



ROMÂNIA
JUDEȚUL DOLJ
ORAȘUL FILIAȘI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 56

privind însușirea Raportului de evaluare a terenului în suprafață de 22,40 m.p.

Consiliul Local Filiași întrunit în ședința ordinară din data de 29.03.2018;

Având în vedere Expunerea de Motive nr. 5269 din 26.03.2018;

În baza prevederilor Titlului VI – Proprietatea publică art. 866 și 871-873 din Noul Cod Civil, aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare coroborate cu prevederile art. 15 lit. e din Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, prevederilor O.U.G. nr. 54/2006, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 22/2007, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, ale Normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobate prin H.G.R. nr. 168/2007;

În temeiul art.36. alin.5 lit. b și art.45 din Legea nr.215/2001 privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1.- Se aprobă însușirea Raportului de evaluare privind terenul în suprafață de 22,40 m.p. , situat în Filiași, Str. Pieții nr. 6 , județul Dolj, întocmit de către S.C. Office Group Int S.R.L. – expert evaluator Marilena Delia Udroi, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.- Se aprobă redevența anuală în cuantum de 115,18 lei/an echivalentul a 24,72 Euro pentru terenul în suprafață de 22,40 m.p. , concesionat de către S.C. VITASEED S.R.L., cu sediul în Filiași, Str. Păcii nr. 25 , județul Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J16/2324/2008, CUI 24824131, reprezentată legal prin Asociat unic SOCOL LILIANA, teren care aparține domeniului privat al orașului Filiași, amplasat în Filiași Str. Pieții nr. 6.

Art.3.- Redevența se va achita avându-se în vedere paritatea leu – euro.

Art.4.- Se împuternicește dl. Florescu Laurențiu – Ionel – Viceprimarul orașului Filiași să semneze contractul de concesiune.

Art.5.- Primarul orașului Filiași, prin aparatul de specialitate: Compartimentul Juridic, Direcția Economică, Compartimentul Patrimoniu și Serviciul Public de Administrare a Domeniului Public și Privat al orașului Filiași, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER,
STĂNCIUGEL ION**



Filiași 29 Martie 2018

**CONTRASEMNEZĂ
SECRETAR,
ION OGLICE**

OFFICE GROUP INT SRL



**RAPORT DE EVALUARE –TEREN
22,40 MP, SITUAT ÎN FILIAȘI,
STR. PIETEI NR.6,ZONA BLOC
G9 , JUD. DOLJ**

BENEFICIAR

Primăria Fălticeni

DATA

20.02.2018

Nr. Raport

41/20.02.2018

CĂTRE,

Primăria Filiași

Conform contractului nr. 21.710/20.12.2017 avand ca obiect EVALUARE BUNURI IMOBILE, avem plăcerea să vă prezentăm Raportul de Evaluare a proprietăților imobiliare TEREN 22.4 MP SITUAT ÎN FILIAȘI, STR. PIETEI, NR. 6 JUD. DOLJ.

Prin prezenta scrisoare declarăm că nu avem niciun interes prezent sau viitor în legătură cu proprietatea ce face subiectul acestei evaluări, iar angajamentul subsemnaților nu este condiționat de estimări sau de rezultatul evaluării.

Investigațiile, analizele efectuate și concluziile rezultate au avut la bază informațiile și documentele puse la dispoziție de către Primăria Filiași, precum și datele, documentele și informațiile culese de către evaluator la fața locului în cursul inspecției.

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2017.

S.C. Office Group Int S.R.L
Expert evaluator:

Marilena Delia U



Cuprins

Capitolul I	3
1.1. <i>Certificarea evaluatorului</i>	3
1.2. <i>Rezumatul concluziilor importante</i>	4
Capitolul II	5
2.1. <i>Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport</i>	5
2.2. <i>Identificarea evaluatorului</i>	5
2.3. <i>Identificarea clientului</i>	5
2.4. <i>Identificarea utilizatorului</i>	5
2.5. <i>Scopul evaluării</i>	5
2.6. <i>Identificarea proprietății de evaluat</i>	5
2.7. <i>Identificarea drepturilor asupra proprietății</i>	7
2.8. <i>Tipul valorii și definiția acesteia</i>	7
2.9. <i>Data efectivă a opiniei asupra valorii</i>	10
2.10. <i>Amploarea investigației</i>	10
2.11. <i>Natura și sursa informațiilor utilizate</i>	11
2.12. <i>Ipoteze și ipoteze speciale</i>	11
2.13. <i>Restricții de utilizare, distribuire sau publicare</i>	11
2.14. <i>Confirmarea conformității cu SEV</i>	12
CAPITOLUL III: <i>Prezentarea datelor</i>	12
3.1. <i>Descrierea situației juridice</i>	12
3.2. <i>Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente</i>	12
3.3. <i>Date despre aria de piață</i>	12
3.4. <i>Analiza pieței imobiliare</i>	12
3.5. <i>Descrierea terenului și a construcției</i>	13
3.6. <i>Date privind impozitele</i>	13
Capitolul IV: <i>Analiza datelor și concluziile</i>	13
4.1. <i>Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber</i>	13
4.2. <i>Metodologia de estimare a chiriilor potențiale</i>	14
4.2.1. <i>Comparația directă</i>	15
4.3. <i>Reconcilierea și opinia finală asupra valorii</i>	20
4.4. <i>Data raportului de evaluare</i>	20
4.5. <i>Calificările evaluatorilor</i>	21
ANEXE	22

Capitolul I

1.1. Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest studiu sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certificăm faptul că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului studiu de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Precizăm faptul că onorariul pentru realizarea prezentului studiu nu are nici o legătură cu declararea unei valori (din evaluare) sau interval de valori.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru ale ANEVAR.

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2017 compuse din ediția 2017 a Standardelor la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV), ediția 2017.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. Raportul de evaluare a fost întocmit în baza ipotezelor prezentate în cadrul său și în baza estimărilor făcute de evaluator, de asemenea prezentate în cadrul raportului. Prezentul studiu se supune normelor ANEVAR.

Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.

S.C. Office Group Int S.R.L
Expert evaluator:

Marilena Delia Udriou



1.2. Rezumatul concluziilor importante

OBIECTUL EVALUĂRII	TEREN 22.40 MP INTRAVILAN
LOCALIZARE	FILIAȘI, STR. PIETEI, NR.6, JUD. DOLJ
PROPRIETAR	Primăria Filiași
ACTE DE PROPRIETATE	HG 965/05.09.2002 emis de Guvernul României, Anexa nr.5 – Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Filiași HCL 164/2017 privind dezafectarea unor suprafețe de teren din domeniul public și completarea domeniului privat al orașului Filiași HCL 178/03.11.2017 privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă a suprafeței de 22.40 mp.
DOMENIU	Privat
SCOPUL EVALUĂRII	Estimarea valorii de redevență
DESTINATAR RAPORT	Primăria Filiași
DATA INSPECȚIEI	06.02.2018
DATA EVALUĂRII	19.02.2018
MONEDA	Euro/Ron
CURS DE REFERINȚĂ	4.6609 LEI/EURO
VALOAREA REDEVENȚĂ TEREN	24,72 euro/an / 115.18 lei/an 2,06 euro/luna – 9,60 lei/luna
VALOARE DE PIATA TEREN	618 euro / 2.881 lei
Valorile de piață estimate de către evaluator nu conțin T.V.A.	

Capitolul II

2.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport

Prezentul reprezintă un raport de evaluare explicativ în formă scrisă.

2.2 Identificarea evaluatorului

Studiul de evaluare este întocmit de către S.C. Office Group Int S.R.L, cu sediul în Craiova, Str. Grigore Pleșoianu, nr.26,Bloc 33,Scara 1, Apartament nr.1, județ Dolj, CIF 33901250, J16/1929/2014, membru corporativ ANEVAR cu autorizație nr. 0459 prin expert evaluator Udriu Marilena Delia – legitimație 16903. Cu ocazia efectuării studiului, evaluatorul poate oferi o valoare obiectivă și imparțială. Nu există niciun conflict de interese pentru evaluator. Fiind membru ANEVAR, evaluatorul are competența necesară pentru efectuarea misiunii de evaluare.

