

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
CONSILIUL LOCAL MARASESTI

HOTARAREA NR. 28
din 21.05.2021

privind : aprobarea inchirierii , prin licitatie publica , a unei suprafete de teren arabil apartinand domeniului privat al UAT Marasesti

Consiliul local al or. Marasesti, judetul Vrancea, intrunit in sedinta ordinara;

Vazand :

- referatul de aprobare al Primarului orasului Marasesti in calitate de initiator inregistrat la nr. 8216 din 10.05.2021;

- raportul de specialitate al Serviciului Arhitect sef inregistrat la nr. 8217 din 10.05.2021 , prin care se propune aprobarea inchirierii , prin licitatie publica , a unei suprafete de teren arabil apartinand domeniului privat al UAT Marasesti;

Avand in vedere :

- raportul de evaluare ,inregistrat la nr. 8569 din 14.05.2021 intocmit de expert ANEVAR Seciu Nicolae ;

Luand act de avizul favorabil al Comisiei pentru dezvoltare urbanistica, amenajarea teritoriului si patrimoniului ,administrarea domeniului public si privat, servicii publice si comerț al Comisiei pentru studii, prognoze, economie, buget, finante, impozite si taxe. si al Comisiei pentru administratie locala , juridica , ordine publica, drepturile omului;

În conformitate cu prevederile: art.6, alin.(3), art.30, alin.(1), lit."c" din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, modificată și completată;

- art.129, alin.(2), lit."c" și alin.(6), lit."a", Sectiunea a 4 a - Inchirierea bunurilor proprietate publica din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

În temeiul art.129,alin.(2), lit."c" , art.196, alin.(1), lit."a" , coroborat cu art.139, alin.(3), lit."g" din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ,

HOTARASTE:

Art. 1 - (1) Se aproba inchirierea prin licitatie publica a **terenului arabil apartinand domeniului privat al UAT Marasesti** , avand datele de identificare prevazute in **Anexa nr. 1** , care face parte integranta din prezenta hotarare.

(2) Termenul de închiriere este de 5 ani, incepand cu data semnarii si inregistrarii contractului de inchiriere, cu posibilitatea de prelungire prin acordul partilor, r, exprimat cu cel putin 30 de zile inainte de incetarea de drept a contractului.

Art.2. - Se aproba studiul de oportunitate si documentatia de atribuire, care cuprinde caietul de sarcini, fisa de date a procedurii, contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii, formulare și modele de documente, conform **Anexelor nr. 2 si 3** care fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art.3. - (1) Pretul de pornire la licitatie este 1000 lei/ha /an.

(2) Contravaloarea chiriei pentru terenul arabil se va achita integral pana la 30.06. a anului pentru care se datoreaza si va putea fi actualizata anual prin hotararea Consiliului local.

(3) Predarea – primirea bunului se face pe baza de protocol incheiat prin grija Serviciului Arhitect sef in termen de 3 zile de la data semnarii contractului de inchiriere cu ofertantul castigator.

(4) Schimbarea destinatiei imobilului prevazut la art.1 este interzisa.

Art.4. - Aprobă desemnarea reprezentului Consiliului local al orasului Marasesti și supleantului acestuia pentru fiecare dintre aceștia, în Comisia de evaluare, după cum urmează:

- _____ - membru;
- _____ - supleant;

Art.5. - Se imputerniceste Primarul orasului Marasesti sa semneze in numele si pentru orasul Marasesti contractul de inchiriere al imobilului prevazut la art.1.

Art. 6 – Prezenta hotarare va fi comunicata prin grija Compartimentului juridic, monitorizare proceduri administrative , dupa cum urmeaza:

- Institutiei Prefectului – Judetul Vrancea;
- Primarului orasului Marasesti;
- Serviciului Arhitect sef;
- Serviciului Buget – contabilitate ;
- Pentru afisare pe site-ul institutiei.



**Avizat,
Secretar general,
Dumitru Vasilica-Violeta**



C A I E T D E S A R C I N I

privind : inchiriere prin licitatie publica cu plic inchis, a unei suprafete de 45,00 ha, T114, Pc.833, teren apartinand domeniului privat al orasului Marasesti, judetul Vrancea

1.-OBIECTUL INCHIRIEII :

1.1. Terenul situat la adresa de mai sus in suprafata de 45,00 ha, se va folosi dupa inchiriere pentru activitati agricole.

1.2. Terenul arabil in suprafata de 45,00 ha, preluat prin HCL nr.102/22.12.2015, situat in oras Marasesti – T114, Pc.833 , judetul Vrancea, identificat la pozitia 76 din anexa la HCL nr.71/24.09.2020, de modificare si completare a HCL nr.125/2018 privind actualizarea listei cu bunurile imobile ce alcatuiesc domeniul privat al orasului Marasesti, judet Vrancea si in cartea funciara a orasului Marasesti,(numarul 53603, pentru suprafata de 3,09 ha, nr.53604- pentru suprafata de 41,92 ha),.

2.-DURATA INCHIRIERII :

2.1 Terenul in suprafata de 45,00 ha, situat in oras Marasesti – T114, Pc.833 , judetul Vrancea, se inchiriaza pe durata de 5 ani;

2.2.Durata inchirierii , se poate prelungi in baza solicitarii scrise a locatarului, numai cu acordul proprietarului (Consiliului local al orasului Marasesti, judetul Vrancea) si cu respectarea legislatiei in vigoare .

3.-ELEMENTE DE PRET :

3.1. Pretul minim al inchirierii , de la care se porneste licitatia, este de 1000 lei/ha/an, si a fost stabilit ca urmare a evaluarii facuta de evaluator ing. Seciu Nicolae, din Focsani,-expert tehnic judiciar-evaluari bunuri imobile, evaluator ANEVAR, legitimatie nr.16024.

3.2. Pretul inchirierii licitat, va fi cel putin egal cu cel in scris la pct.1, de mai sus si va fi indexat la inceputul fiecarui an calendaristic cu indicele de inflatie al anului precedent.

3.3.Modul de achitare al chiriei, termenele de plata si clauzele contractuale pentru nerespectarea obligatiilor de plata se vor stabili prin contract, care se va incheia in termen de 20 zile calendaristice de la anuntarea in scris a ofertantilor despre oferta castigatoare.

