. 6. Se aproba ca reprezentant din cadrul Consiliului Local Vâlcele, Jud. Olt –membru în comisia de evaluare a ofertelor privind închirierea prin licitație a terenului menționat la art. 1, domnul consilier local - Constantin Ion.

Art.7. Se împuternicește domnul Taifas Alexandru- primarul comunei Vâlcele, județul Olt, să semneze contractul de închiriere în condițiile legii.

Art.8. Predarea- primirea imobilului se va face pe bază de *protocol* încheiat între Consiliul Local Vâlcele, în calitate de proprietar și adjudecatorul licitației, în termen de 15 zile de la data adjudecării terenului.

Art.9. Imobilele înscrise în Anexa la prezenta hotărâre nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire depuse în temeiul unor acte normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele ce reglementează regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv de statul român în perioada martie 1945-22 decembrie 1989, nu sunt grevate de sarcini și nu fac obiectul vreunui litigiu.

Art. 10 Anexele nr. 1, nr. 2 și nr. 3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 11. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei dispoziții se însărcinează compartimentul achiziției publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Vâlcele.

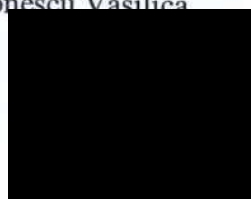
Art.12. Prezenta hotărâre va fi comunicată prin grija secretarului comunei Vâlcele, Județul Olt:

- Instituției Prefectului – Județul Olt;
- Primarului comunei Vâlcele;
- Compartimentului taxe, impozite locale și achiziției publice.

PRESEDINTE DE SEDINTA,
ENACHE MIHA



AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR,
Ionescu Vasilica



Nr. 15 / 28.01 / 2019

Hotărâre adoptată cu votul "pentru" a 10 consilieri, "împotriva" 0 consilieri și "abțineri" 1 consilieri din total 11 consilieri în funcție.

RAPORT DE EVALUARE

pentru

**Teren intravilan în suprafață de aproximativ 10.000 mp,
situat în Comuna Vâlcele,
– județul Olt–**

Evaluator:

Vasile ENOIU – Evaluator autorizat

Nr. legitimație ANEVAR: 12468

Adresa: strada Tunari nr.46 bis, municipiul Slatina județul Olt

Telefon: 0744547017

Fax: 0249414558

E-mail: bbc@bbconsult.ro

Utilizator:

Primăria Comunei Vâlcele

având sediul social în Comuna Vâlcele, județul Olt

CUPRINS

1.	REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	3
2.	TERMENI DE REFERINȚA AI EVALUARII	5
2.1.	PRINCIPIUL GENERAL	5
2.2.	IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	5
	DECLARAȚIE DE CONFORMITATE	5
2.3.	IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORULUI RAPORTULUI DE EVALUARE	6
2.4.	SCOPUL EVALUĂRII	6
2.5.	IDENTIFICAREA ACTIVELOR SUPUSE EVALUĂRII	6
2.6.	TIPUL VALORII	6
2.7.	DATA EVALUĂRII	7
2.8.	DATA INSPECȚIEI	7
2.9.	DOCUMENTAREA NECESARĂ LA ELABORAREA EVALUĂRII	7
2.10.	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	7
2.11.	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE.....	8
2.12.	RESTRICTII DE UTILIZARE, DISTRIBUIRE SAU PUBLICARE.....	9
2.13.	RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI	9
2.14.	DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	10
2.15.	DESCRIEREA RAPORTULUI	10
2.16.	MODALITĂȚI ȘI TERMENE DE PLATĂ. MONEDA RAPORTULUI	10
3.	CULEGEREA DATELOR ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE.....	10
3.1.	IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, ASPECTE JURIDICE	10
3.2.	DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI A CONSTRUCȚIILOR	10
3.2.1.	Locație – aspecte generale.....	10
3.2.2.	Locația specifică	11
3.2.3.	Descrierea terenului	11
3.3.	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	12
3.4.	ANALIZA DATELOR	13
3.4.1.	Definirea pieței. Activitatea pieței. Cererea, oferta, echilibrul pieței	13
3.4.2.	Participanții la piață.....	14
4.	ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL.....	14
4.1.	ABORDAREA PRIN PIAȚĂ	14
4.1.1.	Estimarea valorii terenului. Abordarea prin piață: metoda comparației directe.....	15
4.2.	ABORDAREA PRIN TEHNICA REZIDUALĂ.....	15
5.	VALOAREA SAU VALORILE OBȚINUTE	15
5.1.	VALORI OBȚINUTE	15
5.2.	ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	15
6.	ANEXE.....	17
	Documente legale	
	Planuri	
	Fotografii	

1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul evaluării îl constituie:

Teren intravilan în suprafață de aproximativ 10.000 mp situat Comuna Vlcele, județul Olt, descris în cuprinsul raportului de evaluare.

Localizarea proprietății: Comuna Vlcele, județul Olt

Tipul proprietății: Teren intravilan

Proprietar: Comuna Vlcele, județul Olt

Clientul (solicitantul raportului de evaluare): Primăria Comunei Vlcele

Utilizatorul raportului de evaluare: Primăria Comunei Vlcele

Data vizionării proprietății: 23.02.2018, în prezența reprezentantului proprietarului domnul Primar Alexandru TAIFAS și a evaluatorului autorizat Vasile ENOIU

Dreptul evaluat: dreptul absolut de proprietate

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății menționate mai sus, așa cum este aceasta definită în Standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vederea închirierii.