2.3. Identificarea clientului

Clientul raportului este Primăria Filiași, CIF 4553372, cu sediul în Bulevardul Racoteanu, Nr. 160, Filiași, Județul Dolj.Evaluarea se efectuează conform contractului de prestări servicii nr. 12225/31.07.2017, a caietului de sarcini și ofertei tehnice anexate.

2.4.Identificarea utilizatorului

Utilizatorul raportului este Primăria Filiași, CIF 4553372, cu sediul în Bulevardul Racoteanu, Nr. 160, Filiași, Județul Dolj.

2.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării este determinarea valorii redevenței de piață a bunului imobil.

2.6. Identificarea proprietății de evaluat

Proprietatea imobiliară de evaluat este Teren Intravilan 22.40 mp situat în str. Pieței, nr.6.

Terenul are suprafață totală de 22.40 mp, conform Plan de amplasament și pus la dispoziție de către client. Se învecinează la nord cu GASTROGRAMA SRL , la sud cu un teren aparținând domeniului public, la est cu, sud Vitaseed SRL și vest alee de acces, domeniu public.

Reprezentanții Primăriei Filiași au permis efectuarea inspecției de către evaluatori, terenul a fost identificat cu ajutorul acestora. Inspecția s-a desfășurat în incinta terenului unde evaluatorul a cules unele date vizibile. Localizare:

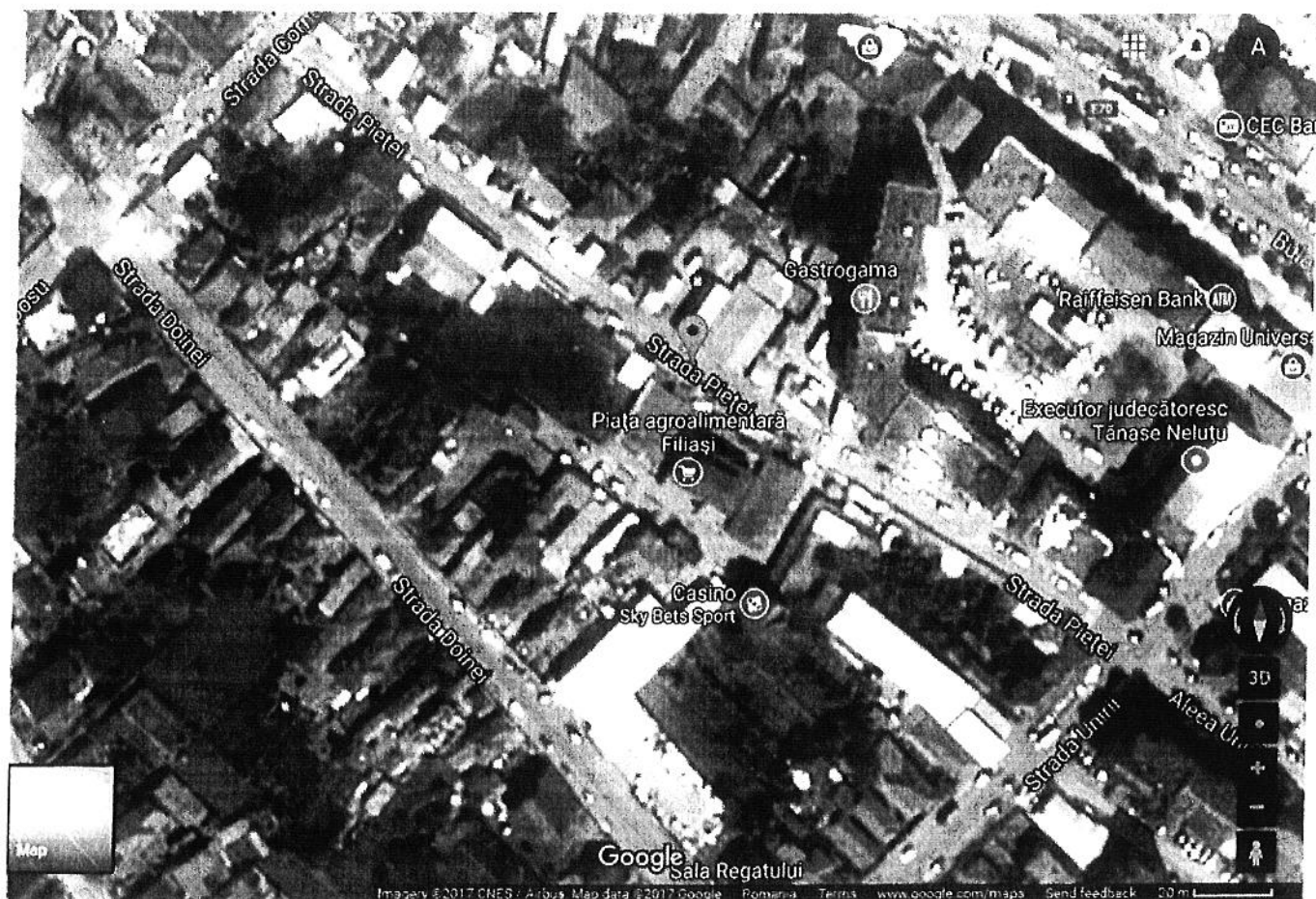


Fig.1 Localizare Google Maps Satelit Filiași, Strada Pieței, nr.6, Dolj

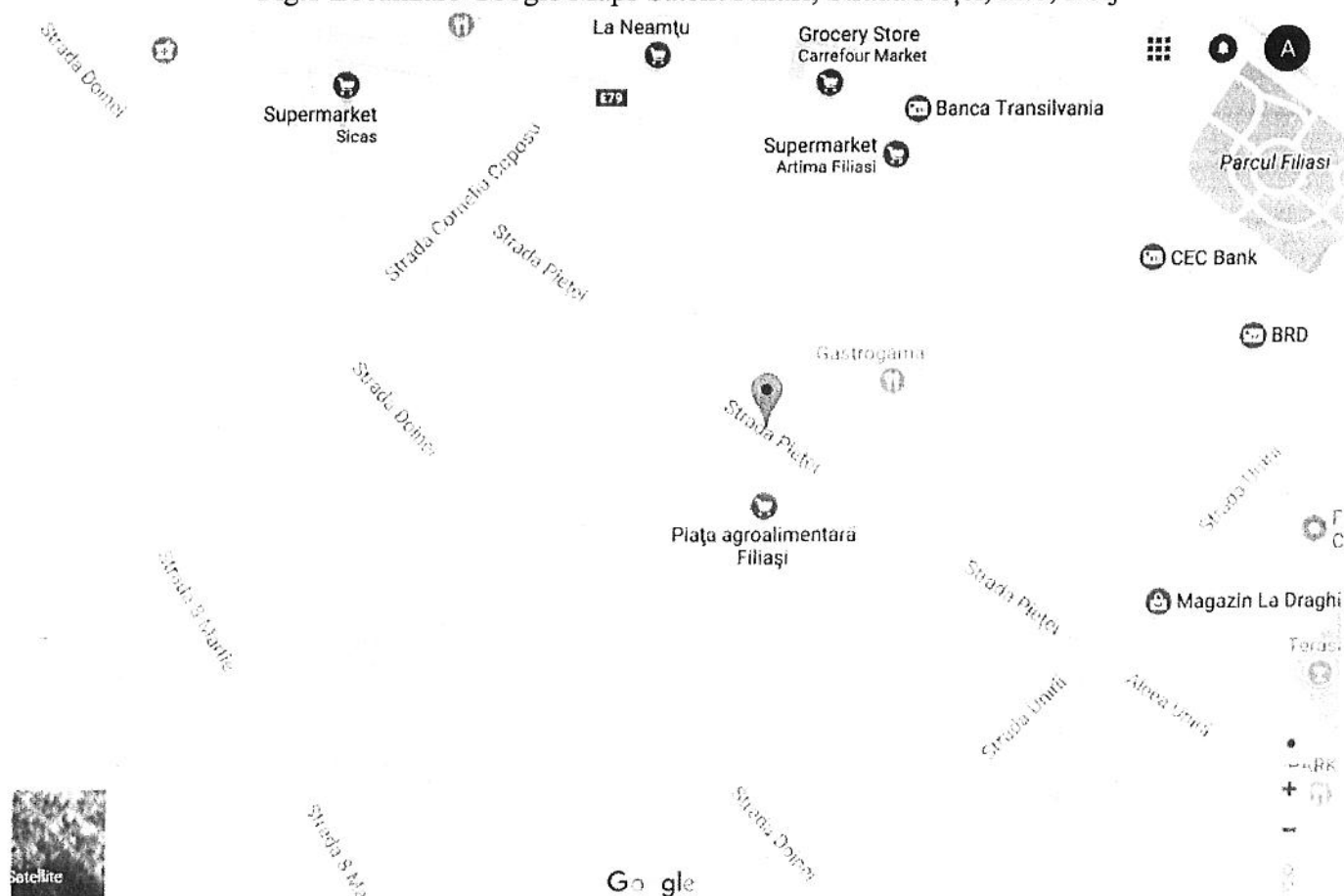


Fig.2 Localizare Google Maps Satelit Filiași, Strada Pieței, nr.6, Dolj

2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății

Proprietarul imobilului este orașul Filiași, iar dreptul de administrare Consiliul Local Filiași conform HG 965/05.09.2002 emis de Guvernul României, Anexa nr.5 – Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Filiași. Conform HCL 164/03.11.2017 privind dezafectarea unor suprafețe de teren din domeniul public și completarea domeniului privat al orașului Filiași, terenul în cauză a fost transferat în domeniul privat al orașului.

Potrivit prevederilor art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind Proprietatea Publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, unitatea administrativ-teritorială are un drept de proprietate privată asupra bunurilor care nu fac parte din domeniul public. Aceleași prevederi legale le găsim reiterate și în art. 121 alin. 2 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice Locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Dreptul de proprietate constituie dreptul real cel mai deplin, conferindu-i titularului său trei atribute, și anume posesia, folosința și dispoziția. Există și excepții când unele dintre atributele recunoscute de lege proprietarului sunt desprinse din conținutul juridic al dreptului său, alcatuind un alt drept real principal constituit ori recunoscut în favoarea altei persoane, drept independent, opozabil tuturor, inclusiv proprietarului.

Normele legislative privind concesionarea sunt prezente în Legea nr. 219/1998 care se referă la regimul de concesiune modificată prin O.U.G. nr.34/2006 privind atribuirea contractelor de concesiune lucrări publice, a contractelor de achiziție publică respectiv a contractelor de concesiune de servicii, modificată de O.U.G. nr.72/2009 împreună cu O.U.G. nr.54/2006 referitor la regimul contractelor de concesiune de bunuri considerate proprietate publică aprobată cu modificări de Legea nr.22/2007. Înșă găsim și alte precizări legate de condițiile legale ale concesionării și în alte norme legislative și reglementări speciale.

Conform legislației în vigoare concesiunea se efectuează prin încheierea unui contract prin care o instituție publică sau o autoritate decide transmiterea dreptului și obligațiilor de efectuare a unui serviciu public de interes local sau național sau dreptul exploatarei unui bun considerat proprietate publică unei alte persoane. Instituția publică numită în acest caz concedent renunță la obligațiile sale pentru a oferi toate drepturile asupra unui serviciu public unei alte persoane numite aici concesionar în schimbul unei redevențe. Suma redevenței se stabilește în contractul încheiat între concedent și concesionar. Cota redevenței poate varia sau se poate fixa la o anumită sumă. Pot deveni concedenți: consiliile locale și consiliile județene sau instituțiile publice de interes local pentru bunurile proprietate privată sau publică a județului, comunei sau a orașului. De asemenea pot deveni concedenți și organele de specialitate ale administrației publice centrale dar și ministerele pentru bunurile considerate proprietate publică sau privată a statului.

Înșă sfera entităților care pot dobândi această calitate a fost extinsă prin completările la art.8 din O.U.G. nr.34/2006. Prin consecință, pot deveni concesionari toate persoanele juridice sau fizice indiferent de naționalitate sau cetățenie. Persoanele juridice de drept public înșă nu pot deveni concedenți.

Obiectul unei concesiuni pot fi bunurile unităților administrativ teritoriale sau bunurile din domeniul public al statului. Bunurile mobile dar și cele imobile pot fi concesionate potrivit legislației în vigoare. În cazul în care obiectul concesiunii îl reprezintă un teren, concesionarul este obligat să menționeze contractul de concesiune în cartea funciară și registrul de publicitate imobiliară. Concedentul poate transmite obligațiile și drepturile de exploatare a unui bun considerat proprietate publică pe o perioadă de maxim 49 de ani. Înșă la expirarea termenului părțile implicate pot prelungi durata concesiunii pentru o perioadă mai lungă.

Sumele acordate proprietarului în considerarea dreptului de concesiune reprezintă echivalentul folosinței imobilului asupra căruia dreptul a fost recunoscut. Ca atare, criteriul de determinare al pretului concesiunii nu poate fi altul decât contravaloarea folosinței terenului și nu însăși valoarea de circulație, care ar reprezenta o contraprestație a înstrăinării terenului.

2.8. Tipul valorii și definiția acesteia

Valoarea de piață este o reprezentare a valorii de schimb, adică suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției valorii de piață. Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui activ care au valoare pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se pot referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui activ. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.

Conform Standardelor de Evaluare 2017 ” 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 în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:

(a) „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiuni speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific.

(b) „un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)” se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.

(c) „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.

(d) „între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.

(e) „și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele factice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.

[Autentificare](#)[Creare Cont](#)[Ajutor](#)[ADAUSA ANU](#)[Anunțuri Județul Dolj](#) / [Anunțuri Filiasi](#) / [Anunțuri Imobiliare în Filiasi](#) / [Anunțuri Terenuri în Filiasi](#)

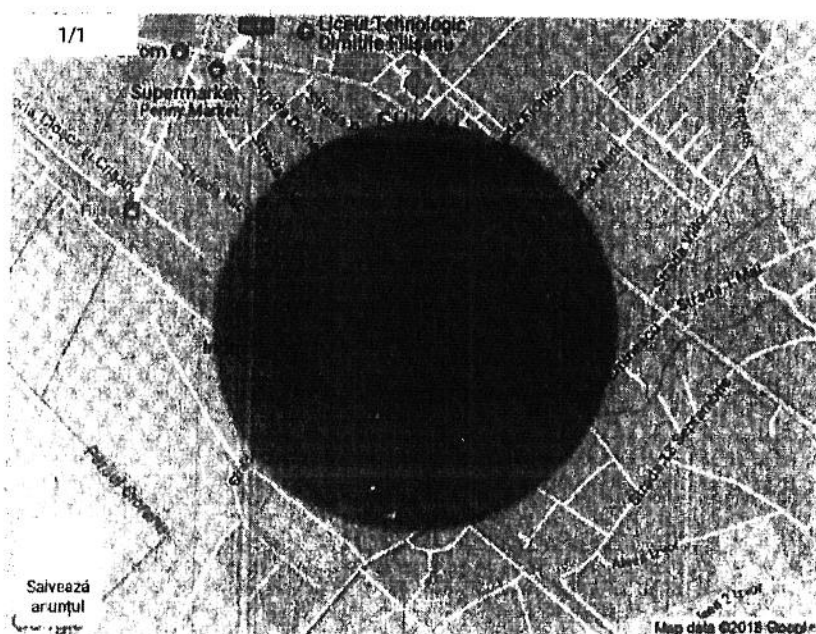
PERSONALITATE

**0762612666****TRIMITE MESAJ**

Teren intravilan 1000mp Filiasi

Filiasi, Dolj

Acum o zi

37.000 EUR

Zona	Vest	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	1000

Zona buna

Intravilan

Vecini în ambele părți

Cookie-urile ne ajută să oferim serviciile noastre. Utilizând aceste servicii, acceptați modul în care utilizăm cookie-urile. Mai multe

[detalii](#)[OK](#)