4.-MODUL DE ADJUDECARE AL OFERTEI

4. (1) Criteriile de atribuire al contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

6.-PARTICIPANTII LA LICITATIE

6.1. Pot depune oferte toate persoanele juridice interesate, romane sau straine care se incadreaza in conditiile impuse prin Documentatia de licitatie, aprobata de Consiliul Local Marasesti

6.2. Caietul de sarcini si instructiunile privind participarea si desfasurarea licitatiei ,se pot procura de la sediul Primariei orasului Marasesti, str. Siret, nr.1, incepand din data de 31.05.2021, luni-vineri, orele 08:00 – 15:00. Contravaloarea caietului de sarcini este de 50 lei. Taxa de participare la licitatie este de 100,00 lei. Garantia de participare la licitatie, in cuantum de 10% din pretul de pornire al terenului licitat, adica 4.500,00 lei, se va achita pana la depunerea documentelor de participare la licitatie la casieria unitatii, CF 4410623, sau in contul RO32TREZ6925006XXX000616, deschis la trezoreria Adjud.

7. DOCUMENTELE DE PARTICIPARE

Documentele de inscriere la licitatie , impreuna cu actele doveditoare ale efectuării plăților vor fi depuse pana in prezinta licitatiei publice, intre orele 08:00 - 16:00 la biroul Administratie Publica, din cadrul Primariei orasului Marasesti

8.TRANSMITEREA OFERTELOR

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

I. Prezentarea ofertelor – condiții de eligibilitate

1. Ofertele vor fi redactate în limba română.
2. Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.
4. Pe plicul exterior se va indica doar obiectul închirierii pentru care este depusă oferta, data și ora deschiderii ofertelor. Alte înscrisuri atrag descalificarea ofertanților.

PLICUL EXTERIOR TREBUIE SĂ CONȚINĂ:

A. Documente pentru ofertanți persoane juridice:

1. Documente care să ateste forma juridică a ofertantului:
 - a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:
 - statutul/contractul societății (copie legalizată sau copie conform cu originalul);
 - certificat de înmatriculare (copie legalizată sau copie conform cu originalul);
 - dovada în copie a achitării taxei de participare, a garanției de participare și a contravalorii documentației;
 - Cont de profit si pierderi /extras bancar/ Adeverinta venit - Sa dovedeasca ca detin contravaloarea a minim doua chirii pe an;
 - certificat eliberat D.G.F.P. privind plata obligațiilor la bugetul general consolidat – valabil la data deschiderii ofertelor - in original sau copie certificată;
 - certificat fiscal privind impozitele si taxele eliberat de Direcția Impozite si Taxe locale a unității administrative teritoriale de pe raza căreia societatea are sediul social, care să ateste că societatea ofertantă nu înregistrează debite la bugetul local – valabil la data deschiderii ofertelor - în original sau copie certificată;

9. DESFASURAREA PROCEDURILOR DE INCHIRIERE

A. Procedura licitației publice

1. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

2. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul Oferte plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin dispoziția primarului, la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul publicitar.

3. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

4. După deschiderea plicurilor exterioare comisia de evaluare elimină ofertele care nu întrunesc condițiile prevăzute la art. 336 alin. (2)-(5) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.

5. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

6. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la punctul 4 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, numai dacă există cel puțin două oferte eligibile (oferte care să întrunească condițiile prevăzute de 336 alin. (2)-(5) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ).

7. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

8. În cazul în care nu există cel puțin două oferte eligibile, se organizează o nouă licitație.

9. (1) Criteriile de atribuire al contractului de închiriere sunt:

- i) cel mai mare nivel al chiriei;
- j) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- k) protecția mediului înconjurător;
- l) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

(2) Ponderele fiecărui criteriu se stabilește după cum urmează:

- m) cel mai mare nivel al chiriei – 40%;
- n) capacitatea economico-financiară a ofertanților - 40%;
- o) protecția mediului înconjurător – 5%;
- p) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 15%.

10. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la pct. 9 alin. (2). Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

11. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

12. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

13. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct. 7, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

10.-DISPOZITII FINALE

10.1. Chiriașul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunului proprietate privata ce face obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către locator.

10.2 Chiriașul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul închirierii.

10.3 Subînchirierea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege.

10.4. Chiriașul este obligat să plătească chiria.

10.5. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.

10.6. Chiriașul este obligat de a asigura, pe perioada închirierii, regularizarea și continuitatea activității în scopul căreia a fost închiriat bunul.

10.7. Chiriașul este obligat să nu schimbe destinația imobilului;

10.8. Chiriașul este obligat să îl înștiințeze pe proprietar despre orice atingere adusă dreptului său de proprietate;

10.9.Toate obligațiile reciproce se vor concretiza in contractul de inchirierii .

10.10.Toate documentele care se vor intocmi cu ocazia desfasurarii licitatiei publice vor fi pastrate si arhivate conform prevederilor legale in vigoare

10.11.Toate veniturile realizare din desfasurarea licitatiei si din derularea contractului de inchiriere vor fi inregistrate in evidenta contabila a Primariei orasului Marasesti, judetulVrancea.

PRESEDINTE DE SEDINTA ,

SECRETAR GENERAL,
Dumitru Vasilica Violeta

Serviciul Arhitect Sef,
Pascaru Felician

RAPORT DE EVALUARE

"Teren arabil extravilan, Sta = 45,00ha(de închiriat)"

Adresa proprietății : Loc. Mărășești, jud. Vrancea
Proprietar : Primăria Mărășești
Beneficiar : Primăria Mărășești
Evaluator : Ing. Seciu Nicolae

- Expert tehnic judiciar – evaluări bunuri imobile,
- Practician în insolvență Lg. 1B2169
– Evaluator autorizat ANEVAR,
legitimație nr. 16024

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, în parte sau în totalitate, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului.

CĂTRE,

Primăria Mărășești, jud. Vrancea

Referitor la:

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară reprezentând :
"TEREN ARABIL EXTRAVILAN(de închiriat) "

Total suprafață teren extravilan , T114, Pc 833, St = 45,00 ha

La cererea dumneavoastră, am inspectat și am evaluat proprietatea imobiliară, în scopul estimării valorii de piață adecvate pentru uzul și cunostința beneficiarului.

Raportul de evaluare care urmează, constând din 13 pagini, fișe tehnice de evaluare (anexe) și documente anexate, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Rezumatul concluziilor prezintă succint datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului care, astăzi 14.05.2021, indică **valoarea de piață:**

Preț pe unitatea de suprafață(ha) teren extravilan, loc. Mărășești, Tarla 114, Parcela 833 este de 1.756.800,00 lei – teren arabil.

Valoarea de piață este dată de jocul cererei și al ofertei în zonă.