Identificarea activului: Teren intravilan în suprafață de aproximativ 10.000 mp situat în Comuna Vlcele, județul Olt, categoria de folosință curți construcții

Tipul valorii: valoarea de piață

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului
- inspecția imobilului
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport
- deducerea și estimarea condițiilor speciale specifice obiectivului, de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

Natura și sursa informațiilor utilizate pe care s-a bazat evaluarea

Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv:

- documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului (inventarul Comunei Vlcele, județul Olt).

Alte informații necesare, existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- *metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare*
- *cursul de referință al monedei naționale*
- *publicații privind piața imobiliară.*

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.

Declararea conformității evaluării cu SEV: prezentul raport de evaluare este efectuat în conformitate cu principiile stabilite de SEV 100 *Cadrul general*, care sunt adecvate scopului desemnat al evaluării cerute și condițiilor stabilite prin termenii de referință ai evaluării.

Valoarea proprietății a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- Standarde ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (A.N.E.V.A.R.), care sunt conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția a patrusprezecea 2018:

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- ✓ SEV 102 – Implementare
- ✓ SEV 103 – Raportare
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ SEV 400 – Verificarea evaluărilor
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

Valoarea sau valorile obținute (fără TVA):

Teren intravilan în suprafață de aproximativ 10.000 mp 12.000 lei echivalent 2.600 EUR
(la cursul de 4,6552 lei/EUR)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

➤ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele generale, ipotezele speciale, limitările și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport

➤ valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, ș.a.m.d.), nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară)

➤ Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară tip teren intravilan

➤ Valoarea este valabilă numai pentru tipul de valoare precizată în raport

➤ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății

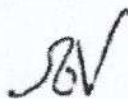
➤ Valoarea nu conține TVA (taxa pe valoare adăugată)

➤ Raționamentul evaluatorului a fost aplicat în mod obiectiv, imparțial și exercitat având în vedere scopul evaluării, *tipul valorii* și orice alte ipoteze aplicabile în evaluare.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu considerație,

Vasile ENOIU




Evaluator autorizat - membru titular ANEVAR

2. Termeni de referință ai evaluării

2.1. Principiul general

Serviciile de evaluare, precum și munca depusă pentru efectuarea raportului de evaluare sunt adecvate pentru scopul desemnat.

2.2. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluator autorizat: Vasile ENOIU

Nr.legitimatie: 12468

Calificări evaluator: EPI, EBM, EI

Adresă evaluator: str. Tunari nr.46 bis, municipiul Slatina, județul Olt

Telefon: 0744547017

Fax: 0249414558

E-mail: bbc@bbconsult.ro

Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt în conformitate cu documentele primite de la beneficiar.

Evaluatorul oferă o evaluare obiectivă și imparțială.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Evaluatorul are pregătirea profesională, experiența și competența necesare efectuării prezentei evaluări

Raportul a fost elaborat cu respectarea cerințelor SEV – Cadrul general.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Subsemnatul Vasile ENOIU, evaluator autorizat de proprietăți imobiliare, membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România ANEVAR, declar următoarele:

- în baza solicitării Primăriei comunei Vlcele, am evaluat proprietatea imobiliară compusă din Teren intravilan în suprafață de aproximativ 10.000 mp, situat în Comuna Vlcele, jud. Olt.
- am fost solicitat să întocmesc o lucrare de evaluare a proprietății imobiliare prezentate mai sus, care să corespundă cu cerințele standardelor de evaluare ANEVAR.

Standardele de evaluare pe care se fundamentează prezenta lucrare sunt Standardele de Evaluare ANEVAR – ediția a patrusprezecea, 2018.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte. Deasemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele, ipotezele speciale și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziilor personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certific că nu am niciun interes actual sau de perspectivă în proprietatea asupra imobilelor, care fac obiectul acestui raport de evaluare și nu am niciun interes personal și nu sunt părtinitor față de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta, un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta, nu are alt interes financiar

legat de finalizarea tranzacției.

Analizele și opiniile mele au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării a fost inspectată personal de către evaluator.

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR și poate fi verificat (la cerere), în conformitate cu Standardele de verificare ale ANEVAR.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular ANEVAR și a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are pregătirea profesională, experiența și competența necesare efectuării prezentei evaluări.

Vasile ENOIU



Evaluator autorizat - membru titular ANEVAR

2.3. Identificarea clientului și a utilizatorului raportului de evaluare

Clientul: Primăria Comunei Vîlcele, având sediul social în Comuna Vîlcele, județul Olt.

Utilizatorul: Primăria Comunei Vîlcele, având sediul social în Comuna Vîlcele, județul Olt.

2.4. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății specificate mai jos, așa cum este definită în standardele ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), în vederea **concesionării proprietății**.

2.5. Identificarea activelor supuse evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară:

Teren intravilan în suprafață de aproximativ 10.000 mp situat în Comuna Vîlcele, județul Olt, aflat în proprietatea Comunei Vîlcele, iar dreptul evaluat este considerat dreptul deplin de proprietate.

2.6. Tipul valorii

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** (cu particularitățile prezentate în continuare) a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standard de Evaluare - SEV 100 Cadrul general, ediția a patrusprezecea, 2018.

Conform acestui standard, **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.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și

de recomandările Standard de evaluare – SEV 100 Cadrul general.

2.7. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client și piață până la data de 23 februarie 2018, dată la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare, precum și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în data de 23 februarie 2018.

2.8. Data inspecției

Inspekția proprietății a fost realizată în data de 23.02.2018, de către evaluator autorizat Vasile ENOIU și reprezentantul proprietarului. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale construcțiilor, terenului sau amplasamentelor învecinate.