Luschi, 27, 23m

37 eur/ mp

St. N. 11.02.2018, 11:23

Autentificare

Creare Cont

Ajutor

ADAUGĂ ANUNȚ

DISTRIBUIE PE FACEBOOK

RAPORTEAZĂ ANUNȚUL

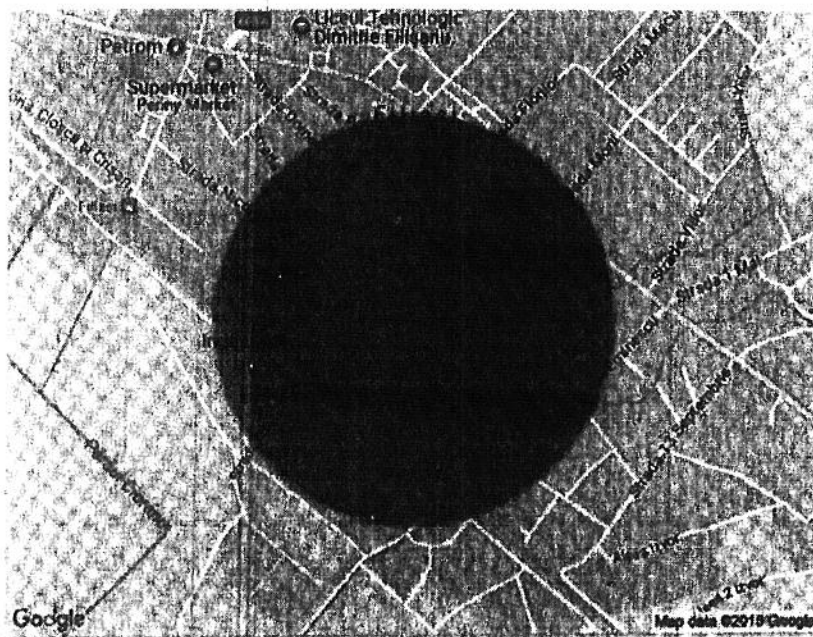


Paceco Man

PERSONĂ FIZICĂ

0762612666

TRIMITE MESAJ



Calculator Rate Standard (dobânda fixă)

Valoarea locuintei Durata creditului Dobânda Avans

Cookie-urile ne ajută să oferim serviciile noastre. Utilizând aceste servicii, acceptați modul în care utilizăm cookie-urile. Mai multe

detalii

OK

Vand teren casa

Filiasi, judet Dolj | Adaugat La 13:48, 18 decembrie 2017, Numar anunt: 102915488

Teren intravilan, str. Alea Izvor , acte in regula, cadastru, apa, curent, canalizare!

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata utila	750 m²
Pret	45 000 lei (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **Cristi**

Locul de intalnire: **Filiasi, judet Dolj**

Telefon: **0767 664 466**

Vand teren intravilan in filiasi pe strada 24 ianuarie

Filiasi, judet Dolj | Adaugat La 22:10, 7 februarie 2018, Numar anunt: 118114839

Pret 20 €/mp, toate utilitatile la poarta, pozitie excelenta, toate actele la zi

Extravilan / Intravilan	Intravilan
Suprafata utila	1 900 m ²
Pret	20 € (Negociabil)

Contact data

Persoana de contact: **Cristi**

Locul de intalnire: **Filiasi, judet Dolj**

Telefon: **0722 914 279**

03
20 eur/mp
pe 24 ian.

Autentificare

Creare Cont

Ajutor

ADAUGĂ ANUNȚ

GRATUIT

Caută...

Toată România

Toate categoriile

Anunțuri Județul Dolj / Anunțuri Filiasi / Anunțuri Imobiliare în Filiasi / Anunțuri Terenuri în Filiasi

Anteriorul

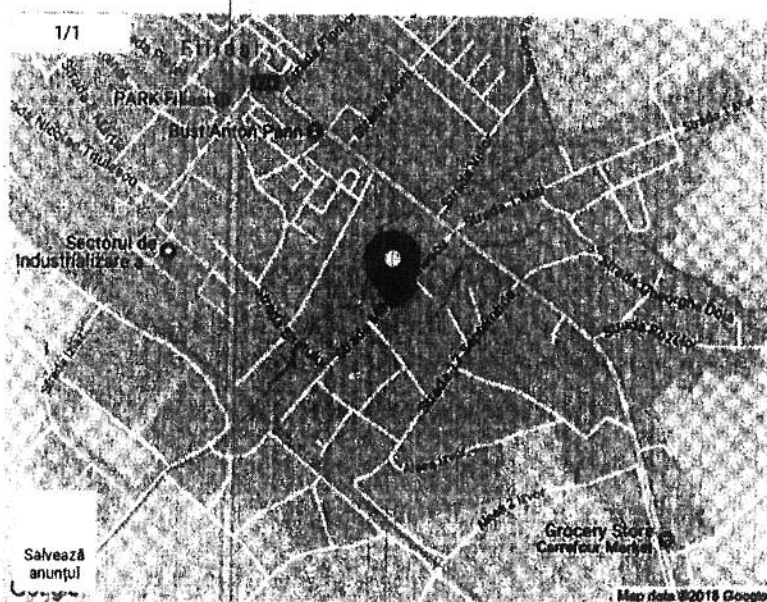
Urmatorul

Teren 500mp bulevardul Racoteanu

Filiasi, Dolj

Acum 3 zile

20.000 EUR



Salvează
anunțul



Dan

PERSONĂ FIDĂ

0733663003

TRIMITE MESAJ

Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	500

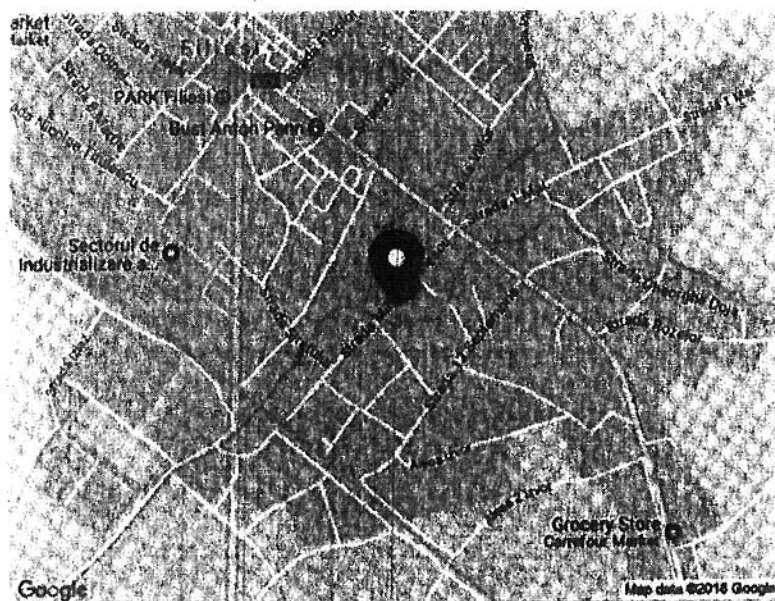
Preț negociabil

Vand teren intravilan 500 mp
bulevardul Racoteanu, nr.196,
negociabil, tel.0733663003

Cookie-urile ne ajută să oferim serviciile noastre. Utilizând aceste servicii, acceptați modul în care utilizăm cookie-urile. Mai multe detalii

OK

RAPORTEAZĂ ANUNȚUL



Calculator Rate Standard (dobânda fixă)

Valoarea locuinței	Durata creditului	Dobânda	Avans
20.000	LUNI	%	%
Calculează			

Contactează utilizatorul

Cookie-urile ne ajută să oferim serviciile noastre. Utilizând aceste servicii, acceptați modul în care utilizăm cookie-urile. Mai multe detalii

OK



ROMÂNIA
JUDEȚUL DOLJ
ORAȘUL FILIAȘI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 178
privind aprobarea concesiunii prin încredințare directă
a suprafeței de 22,40 m.p.

