

ROMANIA

COMUNA DOBRESTI

JUDETUL DOLJ

CUI 4829975

NR. 1785/04/10/2018.ORA 13,00

TRANSPARENTA DECIZIONALA

ANUNT

Subsemnatul TIULESCU MIHAIL –PRIMAR AL COMUNEI DOBRESTI ,AZI DATA DE 04/10/2018 ,AM PROCEDAT LA AFISAREA PROIECTULUI DE HOTARIRE PRIVIND APROBAREA RAPORTULUI DE EVALUARE,STUDIULUI DE OPORTUNITATE AL SUPRAFETEI DE 0,40 HA EXTRAVILAN DIN DIGUL DG 756/1-care apartine domeniului privat al comunei DOBRESTI, judetul DOLJ –IN VEDEREA CONCESIONARII ,la sediul PRIMARIEI DOBRESTI SI POSTAT PE SITE-UL INSTITUTIEI *primariadobresti.ro*.

*Proiectul supus dezbaterii publice este insotit de referat, studiul oportunitate,raportul de evaluare .*

Propunerile ,sugestiile sau opiniile cu valoare de recomandare se pot depune ,de catre persoanele interesate ,in scris la sediul PRIMARIEI DOBRESTI , str.Principala, nr. 7 ,judetul DOLJ, sau la adresa de e-mail:dobresti.primaria@gmail.com,pina in data de 19/10/2018,ora 16,00.

PRIMAR ,

TIULESCU MIHAIL



ROMANIA

COMUNA DOBRESTI

JUDETUL DOLJ

CUI 4829975

NR. 1785/04/10/2018.ORA 13,00

TRANSPARENTA DECIZIONALA

ANUNT

Subsemnatul TIULESCU MIHAIL –PRIMAR AL COMUNEI DOBRESTI ,AZI DATA DE 04/10/2018 ,AM PROCEDAT LA AFISAREA PROIECTULUI DE HOTARIRE PRIVIND APROBAREA RAPORTULUI DE EVALUARE,STUDIULUI DE OPORTUNITATE AL SUPRAFETEI DE 0,40 HA EXTRAVILAN DIN DIGUL DG 756/1-care apartine domeniului privat al comunei DOBRESTI, judetul DOLJ –IN VEDEREA CONCESIONARII ,la sediul PRIMARIEI DOBRESTI SI POSTAT PE SITE-UL INSTITUTIEI [primariadobresti.ro](mailto:primariadobresti.ro).

*Proiectul supus dezbaterii publice este insotit de referat, studiul oportunitate,raportul de evaluare .*

Propunerile ,sugestiile sau opiniile cu valoare de recomandare se pot depune ,de catre persoanele interesate ,in scris la sediul PRIMARIEI DOBRESTI , str.Principala, nr. 7 ,judetul DOLJ, sau la adresa de e-mail:[dobresti.primaria@gmail.com](mailto:dobresti.primaria@gmail.com),pina in data de 19/10/2018,ora 16,00.

PRIMAR ,

TIULESCU MIHAIL



**AVIZAT FAVORABIL**  
**COMISIA DE SPECIALITATE A**  
**CONSILIULUI LOCAL DOBRESTI**  
**BUGET-FINANTE**  
MACESANU GEORGETA  
TONE ION  
TRUSCA VASILE-VIOREL  
VERDE ILIE  
TUDOR AUREL-CRISTIAN

ROMANIA  
JUDETUL DOLJ  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DOBRESTI

**PROIECT DE HOTARIRE**

privind aprobarea raportului de evaluare ,sudiului de oportunitate la suprafetei de 0.40 ha extravilan din DIG DG 756/1-ce apartine domeniului privat al comunei Dobresti, judetul Dolj ,in vederea concesiunii ,

*Consiliul Local al comunei Dobresti, judetul Dolj ,intrunit in sedinta ordinara in data de 27/09/2018. orele 10,00.*

*Avind in vedere :*

*Referatul nr. 1693 /25/09/2018, intocmit de primarul comunei Dobresti ,cererii nr.1609 din 07/09/2018, In baza prevederilor art. 15 din Legea 213/1998 –privind proprietatea publica si regimul juridic al acestora, art.1,4,4,8,9,10,11,12,13 din legea 52/2003, privind transparenta decizionala in administratia publica locala*

In conformitate cu prevederile art.36 aln(5) lit a), art.123 aln (1) si(2) din Legea nr.215/2001 privind Administratia Publica Locala cu modificarile si completările ulterioare

**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI DOBRESTI**

**HOTARASTE :**

ART.1 Se aproba raportul de evaluare si studiul de oportunitate pentru suprafata de 0.40 ha extravilan din DIG DG 756/1-ce apartine domeniului privat al comunei Dobresti, judetul Dolj ,in vederea concesiunii ,conform anexelor ce fac parte integranta din prezentul proiect de hotarire .