2.9. Documentarea necesară la elaborarea evaluării

Documentarea necesară elaborării prezentului raport de evaluare s-a efectuat având în vedere:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului
- documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului (inventarul Comunei Vlcele, județul Olt)
- inspekția proprietății
- stabilirea limitelor, ipotezelor generale și ipotezelor speciale, care au stat la baza elaborării raportului
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport
- deducerea și estimarea condițiilor speciale, specifice obiectivului, de care trebuie să se țină seama la derularea tranzacției
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării
- aplicarea metodei de evaluare considerată oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

2.10. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost: Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv:

- documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului (inventarul patrimoniului Comunei Vlcele)
 - istoric, situația actuală a imobilului
 - situația juridică a activului la data evaluării
 - lucrările de investiții, întreținere-reparații efectuate, starea fizică a activului evaluat
- Alte informații necesare, existente în bibliografia de specialitate, respectiv:
- metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare
 - cursul de referință al monedei naționale
 - publicații privind piața imobiliară.

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.

Surse bibliografice:

- “Evaluarea și finanțarea proprietăților imobiliare” - ANEVAR - IROVAL
- “Evaluarea proprietății imobiliare” - Ediția română după ediția în limba engleză, originală, editată de Appraisal Institute – Chicago, SUA
- “Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR” – ediția a patrusprezecea, 2018
- Ghid de evaluare GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile – ANEVAR, 2018.

În afara acestora evaluatorul a utilizat și informații preluate de la vânzători și cumpărători

imobiliari de pe piața locală, de la evaluatori și instituții locale, de pe site-urile de imobiliare și de la notarii publici din zonă.

2.11. Ipoteze și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile, la care se face referire mai jos, nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate, expres, pe parcursul raportului și a căror impact este, expres, scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele, sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează, exclusiv, pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății, nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar/destinatar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare, care ar limita dezvoltarea acesteia, altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii, care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii, care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu
- Evaluatorul a estimat valoarea terenului în abordarea prin piață la cea mai bună utilizare a sa, iar îmbunătățirile sale ca și contribuție la valoare. Aceste evaluări separate ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate, alocate, nu trebuie folosite în legătura cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii, care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Cu ocazia inspecției nu am fost informat despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării, au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății, așa cum sunt descrise în acest raport
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile

rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate

- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile, considerând datele care sunt disponibile la data evaluării
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă, sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate, s-au considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers
- 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.

Ipoteze speciale

- Evaluatorul a **examinat** Planul imobilului și a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul proprietarului. Locația indicată și limitele proprietății indicate de reprezentantul proprietarului se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății, așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport, corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport, în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport. Exprimarea "*în suprafață aproximativă de 10.000 mp*" s-a făcut în lipsa unei documentații de cadastru a imobilului, iar suprafața a fost preluată verbal și din schița pusă la dispoziția evaluatorului de către reprezentanții proprietarului, fără fi întreprinse măsurători.

2.12. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

- 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 proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport. Precizăm că, la solicitarea clientului, am alocat valoarea de piață a proprietății imobiliare pe componente, dar aceasta este o operație matematică în urma căreia nu rezultă valoarea de piață a componentelor
- raportul de evaluare va fi utilizat, strict, pentru scopul declarat.

2.13. Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul bunurilor, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și destinatarului precizați, raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar, iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță

persoană, în nicio circumstanță.

2.14. Declararea conformității evaluării cu SEV

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările din Standard de evaluare – SEV 100 Cadrul general.

2.15. Descrierea raportului

Raportul de evaluare furnizat clientului va avea formă letrică și va fi listat în două exemplare originale, la solicitarea expresă a clientului.

Raportul a fost structurat după cum urmează: (1) *Introducere* – în care se regăsește adresa de înaintare, pagina de titlu, cuprinsul, rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului; (2) *Premisele evaluării* – în care se găsesc ipotezele și ipotezele speciale, obiectul, scopul și utilizarea evaluării, drepturile de proprietate evaluate, tipul valorii estimat, data evaluării, moneda în care se exprimă valoarea estimată, modalități de plată, inspecția proprietății șersese de informații utilizate, restricții de utilizare, difuzare și publicare; (3) *Prezentarea datelor* – cu informații referitoare la identificarea proprietății subiect, informații despre amplasament, zonă și vecinătăți, descrierea amenajărilor și construcțiilor, analiza pieței imobiliare; (4) *analiza datelor și concluziile* – CMBU a terenului liber și a proprietății considerată construită, evaluarea terenului, abordările în evaluare, analiza și concluzia asupra valorii; (4) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

2.16. Modalități și termene de plată. Moneda raportului

Valorile prezentate ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă valoarea activului evaluat și considerată a fi plătită integral, fără condiții de plată deosebite (rate, leasing, etc), la data transmiterii dreptului de proprietate. La cererea clientului, pe lângă valorile în lei, opinia noastră privind valoarea a fost convertită și în valuta EUR.

3. CULEGEREA DATELOR ȘI DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

3.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII, ASPECTE JURIDICE

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în județul Olt, Comuna Vâlcele.

Aspecte juridice

Proprietar:

- Comuna Vâlcele cota 1/1, dobândită prin Lege.

Sarcini:

- Nu sunt sau nu au fost aduse la cunoștința evaluatorului.

Acte de proveniență, alte documente:

- Inventarul Comunei Vâlcele.

Evaluatorul presupune, ca ipoteză de lucru, că titlul de proprietate asupra activului este bun și marketabil și nu acordă nicio garanție privind dreptul de proprietate al clientului asupra activului evaluat.