Consiliul Local Filiași întrunit în ședința ordinară din data de 03.11.2017;
Având în vedere Expunerea de Motive nr. 17354 din 18.10.2017;

În baza prevederilor Titlului VI – Proprietatea publică art. 866 și 871-873 din Noul Cod Civil, aprobat prin Legea nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare coroborate cu prevederile art. 15 lit. e din Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

În temeiul art. 36 alin. 2 lit. c și alin. 5 lit. b coroborat cu art. 45 alin.3 din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind Administrația Publică Locală,

HOTĂRĂȘTE

Art.1.- Se aprobă concesiunea prin încredințare directă, pentru o perioadă de 49 de ani, a suprafeței de 22,40 m.p., de către S.C. VITASEED S.R.L. Filiași, cu sediul în Filiași, Str.Păcii nr. 25, județul Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J16/2324/2008, CUI 24824131, reprezentată legal prin Asociat unic SOCOL LILIANA, teren care aparține domeniului privat al orașului Filiași, amplasat în Filiași, Str. Pieții nr. 6, delimitat cu următoarele vecinătăți :

- la nord – Spațiu comercial S.C. GASTROGRAMA S.R.L.(Bl. G7-parter) ;
- la sud - domeniul public ;
- la est - Spațiu comercial -S.C. VITASEED S.R.L. ;
- la vest - Alee acces – domeniul public.

Art.2.- Se aprobă Studiul de Oportunitate, conform Anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art.3.- Se aprobă Caietul de sarcini, conform Anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art.4.- Redevența se va stabili în baza unui Raport de evaluare întocmit de către un expert evaluator autorizat.

Art.5.- Redevența prevăzută în contractul de concesiune care se va încheia între concedent – Consiliul Local Filiași și concesionar, se va achita avându-se în vedere paritate leu – euro, la data plății.

Art. 6.- Contractul de concesiune se va încheia cu condiția achitării redevenței pe ultimii 3 ani și cu condiția achitării impozitului pe clădiri și a taxei pe teren pe ultimii 5 ani, cu excepția cazului în care s-a plătit folosința terenului prin acord de folosință temporară, chirie precum și plata impozitelor și taxelor aferente.

Art.7.- Primăria orașului Filiași va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER,
ZIDARU DAN



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
ION OGLICE

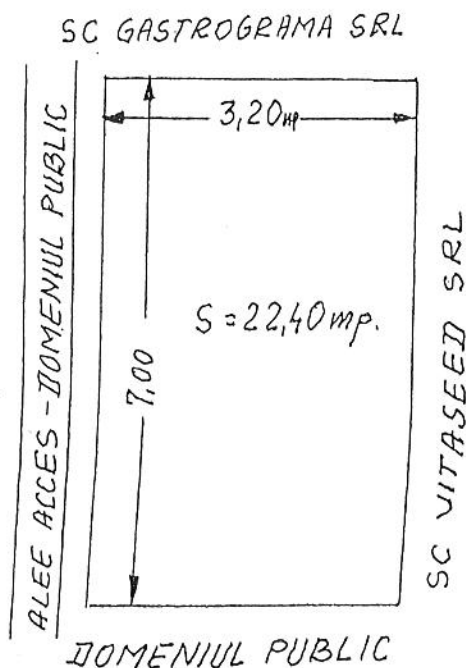
A handwritten signature in black ink, likely belonging to Ion Oglice, the Secretary.

FILIAȘI 3 Noiembrie 2017



SCHIȚĂ AMPLASAMENT

SPAȚIU COMERCIAL – str. Pieței nr. FN
POSESOR : SC VITASEED SRL



Terenul este situat în orașul Filiași – zona bloc G9 parter (Cvartalul 25)
este în suprafață de 22,40 mp. având următoarele vecinătăți :

- NORD – SC Gastrograma SRL
- EST – SC Vitaseed SRL
- SUD – Domeniul Public
- VEST – Alee acces Domeniul Public

Avizat :

SECRETAR
Ion Ogița



Comisia de măsurători :

[Handwritten signatures]

(f) „într-o tranzacție nepărtinitoare” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

(g) „după un marketing adecvat” înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi cea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

(h) în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

(i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

În conformitate cu prevederile alin (1) art.697 din Noul Cod Civil titularul dreptului de suprafață datorează sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul, precum și alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

În conformitate cu art 871 NCC ,un concesionar are dreptul și, în același timp, obligația de exploatare a unui bun concesionat, în schimbul unei redevențe și pentru o durată determinată, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege și a clauzelor contractului de concesiune. Art. 1 alin. (2) din O.U.G. nr. 54/2006 definește contractul în discuție ca fiind acel contract încheiat în formă scrisă, prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei alte persoane, denumită concesionar, care acționează pe riscul și pe răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică, în schimbul unei sume de bani, numită redevență. Articolul 3 din ordonanță dispune că pot forma obiect al acestui contract bunurile care sunt proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, potrivit Constituției și reglementărilor legale privitoare la proprietatea publică.

Chiar dacă art. 871 NCC nu precizează, atunci când contractul de concesiune are ca obiect bunuri proprietate publică a statului, calitatea de concedent o au ministerele sau alte organe de specialitate ale administrației publice centrale; când are ca obiect bunuri proprietate publică a județului, a orașului sau a comunei, această calitate o vor avea, în mod corespunzător, consiliile județene, consiliile locale. Consiliul General al Municipiului București sau instituțiile publice de interes local (art. 5). Articolul 871 NCC dispune că poate avea calitatea de concesionar orice persoană fizică sau persoană juridică. La rândul său, art. 6 din O.U.G. nr. 54/2006 prevede că poate fi concesionar orice persoană fizică sau juridică română și străină.

Ordonanța precizează că, indiferent de naționalitatea sau cetățenia concesionarului, contractul de concesiune se va încheia în conformitate cu legea română (art. 7).

Cât privește redevență, modul de calcul și de plată se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale și se face venit la bugetul de stat sau la bugetele locale, după caz (art. 4 din O.U.G. nr. 54/2006). Așadar, concesiunea este un contract cu titlu oneros.

O altă caracteristică a contractului discutat este aceea că el se încheie pe o durată determinată. Într-adevăr, potrivit art. 7 alin. (1) partea finală din ordonanță, durata contractului de concesiune nu va putea depăși 49 de ani calculați de la data semnării lui; această durată poate fi prelungită cel mult cu jumătate din perioada sa inițială, prin simplul acord de voință al părților. Durata concesiunii se stabilește de concedent pe baza studiului de operativitate a concesiunii. În principiu, subconcesiunea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de ordonanță (art. 8)

Un tip de valoare (baza de evaluare) arată principiile fundamentale de cuantificare a unei valori.

Aceste principii pot să fie diferite în funcție de scopul evaluării. Un tip de valoare nu reprezintă o precizare a metodei utilizate și nici o descriere a condiției unui activ sau unor active când se vând.

Valoarea de piață este tipul de valoare cel mai cerut, fiind definit și analizat în SEV 100 "Cadrul general". Acest standard prezintă definițiile și analizează și alte tipuri de valoare. Acestea sunt incluse în trei categorii principale.

Prima categorie reflectă beneficiile pe care o entitate le obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru această entitate. Deși, în anumite situații, valoarea specifică pentru acea entitate ar putea fi identică cu suma care ar putea fi obținută din vânzarea activului, aceasta valoare reflectă beneficiile incasabile din deținerea activului și ca urmare, nu presupune în mod necesar un schimb ipotetic. Din această categorie face parte valoarea de investiție sau subiectivă. Diferențele dintre valoarea unui activ pentru o anumită entitate și valoarea lui de piață exprimă motivatia intrării pe piață a cumpărătorilor sau vânzătorilor.

A doua categorie reprezintă prețul care, în mod rezonabil, ar fi convenit între două părți anumite, care tranzacționează un activ. Deși părțile ar putea să fie independente și ar putea să negocieze în condiții nepartinitoare, activul nu este în mod necesar expus pe piață largă iar prețul convenit ar putea să reflecte mai degrabă avantajele (sau dezavantajele) specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât piața în ansamblul ei. Din această categorie fac parte valoarea justă, valoarea specială și valoarea sinergie.

O a treia categorie este valoarea determinată conform unei definiții prezentată într-un statut sau într-un contract.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a obiectivului.