Referitor la:

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară reprezentând :

Teren arabil extravilan, Sta = 45,00ha, T.114, Pc.833

Estimare preț/unitatea de suprafață(mp) închiriere către persoane juridice,
Concluzii:

VARIANTA A

Valoare de piață terenuri extravilane- Sta = 45,00ha în zona - loc. Mărășești, - este cuprins între (minim) 7.000euro/ha- (maxim)9.000euro/ha

**Valoarea de piață pentru vânzare la data evaluării este:
45,00ha x 8.000euro/ha x 4,88lei/euro = 1.756.800,00lei**



VARIANTA B

folosind abordarea prin venit, metoda capitalizării rentei funciare(închiriere):
poate fi aplicată pentru o perioadă cuprinsă între 5- 49 ani;

$$45,00\text{ha} \times 1.000,00\text{kg boabe/ha} \times 1,00\text{lei/kg} = 45.000,00\text{lei/an}(45,00\text{ha})$$
$$1\text{ha} \times 1.000,00\text{kg boabe/ha} \times 1,00\text{lei/kg} = 1.000,00\text{lei/an/ha}$$

Cursul valutar mediu luna mai 2021 de schimb BNR este: 1 euro = 4,88 lei
Loturile pot avea diferite suprafețe. pentru proprietatea imobiliară pusă în discuție.
Valoarea de piață este bazată pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare
descrise în raport, în condițiile caracteristicilor pieței actuale a bunurilor mobile. Inspecția,
analiza pieței și întocmirea raportului de evaluare au avut loc în intervalul -12.05.2021, iar
evaluarea în data de 14.05.2021

Cu stimă,

Evaluator ,
ing. Seciu Nicolae

CAPITOLUL 1 Introducere

1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Tipul proprietății:

Teren arabil extravilan; St = 45,00 ha poate fi împărțit și valorificat prin vânzare la licitație în mai multe loturi.

Localizare: Teren extravilan, T114, Pc.833, loc. Mărășești, jud. Vrancea;

Proprietarul bunului imobil – Primăria Mărășești , jud. Vrancea.

Descrierea proprietății: **teren**, aflat în extravilanul localității Mărășești, oraș Mărășești, jud. Vrancea.

Beneficiar : **Primăria Mărășești.**

Scopul evaluării: **estimarea valorii de piață adecvate pentru unitatea de suprafață, pentru uzul și cunoștința beneficiarului.**

Dreptul de proprietate evaluat : Teren arabil extravilan, St = 45,00ha, **drept de proprietate deplin asupra proprietății evaluate.**

Data evaluării : 14.05.2021;

Inspectarea proprietății: a fost făcută în data de – 12.05.2021 de evaluator în prezența beneficiarului;

Tipul valorii: **Valoarea de piață** așa cum rezultă din definiția dată de Standere.;

Valoarea recomandată : Rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare :



folosind abordarea prin piață, metoda comparației directe:

8.000,00euro/hasau 39.040,00lei/ha

folosind abordarea prin venit, metoda capitalizării rentei funciare(chiriei):

VARIANTA B

folosind abordarea prin venit, metoda capitalizării rentei funciare(închiriere):
poate fi aplicată pentru o perioadă cuprinsă între 5- 49 ani;

$45,00\text{ha} \times 1.000,00\text{kg boabe/ha} \times 1,00\text{lei/kg} = 45.000,00\text{lei/an}(45,00\text{ha})$

$1\text{ha} \times 1.000,00\text{kg boabe/ha} \times 1,00\text{lei/kg} = 1.000,00\text{lei/an/ha}$

1 euro BNR curs valutar mediu luna mai 2021 = 4,88lei

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, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea de piață nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate, de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea este considerată în condițiile de plată cash, integral la data tranzacției;

1.2. Certificarea evaluatorului. Semnătura

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport de evaluare sunt adevărate și corecte.

Evaluarea a fost realizată în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de evaluare recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

Standardul Internațional de Evaluare IVS - Cadru general

Standardul Internațional de Evaluare IVS 101- Sfera misiunii de evaluare,

Standardul Internațional de Evaluare IVS 103 – Raportarea evaluării,

Standardul Internațional de Evaluare IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare .

Suport curs " Evaluarea proprietății imobiliare " ANEVAR 2020,

Ghid de evaluare – GE1–Verificarea evaluărilor,

Ghid de evaluare – GE2–Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri,

Ghid metodologic de evaluare - GME1- Evaluarea terenului,

La întocmirea prezentului raport de evaluare nu am primit asistența semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Proprietatea a fost inspectată personal, în prezența și cu acordul proprietarului, Primăria Mărășești.

Analizele, opiniile și concluziile prezentate în lucrare sunt valabile numai în ipotezele și condițiile limitative prezentate.



Au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii bunului supus evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

14.05.2021

Evaluator ANEVAR

Ing. Seciu Nicolae

CAPITOLUL 2. Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare

2.1. Instrucțiunile evaluării. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării: Proprietate imobiliară reprezentând :

“Teren arabil extravilan, T114, Pc.833 – loc. Mărășești”

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare** menționate.

Utilizarea evaluării: **pentru uzul și cunoștința beneficiarului,**

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă o sumă exactă, ci cel mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a tipului valorii.

Conceptul economic „valoare” reflectă optica participanților pe piață, existentă la data evaluării, asupra beneficiilor economice viitoare generabile de o anumită proprietate.

Din punct de vedere conceptual, valoarea este creată și susținută de interacțiunea a patru factori:

Utilitatea, respectiv capacitatea unui bun economic de a satisface o anumită nevoie, trebuință sau dorință;

Raritatea, care exprimă oferta prezentă sau anticipată a unui bun economic raportată la cererea pentru acel bun;

Dorința (preferința), exprimată de intensitatea satisfacției pe care un bun economic o produce celui care nu-l posedă, dar care are nevoie de acesta;

Puterea de cumpărare, exprimată de capacitatea unui individ sau grup de indivizi - participanți pe piață, de a cumpăra bunurile oferite prin plata în numerar sau în echivalente de numerar.

Evaluarea, executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este definită în Standardele Internaționale de Evaluare (IVS - Cadru general). Conform acestui standard, valoarea de piață este definită astfel :

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

„Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.”

Determinarea celei mai bune utilizări presupune că:

(a) utilizarea este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,

(b) utilizarea este permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic,

(c) utilizarea este fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera un profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

Aceasta lucrare a fost întocmită la data de 14.05.2021 data evaluării, pe baza constatărilor făcute pe teren la data inspecției.

Moneda de referință utilizată în evaluare este euro, în condițiile în care la data 14.05.2021, cursul valutar mediu luna mai 2016- B.N.R. / 1 euro = 4,88 lei.

2.2. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este cel mai important drept real și reprezintă “dreptul pe care îl are cineva când se bucură și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege”. Dreptul de proprietate este reglementat atât în Constituție cât și în Codul Civil.