3.2. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI A CONSTRUCȚIILOR

3.2.1. Locație – aspecte generale

Comuna Vâlcele, județul Olt

Activitatea economică a comunei este predominant agricolă, numărul populației active în agricultură fiind de aproximativ 1500 de persoane. Suprafețele de teren arabil sunt cultivate cu porumb, grâu, floarea-soarelui, legume și plante de nutreț, în loturi mici individuale. Unitățile zootehnice existente înainte de 1989 s-au desființat, în prezent creșterea animalelor realizându-se doar la nivelul gospodăriilor individuale. Un număr mic de persoane, respectiv 137, lucrează în industrie (în special bărbați), în municipiul Slatina. La nivelul comunei unități industriale nu există. Sunt puțini cei care lucrează în serviciile publice locale, incluzând aici administrația, învățământul și sănătatea. În comuna Vâlcele sunt înregistrate și societăți cu capital privat: o brutărie, două mori, o firmă de

televiziune prin cablu, o sală de calculatoare, un centru de reparat încălțăminte și unități comerciale și de alimentație publică.

În centrul civic al comunei se află sediile autorităților locale, respectiv:

- Consiliul local
- Primăria
- Căminul Cultural „NICOLAE FULGA”
- Postul de Poliție Vîlcele.

Pe teritoriul comunei Vîlcele funcționează două grădinițe și două școli, și anume:

- Bărcănești - clasele I – IV
- Olteni - clasele I – VIII.

Comuna dispune de un dispensar uman, situat în satul Bărcănești și de un dispensar veterinar situat în satul Vîlcele.

Imobilul este amplasat în Comuna Vîlcele, județul Olt, în zona intravilană.

Utilitățile zonei sunt: energie electrică.

Utilitățile proprietății: energie electrică.

Proprietatea este amplasată în Comuna Vîlcele, județul Olt.

• *Caracterul zonei:*

Caracterul zonei în care se află proprietatea evaluată este intravilan cu proprietăți agricole.

Dezvoltarea zonei – cum a evoluat zona în ultimii ani:

Zona nu s-a transformat în ultimii douăzeci de ani. Tendința înregistrată de prețul proprietăților imobiliare agricole a fost crescătoare până în anul 2009, după care a regresat foarte mult, iar în prezent piața este în descreștere ușoară.

3.2.2. *Locația specifică*

Adresa exactă: Comuna Vîlcele, județul Olt.

Alte puncte de interes în imediata apropiere: neînsemnate.

Vecinătăți: nespecificate.

Topografia și forma: teren cu mici denivelări, forma neregulată.

Dimensiuni aproximative: 50 m X 200 m.

Accesul se face direct din drumul județean 653, drum asfaltat.

Utilități: energie electrică.

3.2.3. *Descrierea terenului*

Imobilul **Teren intravilan în suprafață de aproximativ 10.000 mp**, are destinația de curți construcții și arabil, conform PUG Comuna Vîlcele, județul Olt. Terenul este împrejmuit cu gard de plasă de sârmă proprietate privată, aparținând proprietarului construcțiilor, situate pe teren.

Starea imobilului Teren intravilan este considerată bună pentru construcții agricole.

FIȘĂ DE DATE TEREN DE EVALUAT

Adresă:

Comuna Vîlcele, județul Olt

Suprafața:

10.000 mp

Sarcini asupra proprietății:

nu sunt

Utilizare:

arabil și curți construcții

Data evaluării:

23 februarie 2018

Scopul evaluării:

stabilire valoare de piață pentru închiriere

Categorie de valoare adecvată scopului:

valoarea de piață

- rata de creștere a populației

lentă

- rata șomajului

în creștere

- raportul cerere-ofertă

în favoarea ofertei

- funcții economice ale localității

agricultură și servicii meșteșugărești

Amplasare:

- intravilanul comunei Vîlcele, județul Olt
- localizare: Comuna Vîlcele, județul Olt
- acces la proprietate din drumul județean
- acces la mijloacele de transport în comun: da
- perspectiva zonei: în stagnare urbanistică (opinia evaluatorului)
- poluare: mică.

Utilități: lipsă utilități.

Caracteristici:**Fizice:**

- topografie: teren cu mici denivelări
- suprafață: 10.000 mp (suprafață aproximativă)
- formă: neregulată
- deschidere: 50 m (conform schiței proprietarului)
- stare: cu construcții proprietate privată la data inspecției
- drenaj: parțial mlăștinos în timpul ploios
- poluare: mică
- vecinătăți: civilizat.

Economice:

- utilizare curți construcții și arabil.

Deținere:

- proprietar: Comuna Vîlcele
- document de proprietate: inventarul comunei Vîlcele
- sarcini nu.

Vecinătăți:

Nord – proprietate privată – societate agricolă

Est: DJ 653

Vest: proprietate privată – teren arabil

Sud: proprietate privată – teren arabil

Terenul nu are număr cadastral și NU este înscris în cartea funciară a comunei Vîlcele, județul Olt.

3.3. CEA MAI BUNĂ UTILIZARE

Unul din principiile evaluării bunurilor imobile îl constituie “principiul celei mai bune utilizări, care implica o utilizare legală, posibilă și probabilă a proprietății imobiliare, care îi va da cea mai mare valoare în prezent, păstrându-i utilitatea”.

Cea mai buna utilizare este analizată, uzual, în una din următoarele situații:

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

Am luat în considerare cea mai bună utilizare a terenului construit.

Condițiile avute în vedere la analiza celei mai bune utilizări ale proprietății au fost următoarele:

- legal permisă
- fizic posibilă
- financiar fezabilă,

din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Amplasamentul, zona și vecinătățile impun ca una din utilizările testate să fie cea de teren intravilan cu destinație curți construcții - această utilizare fiind, în fapt, cea mai adecvată la acest moment.