2.9. Data efectivă a opiniei asupra valorii

Data la care evaluatorul își exprimă opinia asupra valorii de piață a proprietății este 17.02.2018. Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 17.02.2019 este : 1€ = 4.6595 lei.

2.10. Amploarea investigației

În ziua inspecției, 06.02.2018, evaluatorul S.C. Office Group Int S.R.L. s-a deplasat la adresa imobilului împreună cu reprezentantul Primăriei Filiași, Popi Ion . La adresa menționată, s-a permis inspecția bunurilor imobile de către evaluator. Unele date despre teren au fost culese de evaluator prin observarea proprietății atât din exterior, cât și din interior. Identificarea fizică a imobilelor a fost efectuată cu ajutorul reprezentantului Primăriei Filiași.

Conform GEV 630 " De regulă, pentru a fi evaluată, proprietatea imobiliară subiect trebuie inspectată. Neinspectarea sau inspecția parțială a proprietății imobiliare trebuie menționată în raportul de

evaluare, inclusiv motivul neefectuării acesteia sau inspectării parțiale, motiv care trebuie să fie bine justificat.” În cazul prezentei lucrări de evaluare, inspecția proprietății a fost permisă de către reprezentanții proprietarului.

Alte informații au fost preluate din documentele furnizate de client.

2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate

Informațiile utilizate în elaborarea studiului de evaluare au fost obținute din multiple surse:

Informații generale:

- Informații de pe piața imobiliară, agenții imobiliare, ziare, prospectări ale pieței imobiliare, verificări personale;
- Informații publice de pe internet.
- Baza de date a evaluatorului.

Informații specifice proprietății:

- Schita amplasamentului pusă la dispoziție de proprietar;
- HG 956/2002, HCL 164/03.11.2017, HCL NR.178/03.11.2017.

2.12. Ipoteze și ipoteze speciale

- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu se respectă aceste cerințe valoarea de piață va fi afectată;
- Informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorilor de către beneficiarul lucrării au fost considerate corecte și că reflectă întocmai situația reală a bunurilor;
- Evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate cu privire la situația juridică a bunurilor;
- Nu au făcut obiectul constatărilor din teren detectarea defectelor ascunse ale bunurilor care ar avea ca efect estimarea unei valori mai mici sau mai mari. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situații și nici pentru obținerea studiilor de expertiză tehnică necesare pentru descoperirea lor;
- Studiul de evaluare analizează implicațiile ce decurg din condițiile de suprafață, nefăcându-se nici o analiză de mediu, de subteran sau de adâncime sau vreo evaluare a impactului unor posibile acțiuni trecute de degradare a mediului sau radiații periculoase care ar putea afecta valoarea;
- Estimările valorilor de piață ale proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului *raport* au fost făcute în condițiile în care acestea sunt libere de sarcini;
- Se presupune că dreptul de proprietate asupra bunurilor imobiliare evaluate este bun și marketabil;
- Informațiile despre evoluțiile pieței imobiliare în localitățile menționate mai sus au fost obținute de la agenții imobiliare active în zonele respective, societăți de construcții, investitori și proprietari – aceste informații sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții de acuratețe;
- Terenul a fost evaluat ca fiind liber.

2.13. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport;

Acest *raport* este confidențial, destinat exclusiv *beneficiarului* și poate fi folosit numai în scopul menționat în raport în condițiile legii (nu se acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el).

2.14. Confirmarea conformității cu SEV

Prezentul studiu de evaluare este conform cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2017.

CAPITOLUL III: Prezentarea datelor

3.1. Descrierea situației juridice

- *Dreptul de proprietate* asupra imobilelor aparține CL Filiași conform HG 965/05.09.2002 emis de Guvernul României, Anexa nr.5 – Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Filiași și HCL 164/03.11.2017. Dreptul de concesiune este acordat în baza HCL nr.178/03.11.2017.

3.2. Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente

Imobilele sunt în proprietatea CL Filiași din anul 2002 conform documentației furnizate. În prezent este utilizat de către SC VITASEED SRL, conform HCL 178/2017.

3.3. Date despre aria de piață

Piața este definită ca fiind mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor; toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor care, la rândul lor, se află sub acțiunea unor influențe sociale, economice, fizice, etc.

Analiza ofertei și cererii

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un interval de timp.

Tendențele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt, printr-o stagnare a ofertei și o creștere a cererii.

Echilibrul pieței

Cererea este constantă pe un trend ascendent, oferta relativ mai mică cu tendința de stagnare fiind influențată de factorii economici curenți. În consecință se poate concluziona că piața imobiliară de tipul proprietății evaluate, se află într-un dezechilibru relativ în favoarea cererii.

3.4. Analiza pieței imobiliare

Informații generale despre piața imobiliară din România

Conform studiilor de piață întocmite de compania Darian DRS, "piața tranzacțiilor imobiliare din România a crescut în primul semestru din 2016 cu aproximativ 80% față de aceeași perioadă a anului precedent. Totalul investițiilor din primul semestru al anului se găsește undeva în jurul valorii de 360 de milioane de euro. În ceea ce privește defalcarea pe regiuni, Capitala ocupă primul loc cu aproximativ jumătate din valoarea tranzacțiilor, urmată de Sibiu cu aproximativ 30%. În ceea ce privește defalcarea pe segmente imobiliare, aproximativ jumătate din tranzacții s-au derulat în sectorul de retail, 35% în cel de birouri și aproximativ 15% în industrial. Îmbunătățirea condițiilor de creditare coroborat cu apetitul crescut al bancilor și investitorilor mari pentru produse de calitate ridicată nu fac decât să încurajeze noile investiții

în domeniul imobiliar. Cu toate acestea, lichiditatea pe piață este totuși limitată de către furnizori, iar produsele de calitate aflate în diferite stadii de lichidare sunt tot mai rare.

Referitor la anul 2017, conform antena3.ro, piața imobiliară din România se află pe un trend ascendent, nivelul dezvoltării acestui domeniu fiind în strânsă legătură cu creșterea economică înregistrată de România în ultimul an. Atât Guvernul, Parlamentul și instituțiile publice și locale, cât și investitorii și dezvoltatorii imobiliari au un scop comun și anume menținerea, în 2017, a acestei tendințe de creștere. Fiind un domeniu viu, în permanentă mișcare, evoluția și fluctuațiile din acest domeniu îi interesează în egală măsură pe cumpărătorii de locuințe. În sprijinul lor, dar și al constructorilor și al oamenilor de afaceri din sectorul imobiliar, statul, prin puterea sa de reglementare, propune o serie de măsuri care să ducă la stimularea pieței imobiliare.

Informații specific referitoare la piața proprietății subiect

Pentru analizarea pieței de oferte referitoare la terenuri în Filiași, au fost analizate un număr de 4 proprietăți oferite spre vânzare, cu diferite suprafețe, având aceeași întrebuintare ca și proprietatea subiect.

Valorile variază între 10 euro/mp și 25 euro/mp, în funcție de suprafață, utilități, amplasare și apropiere de zonele favorabile ale orașului. Prețul mediu a ofertelor analizate este de 12 euro/mp.

Analizele de piață au fost efectuate de evaluator, pe baza ofertelor identificate pe site-urile specializate. Ofertele nu au fost ajustate în niciun fel, fiind preluate în forma originală. Din analiză au fost eliminate extremele, rezultând prezentele valori. Mediile au fost calculate folosind diverse metode, conform raționamentului profesional. Studiul de piață încearcă să ofere o imagine de ansamblu a pieței imobiliare din zonă, și nu oferă intervale clare sau obligatorii în care trebuie încadrată valoarea bunului. Valoarea imobilului poate să difere considerabil față de mediile analizelor de piață, în funcție de caracteristicile specifice. Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru corectitudinea datelor preluate din anunțuri, acestea aparținând proprietarilor.

3.5. Descrierea terenului și a construcției

Conform datelor primite de la client terenul este amplasat în intravilanul orașului Filiași, are o suprafață de 22.4 mp, are acces direct la o stradă asfaltată (alee). Terenul este situat pe Strada Pieței NR.6 (Cvartalul 25, parcela 16/3). Există utilități complete.