Dreptul de proprietate conferă titularului său trei atribute:

Posesia - de a stăpâni bunul - constă în prerogativa titularului de a stăpâni în fapt bunul. Se exprimă prin legătura materială între bunul respectiv și proprietar.

Folosința - de a folosi și de a-i culege fructele (foloasele materiale) -constă în prerogativa titularului de a întrebuința bunul în interesul său și de a culege fructele. Fructele sunt produse de bunuri frugifere cu anumită periodicitate, fără să le altereze substanța, în cazul nostru ar putea fi chiria lunară care ar putea fi încasată din închirierea bunului.

Dispoziția - de a dispune de bun - constă în prerogativa titularului de a dispune liber de bun sau prin acte juridice (de exemplu: de a-l înstrăina ori greva cu sarcini) sau prin acte materiale (de exemplu: de a-i distruge substanța)

Dreptul de proprietate are trei caractere esențiale: absolut, exclusiv și perpetuu.

Caracterul de drept absolut al dreptului de proprietate trebuie înțeles ca fiind dreptul cel mai complet ce poate exista asupra unui lucru în comparație cu celelalte drepturi reale care nu sunt decât dezmembrămintele acestuia.

Caracterul de drept exclusiv se manifestă ca, dreptul de proprietate este opozabil oricarei persoane ce intră în contact cu bunul respectiv și pentru faptul că titularul este singurul îndreptățit a exercita toate atributele pe care acesta le conferă.

Dreptul de proprietate este perpetuu în sensul că există atât timp cât există bunul ce formează obiectul de proprietate, nu se stinge prin neuz și este imprescriptibil și nu se stinge la moartea titularului, ci se transmite succesorilor acestuia.

Proprietatea de evaluat este proprietatea Contescu Maria (decedată) –Primăria Mărășești.

Dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciară a loc.Mărășești oraș Mărășești. Imobilul nu este închiriat, nu este ipotecat, este liber de sarcini, nu are nevoie și nu oferă nici un fel de servituți, în consecință dreptul de proprietate este deplin.

2.3. Sfera misiunii de evaluare. Identificarea tipului de raport

Sfera raportului cuprinde toate studiile realizate de către evaluator, cercetarea și analiza necesară întocmirii raportului.

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

Standardul Internațional de Evaluare IVS - Cadru general
Standardul Internațional de Evaluare IVS 101- Sfera misiunii de evaluare,
Standardul Internațional de Evaluare IVS 103 – Raportarea evaluării,
Standardul Internațional de Evaluare IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Suport curs " Evaluarea proprietății imobiliare " ANEVAR 2020,

Ghid de evaluare – GE1–Verificarea evaluărilor,

Ghid de evaluare – GE2–Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri,

Ghid metodologic de evaluare - GME1- Evaluarea terenului,

Informații furnizate de agențiile imobiliare, cotidienele, site-urile și publicațiile de profil privind preturi de tranzacționare, chirii, tendințe pe piața imobiliară locală.

Pe baza informațiilor culese din materialul aratat evaluatorul a întocmit un **raport explicativ**. Acesta se bazează pe o cercetare amanunțită, pe o organizare logică și pe un raționament solid.

2.4. Data estimării valorii și inspectia proprietății

Data estimării valorii și întocmirii raportului de evaluare: 14.05.2021.

Inspectia proprietății imobiliare a fost făcută de evaluator în data de 12.05.2021 în prezența beneficiarului Primăria Mărășești.

Evaluatorul nu a realizat o expertiză tehnică a proprietății imobiliare, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea funcțională și de randament a proprietății imobiliare. Inspectarea proprietății imobiliare nu se dorește a fi confundată cu o expertizare tehnică a acesteia.

2.5. Moneda raportului de evaluare și modalități de plată

Moneda raportului de evaluare va fi în moneda națională LEU (RON) și va ține cont de cursul valutar la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă suma care urmează a fi plătită cash și integral la data tranzacției, fără a lua în calcul alte condiții de plată sau finanțări (rate, leasing, etc.)

2.6. Premisele evaluării. Ipoteze și condiții limitative

Acest Raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea asupra autenticității actelor puse la dispoziție de proprietari ; presupunem o administrare competentă a proprietății imobiliare;

Presupunem proprietatea liberă de sarcini;

Toate documentele tehnice puse la dispoziție de beneficiar le considerăm corecte și autentice; elementele grafice folosite în Raportul de evaluare bazate pe aceste documente sunt pentru ca clientul să-și formeze o imagine corectă asupra proprietății imobiliare;

Presupunem că nu există aspecte ascunse ale solului ce ar avea efect asupra lucrării; nu ne asumăm răspunderea pentru asemenea situație sau pentru obținerea studiilor tehnice;

Afirmațiile cu privire la calitatea solului nu au la baza o expertiză, nu avem calitatea de a efectua astfel de expertize;

Se consideră că proprietatea imobiliară este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător cu excepția neconcordanțelor ce ar fi descrise și luate în considerare în cadrul prezentului Raport de evaluare;

Nu am constatat substanțe periculoase în solul proprietății imobiliare (nu avem calitatea de a determina existența acestora);

Presupunem că proprietatea imobiliară analizată este conformă cu urbanismul cu excepția neconcordanțelor ce sunt descrise, expuse și luate în considerare în cadrul acestui Raport de evaluare;

Ipotezele și prognozele se bazează pe condițiile actuale ale pieții. Schimbări semnificative în evoluția pieții pot modifica valoarea estimată;

Alte condiții limitative:

Estimarea valorii din acest Raport de evaluare se aplică întregii proprietăți și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va schimba această evaluare;

A fost inspectată vizual și identificată starea terenului;

Nu vom fi solicitați să depunem mărturie în instanță pentru actele și judecățile din Raportul de evaluare;

Raportul de evaluare în întregime, parțial sau în referințe nu poate fi inclus în nici un document public și nici nu poate fi publicat sub nici o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la speța la care poate apărea;

Pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare, evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate.

2.7. Riscul evaluării

Pentru beneficiarul raportului de evaluare sunt unele riscuri la evaluare ce constau în faptul că, evaluatorul nu a inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau sunt inaccesibile. Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății imobiliare; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare asupra mediului înconjurător sau a proprietății evaluate ce face obiectul prezentului raport de evaluare, acest fapt ar putea duce la diminuarea valorii raportate. Se presupune că proprietatea imobiliară este în deplină concordanță cu toate reglementările legale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când alte neconcordanțe vor apărea ulterior datei de întocmire a raportului de evaluare.

De asemenea, se poate aprecia că, inspecția proprietății imobiliare poate să asigure potențialul cumpărător, că evaluatorul a observat atent toate detaliile tehnice, funcționale, economice ale proprietății imobiliare și a analizat cu acuratețe, corectitudine și profesionalism informațiile puse la dispoziție de către proprietarul proprietății imobiliare.