ART.2 Concesiunea se va face prin licitatie publica (cf.art.15 Din legea 213/1998 si art.123 din Legea 215/2001 ,republicata cu modificarile si completările ulterioare )iar redeventa minima anuala de la care va incepe licitatia va fi de 230 lei/luna, 2760 lei/an.

In situatia in care nu se inregistrează oferte cel puțin egale cu valoarea stabilită în rapoartele de evaluare întemite de evaluatorul autorizat, pe parcursul a trei licitații organizate la intervale de cel puțin 7 zile, bunul imobil, (terenul respectiv), se consideră retras de la concesiune, încheindu-se proces-verbal de constatare, de către Comisia de adjudecare care va fi constituita prin dispozitia primarului comunei Dobresti.

ART.3 Proiectul de hotarire insotit de Anuntul referitor la elaborarea proiectului de act normativ va fi adus la cunostinta publicului, cu cel puțin 30 de zile lucratoare inainte de supunerea spre avizare de catre autoritatile publice. Anuntul va cuprinde: data afisarii, o nota de fundamentare, o expunere de motive, un referat de aprobare privind necesitatea adoptarii actului normativ propus, un studiu de impact si/sau de fezabilitate, dupa caz, textul complet al proiectului actului respectiv, precum si termenul-limita, locul si modalitatea in care cei interesati pot trimite in scris propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de act normativ.

La publicarea anuntului, autoritatea administratiei publice va stabili o perioada de cel puțin 10 zile calendaristice pentru proiectul de act normativ pentru a primi in scris propuneri, sugestii sau opinii cu privire la proiectul de act normativ supus dezbaterii publice.dupa care va fi avizat de comisia de specialitate si ulterior se va adopta hotarirea de consiliu.

ART.4 Primarul comunei Dobresti, va duce la indeplinire prezentele prevederi.

PRIMAR,  
TIULESCU MIHAIL

AVIZAT-SECRETAR,  
IONICA STEFANIA



ROMANIA

COMUNA DOBRESTI

JUDETUL DOLJ

CUI 4829975

NR. 1783/04/10/2018.

PROCES-VERBAL

INCHEIAT AZI 04/10/2018

Subsemnatul TIULESCU MIHAIL –PRIMAR AL COMUNEI DOBRESTI ,AZI DATA DE 04/10/2018 ,AM PROCEDAT LA **AFISAREA PROIECTULUI DE HOTARIRE PRIVIND APROBAREA RAPORTULUI DE EVALUARE,STUDIULUI DE OPORTUNITATE AL SUPRAFETEI DE 0,40 HA EXTRAVILAN DIN DIGUL DG 756/1-care apartine domeniului privat al comunei DOBRESTI, judetul DOLJ –IN VEDEREA CONCESIONARII** ,la sediul PRIMARIEI DOBRESTI SI POSTAT PE SITE-UL INSTITUTIEI *primariadobresti.ro*.

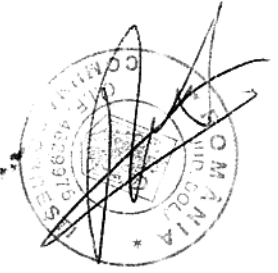
Propunerile ,sugestiile sau opiniile cu valoare de recomandare se pot depune ,de catre persoanele interesate ,in scris la sediul PRIMARIEI DOBRESTI , str.Principala, nr. 7 ,judetul DOLJ, sau la adresa de e-mail:*dobresti.primaria@gmail.com*,pina in data de 19/10/2018,ora 16,00.

PRIMAR ;

TIULESCU MIHAIL



PRIMARIA COMUNEI DOBRESTI  
JUDETUL DOLJ  
NR.1692 DIN 25.09.2018



REFERAT

Prezentul referat a fost întocmit de primarul comunei Dobresti, care va aduce la cunoștința următoarele:

În urma aprobării încheierii Contractului de prestări servicii nr.1211 din 01.08.2018 pentru realizarea lucrării de cadastru, pentru Digul nr.756/1, ne-a fost pusă la dispoziție documentația aferentă contractului prin Procesul verbal de predare-primire 1650 din 14.09.2018.

Astfel am primit Încheierea nr.156159 din 14.09.2018, precum și Extrasul de Carte Funciara nr.30605 și Recepția tehnică avizată de OCPI Dolj.