Din studiul asupra pieței aferente zonei, în care este amplasată proprietatea evaluată, s-a

desprins concluzia că cea mai bună utilizare este aceea de teren intravilan cu destinație curți construcții.

3.4. ANALIZA DATELOR

3.4.1. Definirea pieței. Activitatea pieței. Cererea, oferta, echilibrul pieței

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printrun mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători.

Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la *data evaluării*. Pentru a avea o influență asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la acea piață. O piață poate fi definită pe baza unor criterii variate. Printre acestea sunt:

- bunurile sau serviciile care se tranzacționează
- limitări ale dimensiunii rețelei de distribuție
- geografic, piața bunurilor sau serviciilor similare poate fi locală, regională, națională sau internațională.

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piața relevantă, existente la *data evaluării* și nu un preț corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice), care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chirișilor tipici. Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

În cazul prezentei proprietăți, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca **pieța terenurilor intravilane cu destinație curți construcții pentru activități agricole**, piață a cărei localizare geografică este Comuna Vilcele, județul Olt, o zonă preponderent agricolă.

Piața terenurilor intravilane curți construcții a avut o evoluție crescătoare până în anul 2008 inclusiv, după care a cunoscut o primă fază de stagnare (prima parte a anului 2009, când piața a "înghețat") apoi o scădere continuă până la începutul anului 2014, când piața terenurilor agricole s-a liberalizat în România, iar prețul terenurilor agricole a crescut foarte mult.

Gradul de activitate pe orice piață va fluctua. Deși ar putea fi posibil să se identifice un nivel normal al activității pieței, pe o perioadă lungă de timp, pe multe piețe vor exista perioade, în care activitatea este semnificativ mai intensă sau mai redusă față de nivelul normal.

La data evaluării **cererea** de terenuri intravilane curți construcții în zona de interes a evaluării, provine din domeniul privat, dar și public privat. Cererea se manifestă în special pentru concesiune/închiriere a terenurilor intravilane și mai mult de cumpărare și arendare a terenurilor agricole (vânzările fiind relativ rare, având în vedere expectativa pieței terenurilor agricole și prețul

mic în raport cu aceleași terenuri în Uniunea Europeană). O categorie separată a cererii este reprezentată de oamenii de afaceri locali, naționali și internaționali, care, dispunând de rezerve financiare, speculează dificultățile financiare ale unora dintre proprietari, achiziționând la prețuri cât mai mici proprietățile deținute de aceștia. Nu putem face previziuni asupra cererii pe termen mediu și lung.

La data evaluării piața imobiliară este în expectativă datorită crizei financiare prelungite la nivel global. Tendințele pieței, cel puțin pe termen scurt, par a fi de stagnare, atât a prețurilor, cât și a volumului de tranzacții.

La data evaluării cererea de terenuri intravilane curți construcții în zona de interes a evaluării este mică. Nu putem face previziuni asupra cererii pe termen mediu și lung.

Oferta de terenuri intravilane curți construcții în Comuna Vlcele este destul de scăzută.

Concesionarea de terenuri este făcută doar de Primăria comunei Vlcele și sunt concesionate la prețul zonei.

Prețul terenurilor intravilane curți construcții în Comuna Vlcele este cuprins între 1,0 – 1,50 EUR/mp la ofertare, acesta depinzând de apropierea de utilități, accesul la drumurile comunale sau județene, infrastructura acestora.

Informațiile de pe piața terenurilor intravilane pe care ne-am bazat opinia sunt:

Comp.	Data ofertei	Localizare	S (mp)	Acces	inclinatie	regim juridic	regim economic	Utilitati	p. u. (eur/mp)
A	februarie-2018	Vlcele, superior	2.600	Drum asfaltat	considerat plan	intravilan	curți construcții	Energie electrică	0,40
B	februarie-2018	Vlcele, superior	3.000	Drum asfaltat	considerat plan	intravilan	curți construcții	Energie electrică	0,35
C	februarie-2018	Vlcele, superior	2.900	Drum asfaltat	considerat plan	intravilan	curți construcții	Energie electrică	0,32

Ofertele sunt prezentate în anexă.

3.4.2. Participanții la piață

Referințele din SEV la participanții de pe piață sunt făcute la ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entități care sunt implicate în tranzacțiile curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa și orice puncte de vedere atribuite participanților de pe piață, sunt cele specifice acelor cumpărători și vânzători, sau cumpărătorilor și vânzătorilor potențiali, activi pe o piață la data evaluării și nu cele specifice unor anumite persoane sau entități.

4. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RAȚIONAMENTUL

În prezentul raport de evaluare tipul valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare. Pentru determinarea acestei valori au fost utilizate următoarele abordări:

- Abordarea prin piață la teren
- Abordarea prin tehnica reziduală.

Pe baza valorilor obținute evaluatorul își va formula opinia.

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

4.1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață. Această abordare a fost utilizată pentru evaluarea terenului.

4.1.1. *Estimarea valorii terenului. Abordarea prin piață: metoda comparației directe.*

Pentru evaluarea terenurilor s-a aplicat metoda comparațiilor directe care, ca și celelalte metode de evaluare, este guvernată de principiul **substituției** – principiu de prim rang – care spune că „niciun cumpărător „investitor” prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate, cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

Valoarea de piață a unei proprietăți (teren) este în relație directă cu prețurile unor proprietăți (terenuri) **comparabile** (similare) și **competitive**.

Metoda comparației directe se utilizează la evaluarea terenurilor libere sau care se consideră libere pentru scopul evaluării și se aplică atunci când există vânzări de terenuri comparabile.

Valoarea de piață a terenului s-a estimat în condițiile **celei mai bune utilizări**.