În concluzie, în urma inspecției proprietății imobiliare, evaluatorul a opinat propuneri justificate astfel încât proprietarul, respectiv beneficiarul raportului de evaluare să fie asigurat că valoarea de piață propusă de evaluator reprezintă un câștig justificat atât de vânzător cât și de cumpărător.

2.8. Clauza de nepublicare

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

Acest raport este confidențial pentru cel ce a solicitat raportul (proprietarul proprietății imobiliare) cât și pentru consultanții acestuia și este numai pentru utilizarea

stabilită în scopul prezentului raport de evaluare. Evaluatorul nu va accepta nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

CAPITOLUL 3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății evaluate

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în extravilan loc. Mărășești, jud. Vrancea.

Proprietatea de evaluat este proprietatea Primăria Mărășești, jud. Vrancea, **drept de proprietate deplin asupra proprietății evaluate.**

3.2. Descrierea juridică a proprietății evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de al folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale .

Conform declarațiilor proprietarilor, asupra proprietății evaluate nu grevează nici un fel de sarcini sau servituți și nu s-au constituit garanții bancare sau ipoteci, care să limiteze dreptul de proprietate.

În concluzie, așa cum reiese din documentele prezentate nu este ipotecat, este liber de sarcini deci dreptul de proprietate care trebuie evaluat este un **drept absolut** .

3.3 Analiza de piață

Baze teoretice

Analiza pieței reprezintă identificarea și studierea pieței pentru un anumit bun sau serviciu . În evaluare se folosește analiza pieței imobiliare pentru a se determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți, în funcție de criteriile fezabilității financiare și a productivității maxime, numai după ce s-a demonstrat ca există o confirmare corespunzătoare pe piață .

Caracteristicile unei piețe imobiliare sunt :

Existența unor bunuri fungibile, care pot fi înlocuite imediat

Existența unui număr mare de cumpărători și vânzatori, care creează o piață liberă și competitivă, fără o influență directă asupra prețurilor

Prețuri relativ uniforme și stabile

Autoreglementare cu puține restricții legislative

Cererea și oferta se află întotdeauna în echilibru

Cumpărătorii și vânzătorii sunt complet informați asupra condițiilor pieței

Disponibilitatea informațiilor despre licitații, vânzări și cumpărări

Existența unor catalizatori, cum ar fi bursa de valori, care permite vânzătorilor să intre pe piață rapid

O piață imobiliară este constituită dintr-un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Natura zonei: teren extravilan, loc. Mărășești, jud. Vrancea.

Din punct de vedere edilitar zona este caracterizată ca: zonă cu activitate.

Cererea - Cererea pentru terenuri libere a scăzut față de anii precedenți, dar există. Zonele preferate sunt în general zone liniștite, retrase, cu acces facil și utilități complete.

Oferta competitivă

Există oferte de proprietăți imobiliare, în diferite zone ale localității. Ofertele de proprietăți similare cu proprietatea de evaluat, prezente pe piață, au fost în continuare folosite la abordarea prin metoda comparației directe .

Ținând cont de estimările privind **cea mai bună utilizare**, piața se definește, în cazul proprietății în discuție, ca fiind **piața terenurilor arabile**.

Având în vedere facilitățile pe care le oferă, zona este considerată o zonă bună a localității. Cu toate acestea, cererea dar și oferta pentru astfel de proprietăți este mai mică față de anii precedenți. Piața imobiliară este în stransă legătură cu evoluția generală a economiei atât la nivel național cât și la nivel internațional deoarece foarte multe familii au câte un membru plecat la muncă în Italia sau Spania. Acest fapt se observă și din faptul că vânzările de astfel de proprietăți cresc în perioadele de concedii, respectiv de sărbători. În general piața imobiliară poate fi definită ca o piață în scădere.

Proprietăți asemănătoare oferite în piață:

A - <http://www.tocmai.ro> – Vânzări terenuri intravilane și extravilane în zonă.

Echilibrul pieței

Modificarea în cadrul cererii și a ofertei de fiecare dată duce la variații ale prețurilor: dacă costurile nu se modifică proporțional cu prețurile, reproducția proprietăților imobiliare va fi mai mult sau mai puțin profitabilă, iar valoarea proprietății imobiliare va crește sau descrește corespunzător.

Principiul echilibrului arată că, factorii de producție a diferitelor componente ale proprietății imobiliare trebuie să fie într-o proporție adecvată pentru a se obține sau păstra o valoare optimă. Orice exces sau deficiență în această proporție duce la o pierdere în valoare față de suma costurilor componentelor.

Se observă că piața imobiliară pentru tipul de proprietate, identic cu al celei de evaluat, se prezintă astfel: cererea este slabă dar totuși existentă iar oferta este mare.

Punctul de echilibru în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de atins, mai ales în condițiile în care veniturile populației sunt reduce și nesigure, iar condițiile de finanțare restrictive.

În concluzie, **la data evaluării, piața este mai puțin activă față de anii precedenți, cererea fiind mai mică decât oferta, ceea ce a dus și la o diminuare a prețurilor.**

3.4 Aspecte economico-sociale

Industria: În anii de după revoluție producția industrială a cunoscut profunde modificări structurale, astfel încât începând cu anul 2000 producția preponderentă o constituie confecțiile textile care față de anul 1990 a crescut cu 46 % , iar față de anul 1996 de circa 4 ori în detrimentul celorlalte ramuri ale industriei, respectiv producția vinului pentru consum, prelucrarea produselor agroalimentare, mobilier din lemn, tricotaje din lână și bumbac, etc. În anii de criză producția de confecții textile a înregistrat o scădere drastică ducând la falimentarea multor agenți comerciali și la concedieri de personal.

Agricultura: Agricultura este slab reprezentativă, fiind concretizată în creșterea animalelor și a culturilor mici.

Comerț, servicii: Comerțul și prestările de servicii dețin o pondere însemnată în activitatea municipiului. În ultimii ani au pătruns în zonă mai multe supermarketuri: Carrefour, Lidl, Kaufland, Profi, Penny, etc.

Activități bugetare – învățământ, sănătate, tribunal, judecatorie, primarie, administrațiile financiare, etc.

3.5 Taxe și impozite

Impozitul/taxa pe teren se stabilește luând în calcul numărul de metri pătrați de teren, rangul localității în care este amplasat terenul și zona și/sau categoria de folosință a terenului, conform încadrării făcute de consiliul local.

3.6 Descrierea amplasamentului

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în extravilan loc. Mărășești, jud. Vrancea.