Descrierea proprietății este realizată datele culese la fața locului sau oferite de reprezentantul proprietarului.

3.6. Date privind impozitele

Impozitul pe teren este de aproximativ 100 lei pentru intravilanul orașului Filiași. Impozitele au fost estimate în mod teoretic, evaluatorul neefectuând o analiză detaliată pentru acestea.

Capitolul IV: Analiza datelor și concluziile

4.1. Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare – elemente teoretice

CMBU- este definită 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 a proprietății evaluate.

CMBU este analizată uzual în situațiile:

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

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal ;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- care conduce la cea mai mare valoare (maxim productivă);

În analiza celei mai bune utilizări a terenului presupus liber, s-au avut în vedere următorii factori:

- ☐ terenul este situat într-o zonă agricolă;
- ☐ poziționarea terenului;
- ☐ utilizarea proprietăților din imediata vecinătate și din zona este agricolă.

În urma analizei acestor factori, s-a considerat că cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber este aceea de teren liber, având în vedere zona în care se află și utilizarea terenurilor din jur.

4.2. Metodologia de estimare a redevenței

Normele legislative privind concesionarea sunt prezente în Legea nr. 219/1998 care se referă la regimul de concesiune înlocuită prin O.U.G. nr.34/2006 privind atribuirea contractelor de concesiune lucrări publice, a contractelor de achiziție publică respectiv a contractelor de concesiune de servicii, modificată de O.U.G. nr.72/2009 împreună cu O.U.G. nr.54/2006 referitor la regimul contractelor de concesiune de bunuri considerate proprietate publică aprobată cu modificări de Legea nr.22/2007. Însa găsim și alte precizări legate de condițiile legale ale concesionării și în alte norme legislative și reglementări speciale.

Conform legislației în vigoare concesiunea se efectuează prin încheierea unui contract prin care o instituție publică sau o autoritate decide transmiterea dreptului și obligațiilor de efectuare a unui serviciu public de interes local sau național sau dreptul exploatarei unui bun considerat proprietate publică unei alte persoane. Instituția publică numită în cazul acesta concedent renunță la obligațiile sale pentru a oferi toate drepturile asupra unui serviciu public unei alte persoane numite aici concesionar în schimbul unei redevențe.

Suma redevenței se stabilește în contractul încheiat între concedent și concesionar. Cota redevenței poate varia sau se poate fixa la o anumită sumă. Pot deveni concedenți: consiliile locale și consiliile județene sau instituțiile publice de interes local pentru bunurile proprietate privată sau publică a județului, comunei sau a orașului. De asemenea pot deveni concedenți și organele de specialitate ale administrației publice centrale dar și ministerele pentru bunurile considerate proprietate publică sau privată a statului.

Înșă sfera entităților care pot dobândi această calitate a fost extinsă prin completările la art.8 din O.U.G. nr.34/2006. Prin consecință, pot deveni concesionari toate persoanele juridice sau fizice indiferent de naționalitate sau cetățenie. Persoanele juridice de drept public însă nu pot deveni concedenți.

Obiectul unei concesiuni pot fi bunurile unităților administrativ teritoriale sau bunurile din domeniul public al statului. Bunurile mobile dar și cele imobile pot fi concesionate potrivit legislației în vigoare. În cazul în care obiectul concesiunii îl reprezintă un teren, concesionarul este obligat să menționeze contractul de concesiune în cartea funciară și registrul de publicitate imobiliară. Concedentul poate transmite obligațiile și drepturile de exploatare a unui bun considerat proprietate publică pe o perioadă de maxim 49 de ani. Înșă la expirarea termenului părțile implicate pot prelunge durata concesiunii pentru o perioadă mai lungă.

Sumele acordate proprietarului în considerarea dreptului de concesiune reprezintă echivalentul folosinței imobilului asupra căruia dreptul a fost recunoscut. Ca atare, criteriul de determinare al pretului concesiunii nu poate fi altul decât contravaloarea folosinței terenului și nu însăși valoarea de circulație, care ar reprezenta o contraprestație a înstrăinării terenului. Stabilirea într-un asemenea quantum contravine conținutului raportului juridic de drept substanțial creat între părți în virtutea dreptului de concesiune,

întrucât despăgubirile excesive acordate nu ar reprezenta echivalentul dreptului de folosință al terenului, drept cu caracter temporar, pe durata existenței construcțiilor, ci al însuși dreptului de proprietate asupra terenului, pe care, însă, titularul dreptului de concesiune nu l-a dobândit de la proprietar.

Prezentul raport de evaluare a proprietatii imobiliare are ca scop estimarea valorii de piata a unei suprafete teren de 22.4 mp, situat in orasul Filiasi, str.Pietei nr.6 (Cvartalul 25, parcela 16/3) care va fi concesionat, in conformitate cu prevederile art.871 din Noul Cod Civil.

Redevența, reprezintă orice sumă ce trebuie plătită în bani sau în natură pentru folosirea sau dreptul de folosință a unor active.

Pentru stabilirea valorii redevenței, valoarea de piata a terenului se consideră că se recuperează în 25 de ani, conform art. 17 din Legea 50/1991 („Art. 17 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 în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”).

4.3. Evaluarea terenului

Terenul are valoare pentru că ofera utilitate potențială (spre exemplu ca și construcție, ca amplasament pentru o structură, facilitare de recreere, exploatare agricolă sau drept de trecere pentru căi de transport). Dacă terenul are utilitate pentru o anumită utilizare și există cerere pentru acea utilizare, terenul are valoare pentru o categorie particulară de utilizatori.

Pe lângă utilitatea de bază a terenului, există multe principii și mulți factori care trebuie luați în considerare la evaluarea terenului.

În evaluarea oricărui tip de proprietate trebuie descris de fiecare dată și analizat atât terenul cât și amplasamentul.

Amplasamentul este un teren îmbunătățit/amenajat astfel încât să fie pregătit pentru o anumită utilizare (singulară sau mixtă).

O descriere a terenului sau a amplasamentului cuprinde o listă detaliată de date reale, incluzând o descriere a bunului imobil, alte date oficiale înregistrate și informațiile caracteristicilor fizice.

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt:

- anticiparea;
- schimbarea;
- cererea și oferta;
- substituția;
- echilibrul;

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de interacțiunea dintre cerere și ofertă, dar utilizarea economică a unei parcele de teren determină valoarea acesteia pe o anumită piață.

Tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate în cadrul studiului de evaluare sunt

Comparația directă

4.3.1. Comparația directă

Metoda comparației directe utilizează procesul în care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Metoda este recomandată când există date suficiente și relativ sigure, privind tranzacțiile sau ofertele de spații similare în zona. Prin această metodă, prețurile/ofertele și informațiile referitoare la spații similare/comparabile sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemanări sau diferențieri.

Premisa majora a acestei metode este ca valoarea de piață a unei proprietăți este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

Pentru estimarea valorii de piață, evaluatorul trebuie să colecteze, să compare și să ajusteze datele obținute pentru a putea ajunge la concluzii relevante privind nivelul chiriei de piață adecvată pentru proprietatea evaluată.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare.

Ea este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și proprietățile similare cu proprietatea în cauză, și care au fost vândute recent, sau au fost oferite spre vânzare.

Dat fiind faptul că în perioada actuală când tranzacțiile atât cu terenuri cât și alte tipuri de proprietăți imobiliare sunt greu identificabile și dificil de probat, în special în zona Ploiești, evaluatorul a identificat și utilizat **oferte** de vânzare și terenuri.

Analiza comparativă a proprietăților și tranzacțiilor se concentrează pe asemănările și diferențele care afectează valoarea, care pot include diferențe în ceea ce privește:

- Drepturile de proprietate evaluate;
- Condiții de vânzare;
- Condițiile de finanțare;
- Cheltuieli necesare imediat după vânzare;
- Condițiile de piață la data evaluării;
- Localizarea (poziția)/ tip/ zonare;
- Caracteristici fizice;
- Utilități;
- Cea mai bună utilizare;

În vederea aplicării metodei s-a analizat piața imobiliară a Orașului Filiași urmărind identificarea unor tranzacții cu terenuri în zona intravilană a acestuia.