Prețurile și alte informații referitoare la loturi similare de teren au fost analizate, comparate, corectate și ajustate, în funcție de asemănări sau diferențieri.

Grila de calcul este prezentată în anexă.

Valoare unitară teren = 0,26 EUR/mp

VALOARE TOTALA TEREN (rotunjită) = 2.600 EUR echivalent cu 12.000 lei.

4.2. *Abordarea prin tehnica reziduală*

Metoda reziduală aplică informațiile privind venitul și cheltuielile ca elemente de analiză. Se face analiza financiară a veniturii net, care poate fi obținut printr-o utilizare generatoare de venit, apoi, din venitul net total al proprietății se deduce venitul cerut, pentru remunerarea construcției. Venitul rămas este considerat ca fiind venitul rezidual al terenului și este capitalizat într-o indicație de valoare. Metoda este limitată la proprietățile noi generatoare de venit.

În cadrul acestei metode s-a considerat că pe terenul de evaluat, se construiește o hală de depozitare produse diverse pe o suprafață 40% din suprafața terenului. Chiria de piață este de 1,00 eur/mp suprafață închirială/lună. Perioada estimată de dezvoltare a proiectului 12 luni. Rata de capitalizare a chiriei nete este de 12%, preluată din studiile de piață.

Valoare unitară teren = 0,30 EUR/mp

VALOARE TOTALA TEREN (rotunjită) = 3.000 EUR echivalent cu 14.000 lei.

5. VALOAREA SAU VALORILE OBTINUTE

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări, pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicate, au condus la judecăți consistente.

5.1. *Valori obținute*

1. Prin abordarea prin piață:

Teren intravilan în suprafață aproximativă de 10.000 mp 12.000 lei echivalent 2.600 EUR.

2. Prin tehnica reziduală

Teren intravilan în suprafață aproximativă de 10.000 mp 14.000 lei echivalent 3.000 EUR.

5.2. *Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii*

În urma analizării valorilor obținute în raportul de evaluare prin prisma celor prezentate în subcapitolul precedent și în capitolul referitor la analiza pieței imobiliare, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare (fără TVA), în condițiile în care plata s-ar face integral la data vânzării, este valoarea obținută prin abordarea prin piață de:**

Teren intravilan în suprafață de 10.000 mp 12.000 lei echivalent 2.600 EUR

(la cursul de 4,6552 lei/EUR)

Argumente care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea:

➤ valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate

în prezentul raport

➤ în condițiile de constrângere, aferente unei vânzări forțate (executarea ipotecii de exemplu) prețul obținut va putea diferi semnificativ de valoarea estimată

➤ valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb, etc.), nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară)

➤ valoarea nu conține taxa pe valoare adăugată

➤ valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu

➤ evaluarea este o opinie asupra unei valori

➤ raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru, recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