Urbanism: Nu au fost făcute cercetări asupra restricțiilor de urbanism și s-a considerat că dezvoltările ulterioare pot fi făcute în aceleași condiții cu cele actuale;

În absența unor informații contrare, evaluarea s-a făcut în ipoteza ca proprietatea nu este afectată de proiecte cum ar fi largirea strazilor sau expropriere;

3.7 Descrierea terenului

Caracteristici fizice - Terenul are o suprafață totală de 45,00 ha, T114, Pc.-1833.

CAPITOLUL 4. Analiza datelor și concluziile

4.1. Cea mai bună utilizare

Baze teoretice

Conceptul de **cea mai bună utilizare** este esențial pentru procesul de evaluare al unei proprietăți, fiind fundamentat de piața imobiliară. Când scopul unei evaluări este determinarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie :

- Posibilă fizic
- Permisibilă legal
- Realizabilă financiar
- Maxim productivă

Posibilă fizic - Se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastre naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.

Permisă legal - Evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.

Realizabilă financiar - Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibilă fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și

amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Maxim productivă - Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piață pentru acea utilizare .

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

Cea mai buna utilizare a terenului liber

Cea mai buna utilizare a terenului construit

Pe lângă cele patru condiții definitorii, trebuie urmărit întotdeauna dacă schimbarea utilizării prezente este și probabilă.

4.2. Estimarea valorii proprietății evaluate

Evaluarea unui teren liber(neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări sau construcții se poate face prin șase metode (sau tehnici) recunoscute de evaluare. Acestea sunt :

1. Comparație directă
2. Extracția de pe piață
3. Alocarea
4. Tehnica reziduală
5. Capitalizarea directă a rentei funciare (chiriei)
6. Analiza fluxului de numerar actualizat- analiza parcelarii și dezvoltării

Toate aceste șase metode de evaluare a terenului sunt derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

1. **Comparația directă** se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea.
2. **Extracția de pe piață** constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor.
3. **Alocarea** se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, conform cărora există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Acest raport procentual este aplicat apoi prețului de vânzare efectiv, cerut sau oferit al proprietății construite, pentru a determina valoarea terenului
4. **Tehnica reziduală** sau tehnica capitalizării directe a venitului net din exploatare alocat terenului, ca mărime reziduală, este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este generat atât de construcții cât și de teren.
5. **Capitalizarea directă a rentei funciare (chiriei)** se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, în schimbul unei rente sau chirii, deci a unui venit independent de veniturile generabile de construcțiile de pe

terenul agricol (dacă există). Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu folosință agricolă, precum și pentru evaluarea terenurilor închiriate.

6. **Analiza fluxului de numerar actualizat – analiza parcelarii și dezvoltării** constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică a unui dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului. Aceasta analiză de evaluare este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente sau eventual construirea de clădiri rezidențiale pe loturile parcelate.

Pentru evaluarea proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare se vor folosi două dintre metodele arătate mai sus: **comparația directă și capitalizarea directă a rentei funciare (chiriei).**

4.2.1. Metoda comparației directe

Comparația vânzărilor este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și reprezintă metoda perfectă atunci când există informații suficiente despre vânzări de terenuri comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și corectate prețurile de vânzare și alte date pentru loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi. Evaluatorul analizează vânzările compatibile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată. Analiza a fost aplicată asupra unor perechi de date și informații extrase din tranzacțiile recente ale unor proprietăți imobiliare de tip teren liber, ale caror caracteristici principale au fost verificate de evaluator în teren. Interesul unui investitor în zona de amplasament a terenului este motivată în principal de caracteristicile sale, vecinătate, deschidere la stradă, suprafața și utilități.

Terenul evaluat are o suprafață de 45,00 ha. Nu se cunosc restricții. Fiind o zonă extravilană, există oferte de vânzare pentru terenuri din această zonă sau zone similare ca și așezare.

1. Dreptul de proprietate transmis – pentru toate dreptul de proprietate era deplin astfel că procentul aplicat e 0%.
2. Utilități – nu s-a realizat corecție,

În concluzie, în baza datelor rezultate prin abordarea prin piață, metodei comparației directe, s-a ajuns la următoarea valoare pentru terenul de analizat:

Valoare minimă de vânzare unitate de suprafață prin vânzare la licitație publică este:

$$\begin{aligned} \text{Vunitate teren} &= 8.000,00 \text{ euro/ha sau } 39.040,00 \text{ lei/ha} \\ 45,00 \text{ ha} \times 8.000,00 \text{ euro/ha} \times 4,88 \text{ lei/euro} &= 1.756.800,00 \text{ lei} \end{aligned}$$

4.2.2. Metoda capitalizării rentei funciare (chiriei)

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. Valoarea veniturilor aferente proprietății imobiliare de evaluat pe durata unui an de zile se poate determina din închirierea acesteia, la o valoare a chiriei practicate pe piața liberă.

Pentru terenuri agricole extravilane chiria este:

VARIANTA B

folosind abordarea prin venit, metoda capitalizării rentei funciare (închiriere):
poate fi aplicată pentru o perioadă cuprinsă între 5- 49 ani;

$$45,00\text{ha} \times 1.000,00\text{kg boabe/ha} \times 1,00\text{lei/kg} = 45.000,00\text{lei/an}(45,00\text{ha})$$

$$1\text{ha} \times 1.000,00\text{kg boabe/ha} \times 1,00\text{lei/kg} = 1.000,00\text{lei/an/ha}$$

4.3. Reconcilierea valorilor

Obiectul evaluării: Proprietate imobiliară reprezentând :

“Teren arabil extravilan”

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare menționate, în vederea vânzării ulterioare.

Reconcilierea rezultatelor se face prin analizarea unor rezultate obținute prin metode alternative utilizate pentru estimarea finală a valorii. Pentru a putea estima valoarea proprietății s-a urmat un proces de evaluare în cadrul caruia s-au parcurs mai multe etape :

identificarea, colectarea și analizarea datelor generale și specificate;

determinarea celei mai bune utilizari a proprietății;

aplicarea metodelor de evaluare : abordarea prin piață - metoda comparației directe, abordarea prin venit - metoda capitalizării rentei funciare (chiriei).

Datele au fost revăzute pentru a avea siguranța că sunt autentice, pertinente și suficiente. Au fost examinate diferențele între rezultatele celor trei metode. În analiza rezultatelor și formularea concluziilor raportului de evaluare au fost respectate următoarele principii :

Valoarea este o predicție

Valoarea este subiectivă

Evaluarea este o comparare

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului

În concluzie, valoarea proprietății imobiliare reprezentând **“Teren extravilan”** proprietatea Primăria Mărășești este:

- folosind abordarea prin piață, metoda comparației directe:

$$- \text{ V unitate teren} = 8.000,00\text{euro/mp sau } 39.040,00\text{lei/ha}$$

- evaluatorul a stabilit cu certitudine costul de înlocuire al unei proprietăți similare.