Întrucât în ultimul an evaluatorul nu a identificat tranzacții, s-au avut în vedere mai multe oferte de vânzare de terenuri din zone apropiate proprietății de evaluat.

În cadrul aplicării metodei s-a aplicat în unele cazuri o ajustare de negociere asupra prețului de ofertă, informația fiind obținută din discuții cu proprietarii.

Terenurile oferite drept comparabile care fac obiectul studiului au fost terenuri libere sau cu construcții demolabile..

Elementele de comparație luate în calcul la aceasta tehnică au fost: Drepturi de proprietate; Condiții de vânzare; Condiții de finanțare; Condiții de vânzare; Cheltuieli necesare imediat după vânzare; Condiții de piață la data evaluării; Localizare (poziție)/ tip/ zonare; Suprafață; Front stradal; Acces teren; CMBU; Utilități.

Evaluarea terenului s-a făcut în condițiile detinerii dreptului de proprietate complet.

Metoda comparației directe este cea mai utilizată și preferată atunci când există date comparabile.

Această metodă se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Astfel, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. Oferta de terenuri este largă, iar evaluatorul a avut acces la informații referitoare la terenuri similare tranzacționate sau oferite în zona în care este amplasat terenul supus evaluării.

Descrierea terenurilor luate drept comparabile in cadrul studiului este prezentata mai jos:

CARACTERISTICI		COMPARABILE			
		A	B	C	D
		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
DENUMIRE	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan
LOCALIZARE	Filiasi	Filiasi	Filiasi	Filiasi	Filiasi
AMPLASAMENT	str Pietii nr.6	str pacii	Aleea Izvor	str 24 ianuarie	Bd.Racoteanu
PROPRIETAR	Filiasi	persoana fizica	persoana fizica	persoana fizica	persoana fizica
suprafata	22.4	1000	750	1900	500
data inspectiei	06.02.2018	Feb-18	Feb-18	Feb-18	Feb-18
pret/mp-oferta	?	37	13	20	15
front stradal	7	27	17	22	15
valoare oferta	?	37000	9800	38000	10000
id anunt		7393694-LJ	102915488	118114839	7376401-LJ
contact		o762612666	o767664466	o722914279	o733663003
		pers fizica	pers fizica	pers fizica	pers fizica
alte caracteristici		teren liber	teren liber	teren liber	teren liber
	1 DESCHIDERE	o deschidere	o deschidere	o deschidere	o deschidere

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)					
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			
		A	B	C	D
Suprafata teren (mp)	22.40	1,000	750	1,900	500
Pret (oferta/vanzare) (EURO/mp)		37	13	20	40
Date disponibile		43,132	Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-20%	-5%	-7%	-20%
Marja negociere (EURO/mp)		-7.40	-0.65	-1.40	-8.00
Pret corectat (EURO/mp)		30	12	19	32
Motivare corectie	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare negativa de 5% in functie de vechimea ofertelor si disponibilitatea de negociere a ofertantilor , reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.				
Ajustari specifice tranzactiei					
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		30	12	19	32

Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		30	12	19	32
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		30	12	19	32
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (EURO)		0	0	0	0
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		30	12	19	32
Motivare ajustare	Nu au fost aplicate ajustari				
Conditii de piata	februarie 2018	februarie 2018	februarie 2018	februarie 2018	februarie 2018
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		30	12	19	32
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Ajustari specifice proprietatii					
Localizare		pacii	Aleea Izvor	str 24 ianuarie	Bd.Racoteanu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	13	13	0
Motivare ajustare	D-C=32-19=13 - ajustarea aplicata comparabilelor C si B mai indepartate de centru				
Drum acces	asfaltat-strada	strada asfaltata	40m pana la asfalt	asfalt	asfaltat-strada
Ajustare (%)					
Ajustare (EURO/mp)		0.00	7.00	0.00	0.00
Motivare ajustare	s-au ajustat comparabilele A si B pentru care accesul se face dintr-un drum pietruit, fiind aprox 40-50m pana la asfalt. Ajustarea s-a determinat prin diferenta dintre preturile comparabilelor C si B , 19-12=7 euro/mp				
Utilitati	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita	utilitati la limita
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0

Motivat�ie ajustare	nu au fost necesare ajustari				
Suprafata	22.40	1,000	750	1,900	500
Ajustare (%)					
Ajustare (EURO/mp)		6	2	6	2
Motivat�ie ajustare	s-a aplicat o ajustare pozitiva de de 6, 4 si respectiv 4 euro pentru diferenta de suprafata de 1800, 750 si 655 mp ale comparabilelor fata de subiect. Din analiza datelor secundare a reiesit faptul ca piata recunoaste o diferenta de 6 euro/mp pentru o diferenta de suprafata de 600 mp, terenul evaluat fiind cu suprafata mai mica si avand o vandabilitate mai usoara pentru intreaga suprafata				
Deschidere (ml)	7.00	27	15	22	15
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0.00
Motivat�ie ajustare	nu au fost necesare ajustari				
Relieful/forma terenului	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Motivat�ie ajustare					
Utilizare	comerciala	mixta	mixta	mixta	mixta
Ajustare (%)		-20%	-20%	-20%	-20%
Ajustare (EURO/mp)		-5.92	-2.47	-3.72	-6.40
Motivat�ie ajustare	s-au realizat ajustari de 20% preturilor comparabilelor care au utilizare mixta, comparativ cu subiectul care are doar utilizare comerciala. Nivelul ajustarii a rezultat din analiza datelor secundare.				
Regim de inaltime zonal	P+4	P+1	P+1	P+1	P+1
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Motivat�ie ajustare					
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		0.08	19.53	15.28	-4.40
Pret ajustat (EURO/mp)		30	32	34	28
Ajustare totală netă (EURO)		0.08	19.53	15.28	-4.40
Ajustare totală netă (%)		0%	150%	76%	-11%
Ajustare totală brută (EURO)		11.92	24.47	22.72	8.40
Ajustare totală brută (%)		32.22%	188.23%	113.60%	21.00%
Suprafata teren (mp)	22.40	mp			

Valoarea estimata (EURO/mp)	28	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA	618	EURO	2,881	lei
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				D

Conform tehnicii comparației directe, **Valoarea de piata a terenului este:**

618 euro / 2.881 lei (28 euro/mp)

Valoarea propusa pentru redeventa, cu recuperare in 25 ani este:

24,72 euro/an / 115.18 lei/an (2,06 euro/luna – 9,60 lei/luna).

4.3. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

Reconcilierea evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății.

În urma aplicării abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare pentru teren au fost obținute următoarele valori :

1. Abordarea prin comparatia directa :

VALOARE de PIATA TEREN: 618 euro / 2.881 lei (28 euro/mp)

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revizuirea întregii lucrări și a datelor folosite.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere.

Pentru a justifica valoarea aleasă de evaluator, este necesar să prezentăm următoarele considerente :

Urmând criteriile prevăzute în analiza și reconcilierea rezultatelor:

- adecvarea metodelor: cea mai adecvată din punct de vedere al scopului întocmirii raportului este metoda comparației directe; conform standardelor în vigoare, nu a fost necesară utilizarea unei a doua metode dacă au fost identificate suficiente informații pentru comparația directă.

- precizia: calculele și informațiile primite și utilizate la metodele utilizate sunt corecte;

- cantitatea și calitatea informațiilor: se observă că cele mai multe informații de piață au fost utilizate la comparația directă, acestea provenind și din surse de încredere.

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport;

- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

- Valoarea este o predicție;

- Valoarea este subiectivă;

- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

- Terenul a fost evaluat ca fiind liber.

- Imobilele au fost evaluate strict în ipotezele prezentate în raport și folosind estimările explicate în cadrul acestuia.

4.4. Data raportului de evaluare

Data raportului de evaluare este 10.02.2018..

4.5. Calificările evaluatorilor

Prezentul raport a fost întocmit de evaluator autorizat, membri titulari ANEVAR, cu specialitatea EPI, EI și EBM.

S.C. Office Group Int S.R.L
Expert evaluator:

Marilena Delia Udriou



ANEXE