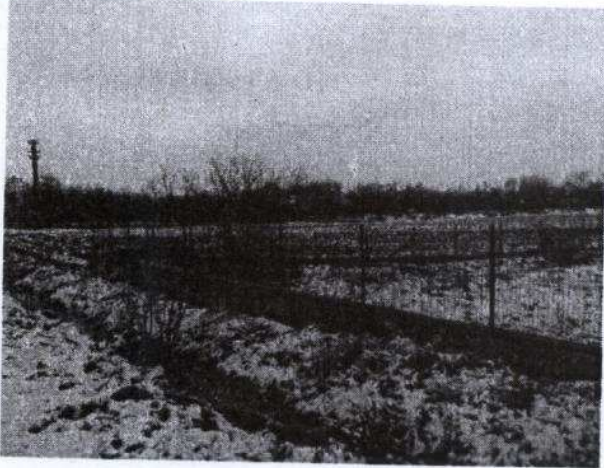
Vasile ENOIU - Evaluator autorizat

SV

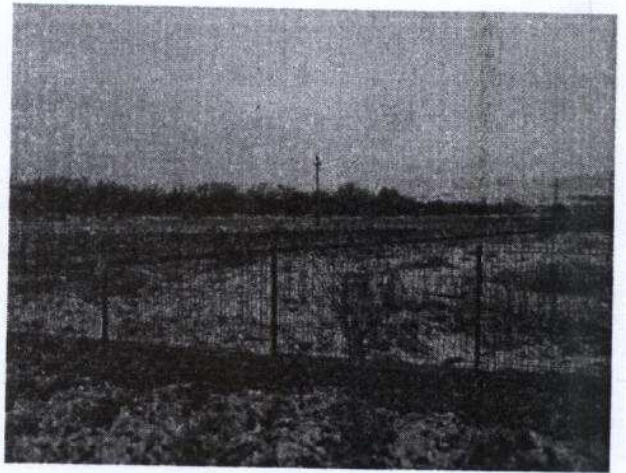


6. ANEXE

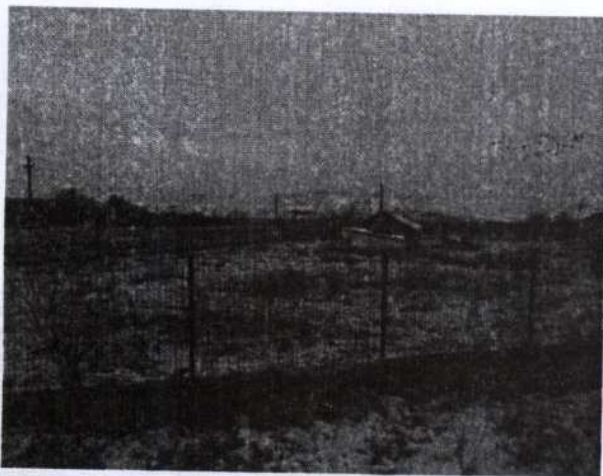
Fotografii teren



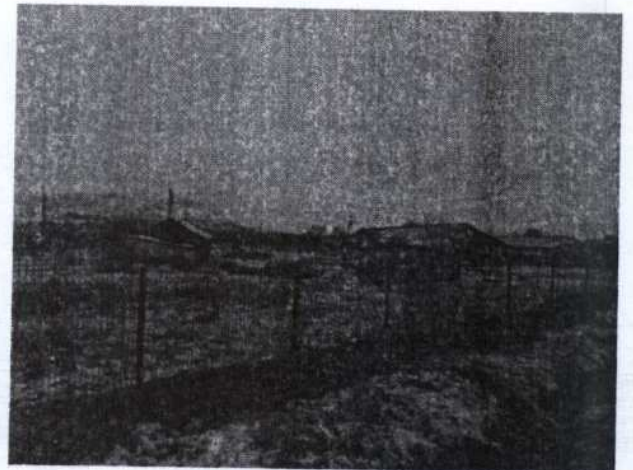
Vedere împrejmuire teren



Vedere împrejmuire teren



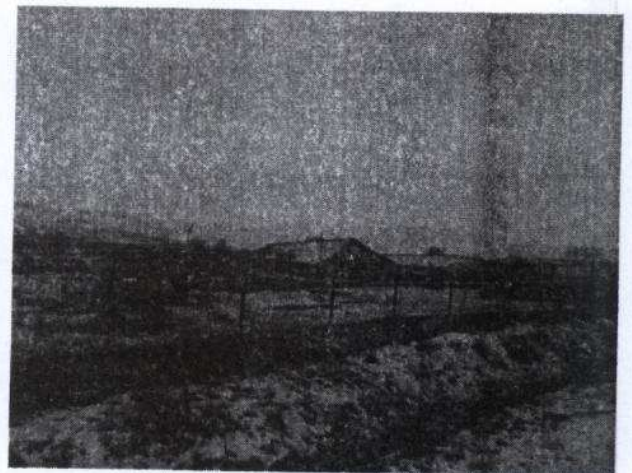
Vedere construcție pe teren



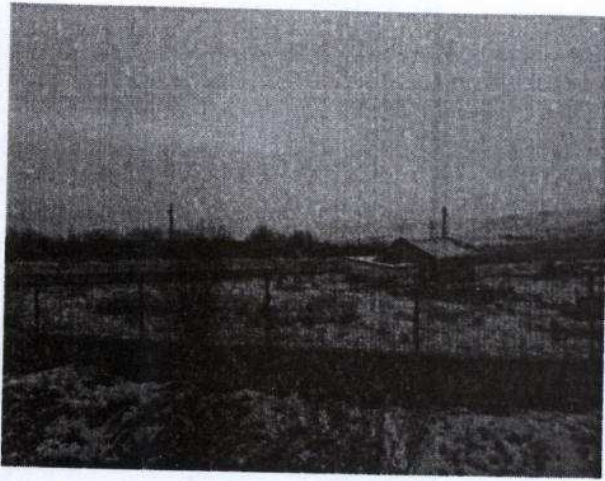
Vedere construcții pe teren



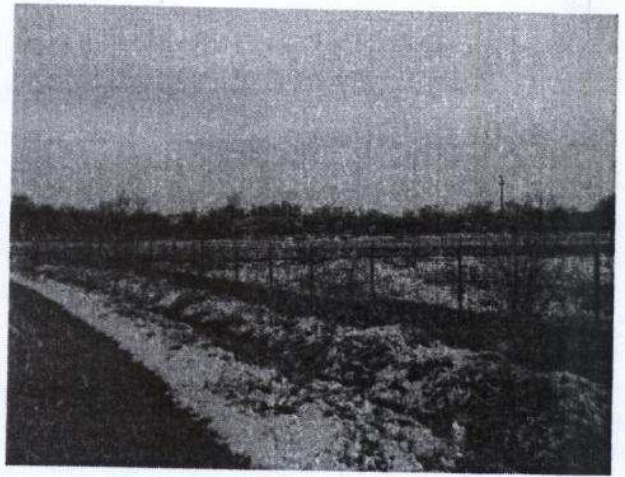
Vedere construcții pe teren



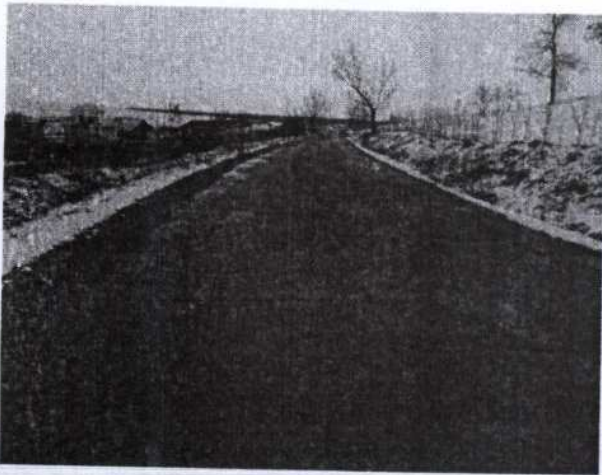
Vedere construcții pe teren



Vedere parțială teren evaluat



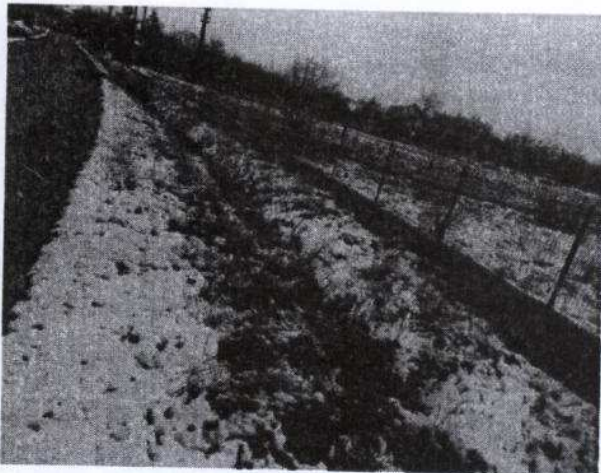
Vedere vecinătate teren public



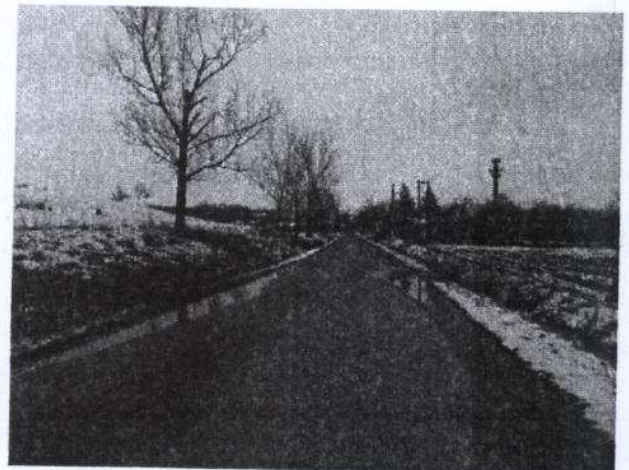
Vedere drum județean



Vedere șanț limitare proprietăți



Vedere vecinătăți imobil de evaluat



Vedere drum județean asfaltat

**STUDIU DE OPORTUNITATE
pentru închiriere teren intravilan**

**în suprafață de 10.000 mp, nr.cadastral -51312, situat în comuna Vâlcele, satul Bărcănești,
județul Olt**

1. Descrierea obiectivului

Terenul propus spre a fi închiriat este situat în intravilanul comunei Vâlcele, în zona de sud a localității, identificat astfel: 10.000 mp situat în T44 P 63/2

Terenul ce face obiectul închirierii aparține domeniului privat al comunei Vâlcele, județul Olt.

Terenul în cauză are următoarele vecinătăți :

- Nord – proprietate privată –societate agricolă;
- Sud – proprietate privată –teren arabil;
- Est – DJ 653;
- Vest –proprietate privată –teren arabil.

2. Activități propuse

Zona în care se află situat terenul este un mediu ideal pentru dezvoltarea unei afaceri situată la periferia comunei Vâlcele, județul Olt. Se creează astfel posibilitatea dezvoltării unei afaceri, ce urmează să producă profit, generând astfel certitudinea cu privire la plata chiriei și a încasării de venituri la bugetul local din chirie.

Închirierea imobilului urmează să conducă la dezvoltarea economică în zonă și va impune atingerea următoarelor obiective :

- igienizarea și ecologizarea mediului în zonă și în zonele adiacente;
- satisfacerea - disponibilitatea temporară a acestuia.
- crearea unor noi locuri de muncă
- exploatarea eficientă a terenului actualmente nefolosit
- completarea nivelului de dezvoltare a zonei
- atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare
- evitarea degradării factorilor de mediu

3. Motivația închirierii