- evaluatorul a putut determina cu acuratețe deprecierea fizică (fiind un bun relativ nou), funcțională cât și cea economică.

4.4. Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului

pentru închiriere în urma aplicării metodologiei de evaluare expuse, valoarea de piață a proprietății imobiliare teren 45,00ha situată în extravilan loc. Mărășești, jud. Vrancea, în opinia evaluatorului, este:

$$\text{Vunitate teren} = 8.000,00\text{euro/ha sau } 39.000,00\text{lei/ha}$$

$$45,00\text{ha} \times 8.000,00\text{euro/ha} \times 4,88,00\text{lei/mp} = 1.756.800,00\text{lei}$$

Terenurile pot fi vândute (închiriate) și pe loturi, cu diferite suprafețe.

Concluzii: pentru închiriere

VARIANTA B

folosind abordarea prin venit, metoda capitalizării rentei funciare (închiriere):
poate fi aplicată pentru o perioadă cuprinsă între 5- 49 ani;

$$45,00\text{ha} \times 1.000,00\text{kg boabe/ha} \times 1,00\text{lei/kg} = 45.000,00\text{lei/an}(45,00\text{ha})$$
$$1\text{ha} \times 1.000,00\text{kg boabe/ha} \times 1,00\text{lei/kg} = 1.000,00\text{lei/an/ha}$$

S-a propus o estimare punctuală, care reprezintă în opinia evaluatorului cea mai bună estimare.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt :

Valoarea a fost exprimată ținând cont exclusiv de condițiile limitative, ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice perioadei analizate.

Datele de piață nu pot fi considerate niciodată ca o supralicitare în estimarea finală a valorii.

În procesul de evaluare evaluatorul a folosit cantitatea de informații pe care participanții pe piață o consideră adecvată pentru rezolvarea problemei de evaluare.

În analiza finală evaluarea reflectă piața.

Valoarea nu ține seama de responsabilitățile față de mediu și de costurile aferente conformării la cerințele legale.

Estimarea dată este o opinie asupra unei valori.

Valoarea este considerată în condițiile de plată integrală cash la data tranzacției.

4.5. Calificările evaluatorului

Evaluator Proprietăți imobiliare – membru titular ANEVAR;
Expert tehnic judiciar .
Practician în insolvență - membru UNPIR

14.05.2021

Evaluator
Ing.Seciu Nicolae



Referat de aprobare

PRIVIND: Închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren agricol, situată în extravilanul Orasului MĂRĂȘEȘTI, T114, Pc.833, Județul VRANCEA

1. DATE PRIVIND PERSOANA JURIDICĂ CĂREIA ÎI APARTIN BUNURILE CE SE VOR ÎNCHIRIA

Denumire: Primăria oraș Mărășești

Adresă: Str.Siret nr.1 Mărășești, județul Vrancea ,telefon- 0237260150, [email-primaria.primaria@yahoo.com](mailto:primaria.primaria@yahoo.com) , CUI - 4410623.

Terenul este înscris în CF nr. 53603,53604, a localității Marasesti

2. ACTUL JURIDIC ÎN BAZA CĂRUIA SE ÎNCHIRIAZĂ BUNUL

Prin HCL nr.106 din 19.12.2019 Consiliul Local Mărășești a aprobat Regulamentul privind închirierea prin licitație publică a bunurilor imobile din domeniul privat, aflate în administrarea Consiliului Local al orașului Mărășești, reglementare care stabilește concret regulile procedurale în materie.

Bunurile fiind în domeniul privat se supun reglementării din Secțiunea a 4 a – Închirierea bunurilor proprietate publică din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ

3. PREZENTAREA GENERALĂ A BUNURILOR CARE SE ÎNCHIRIAZĂ

Terenul arabil în suprafața de 45,01 ha, situat în oraș Marasesti – T114, Pc.833, județul Vrancea, identificat la poziția 76 din anexa la HCL nr.71/24.09.2020, de modificare și completare a HCL nr.125/2018 privind actualizarea listei cu bunurile imobile ce alcătuiesc domeniul privat al orașului Marasesti, județ Vrancea și în cartile funciare nr.53603, 53604 a orașului Marasesti.

În conformitate cu prevederile art.129 alin.2, lit.c, din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, se impune necesitatea dezbaterii și aprobării modalității de folosirea terenului arabil aflat în administrarea Consiliului Local.

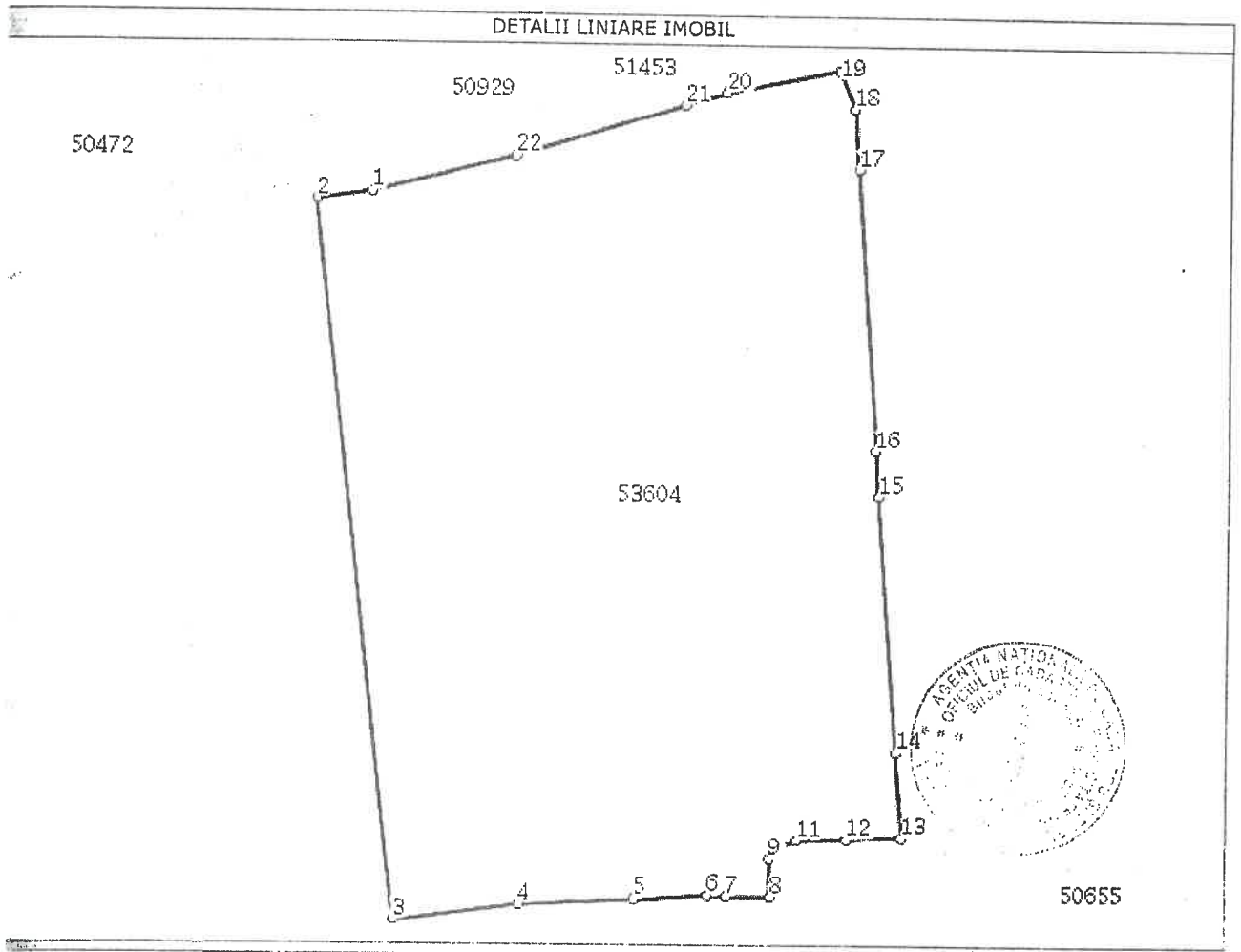
Fata de aceste considerente, supun spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local, prezentul proiect de hotărâre