- Prevederile art.36, alin.(5) lit.b) coroborat cu art.123, alin (1) si (2) din Legea 215/2001, privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare: Consiliul Local :
“- hotărăște vânzarea, concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

- Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotărăsc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii.

- Vânzarea, concesiunea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.”
-prevederile art. 13 din legea nr. 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Pentru acest imobil a fost adresată Primăriei comunei Vâlcele o cerere din partea domnului Ghiță Cristian, cu intenția bine definită de a amenaja/înființa un spațiu destinat pentru "depozit lemne de foc și cărbuni"

Cererea a fost aprobată de principiu de către Consiliul Local Vâlcele în ședința ordinară din luna noiembrie 2017

Au fost de asemenea demarate activitățile de înscriere a imobilului în cartea funciară. Au fost întocmite de către un expert autorizat rapoartele de expertiză privind evaluarea prețului de piață a terenului în suprafață de 10.000 mp, solicitat la închiriere.

Urmează ca după aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini să fie demarate procedurile de publicare a licitației, urmând apoi derularea acestei licitații ce se va finaliza prin semnarea contractului de închiriere.

4. Durata închirierii

Propunem ca durata închirierii să se facă pe o perioadă de 10 de ani, cu posibilitatea prelungirii.

5. Stabilirea chiriei

Nivelul minim al chiriei se propune a fi stabilit după următoarea formulă de calcul :

$$CA = VTI / T, \text{ unde}$$

Valoare Totală Imobil (VTI) = valoarea de piață a terenului

Chirie anuală = CA.

Durata de plată a chiriei = T.

Astfel se obține propunerea ca valoarea anuală a chiriei să fie :

$$CA = VTI / T$$

$$CA = 12380/10 = 1.238 \text{ lei/an} / 12\text{luni} = 104 \text{ lei lunar.}$$

Închiriere terenului se face pentru o perioadă de 10 ani de la data semnării Protocolului de predare-primire, cu posibilitatea de prelungire în condițiile legii, iar durata de recuperare a prețului este de 10 de ani.

$$CA = 12380/10 = 1.238 \text{ lei/an} / 12\text{luni} = 104 \text{ lei lunar.}$$

Propunem stabilirea la suma de 104 lei lunar, sau 1.238 lei anual.

Modalitate de acordare

Inchirierea terenului se va face prin licitație deschisă.

Concluzii:

Propun spre aprobare închirierea terenului.

INITIATOR
TAIFAS A