Primar,
Chitic Valerica Dorel

PLAN DE SITUATIE

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
53604	419.202	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



referitoare la teren

Categorie	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
Agrosinta	NU	419.202	114	833	-	-

Presedinte de
Sedinta

Contrasemneaza,
Secretarul orasului Marasesti
Dumitru Violeta vasilica

Intocmit,
Ing. Pascaru Felician

PLAN DE SITUATIE

Cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
51453	30.900	

Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Referitoare la teren						
Categorie	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
NU	NU	30.900	114	833	-	

Presedinte de Sedinta

**Contrasemneaza,
Secretarul orasului Marasesti
Dumitru Violeta vasilica**

**Intocmit,
Ing. Pascaru Felician**



Raport de specialitate

PRIVIND: Închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de teren agricol, situată în extravilanul Orasului Marasesti, T114, Pc.833, oras Marasesti, Judetul VRANCEA

1. DATE PRIVIND PERSOANA JURIDICĂ CĂREIA ÎI APARTIN BUNURILE CE SE VOR ÎNCHIRIA

Denumire: Primăria oraș Mărășești

Adresă: Str.Siret nr.1 Mărășești, județul Vrancea ,telefon- 0237260150, [email-primaria.primaria@yahoo.com](mailto:primaria.primaria@yahoo.com) , CUI - 4410623.

Terenul este înscris în CF nr. 53603,53604, a localității Marasesti

2. ACTUL JURIDIC ÎN BAZA CĂRUIA SE ÎNCHIRIAZĂ BUNUL

Prin HCL nr.106 din 19.12.2019 Consiliul Local Mărășești a aprobat Regulamentul privind închirierea prin licitație publică a bunurilor imobile din domeniul privat, aflate în administrarea Consiliului Local al orașului Mărășești, reglementare care stabilește concret regulile procedurale în materie. Bunurile fiind în domeniul privat se supun reglementării din Secțiunea a 4 a – Închirierea bunurilor proprietate publică din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrative.

Având în vedere faptul că terenul în suprafața de 45,0 ha este liber de sarcini, în momentul de față nu face obiectul unei închireri, arendari sau concesiuni, conform prevederilor art.129, alin.2, lit. "c" și alin6, lit."b" din OUG nr.57/2019, Consiliului Local al orașului Mărășești are atribuții și hotărăște asupra modului de atribuire privind, închirierea, arendarea sau concesiunea prin licitație publică a bunurilor imobile din domeniul privat aflate în administrare.

3. PREZENTAREA GENERALĂ A BUNURILOR CARE SE ÎNCHIRIAZĂ

Terenul arabil în suprafața de 45,01 ha, preluat prin HCL nr.102/22.12.2015, situat în oraș Marasesti – T114, Pc.833 , județul Vrancea, identificat la poziția 76 din anexa la HCL nr.71/24.09.2020, de modificare și completare a HCL nr.125/2018 privind actualizarea listei cu bunurile imobile ce alcătuiesc domeniul privat al orașului Marasesti, județ Vrancea și în cartea funciara a orașului Marasesti,(numarul 53603, pentru suprafața de 3,09 ha, nr.53604- pentru suprafața de 41,92 ha),.

4. ACTIVITĂȚILE PENTRU CARE BUNURILE POT FI ÎNCHIRIATE

Acest teren poate fi folosit pentru activități agricole.

5 . NIVELUL MINIM AL CHIRIEI ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA

Valoarea estimată se bazează pe raportul de evaluare nr. 8569 din 14.05.2021, întocmit de expert tehnic judiciar Seciu Nicolae, evaluator autorizat, conform legitimației nr.16024.

Din analiza realizată și raportul întocmit se observă că prețul pentru închiriere în această zonă se situează la 1.000,00 lei/ha/an.

Prețul minim de pornire al licitației pentru cele 45,0 ha, este de 1.000,00 lei/ha/an x 45,0 ha = 45.000,00 lei/an

Chiria obținută ca urmare a închirierii acestui teren, se face venit la bugetul Consiliului local Mărășești

6. MODALITATEA DE ACORDARE A ÎNCHIRIERII AVUTĂ ÎN VEDERE

Licitație publică deschisă cu oferta în plic. În termen de 15 zile de la data anunțului de licitație publică, persoanele interesate pot depune documentația solicitată de autoritatea contractantă, conform cerințelor acesteia din caietul de sarcini.

În situația în care nu se prezintă cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată conform Regulamentului-cadru să anuleze procedura și să organizeze o nouă procedură de licitație.

În cazul în care nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, autoritatea contractantă va decide dacă va relua o altă procedură.

Durata minimă a închirierii este de 5(cinci) ani, cu posibilitate de prelungire, prin simplul acord de voință al părților, materializată printr-un act adițional la contractul de închiriere inițial.

Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de închiriere se propune a fi de maxim 60 de zile de la data deschiderii ofertelor.

Intocmit,
Serviciul Arhitect Sef
Ing.Pascaru Felician