Suprafața digului este de 6100 mp.

Deoarece în paralel ați aprobat realizarea rapoartelor de evaluare și a studiilor de oportunitate în vederea vânzării sau concesionării, urmând legislația în vigoare, va aducem la cunoștința că ne-au fost predate de către evaluatorul expert autorizat următoarele:

- Raportul de evaluare nr.65/2018 privind Digul DG 756/1 în suprafața de 0,61 ha în vederea vânzării
- Raportul de evaluare nr.77/2018 privind Digul DG 756/1 în suprafața de 0,61 ha în vederea concesionării

Conform procedurilor legale aceste preturi de vânzare sau de concesionare (redeventa) trebuie aprobate de către Consiliul Local în cazul nostru, Dobresti, fapt pentru care avem rugămintea să adoptați o hotărâre în acest sens.

Primar,  
TIULESCU MIHAIL



101

**RAPORT DE EVALUARE**

**Nr. 77/2018**



**DIG DG 756/1 in suprafata de 0,40 ha, situat in comuna Dobresti, Tarla 44,  
judetul Dolj**

**PROPRIETAR : COMUNA DOBRESTI - domeniul privat**



**SEPTEMBRIE – 2018**

## SCRISOARE DE TRANSMITERE

25 Septembrie 2018

Catre: PRIMARIA DOBRESTI, JUDETUL DOLJ

Stimate client,

In baza solicitarii dumneavoastra, am demarat procesul de intocmire a raportului de evaluare pentru DIG DG 756/1 in suprafata de 0,40 ha, in lungime de 667 m si latime de 6 m, care face parte din suprafata totala de 6100 mp, situat in comuna Dobresti, Tarla 44, judetul Dolj, care apartine domeniului privat al comunei Dobresti.

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

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

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia evaluatorului asupra valorii de piata a proprietatii mentionate mai sus, la data evaluarii este de:

40.960 lei

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

Redeventa anuala = 2760 lei/an;  
Redeventa lunara = 230 lei/luna;

In opinia evaluatorului, valoarea redeventei propusa pentru imobilul in cauza este de 0,0575 lei/mp/luna (0,69 lei/mp/an).

Valoarea nu contine TVA.

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor noastre, cat si oricaror ipoteze expuse. De asemenea, aceasta valoare este valida de la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nici o responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certificam ca evaluatorul nu are nici un interes direct cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici o influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

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

Cu stima,  
Expert Evaluator,  
Varzaru Elena, legitimatie nr. 16987, valabila 2018



## Cuprins

### Table of Contents

Capitolul I- Sinteza raportului .....	4
Capitolul II- Termeni de referinta ai evaluarii .....	5
1.1. Identificarea si competenta evaluatorului .....	5
1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati .....	5
1.3. Scopul evaluarii .....	5
1.4. Identificarea activului supus evaluarii .....	5
1.5. Tipul valorii .....	5
1.6. Data evaluarii. Data redactarii raportului .....	6
1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii .....	6
1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea .....	6
1.9. Ipoteze si ipoteze speciale .....	7
1.9.1 Ipoteze .....	7
1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare .....	9
1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR .....	9
1.12. Descrierea raportului .....	10
1.13. Certificarea evaluatorului .....	10
Capitolul III- Prezentarea datelor .....	11
3.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica .....	11
3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate - .....	12
3.3. Date despre zona, comuna, vecinatati si amplasare .....	12
3.4. Descrierea proprietatii .....	12
3.5. Datele privind impozitele si taxele .....	12
3.6. Istoric, incluzand veniturile anterioare si ofertele sau cotationile curente..	12
Capitolul IV- Analiza pietei imobiliare .....	13
Piata imobiliara .....	13
Capitolul V- Evaluarea proprietatii .....	14
5.1. Premizele valorii - Cea mai buna utilizare .....	14
5.2. Premizele valorii - Utilizarea curenta/Utilizarea existent .....	14
5.3. Evaluarea proprietatii. Metodologia de evaluare .....	14
Capitolul VI- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii .....	18
CAPITOLUL VII. Determinarea redeventei .....	19
Anexe .....	20





## Capitolul I- Sinteza raportului

**Obiectul** evaluării îl constituie DIG DG 756/1 în suprafața de 0,40 ha, în lungime de 667 m și lățime de 6 m, care face parte din suprafața totală de 6100 mp, situat în comuna Dobresti, Tarla 44, județul Dolj, care aparține domeniului privat al comunei Dobresti.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este stabilirea cuantumului redevenței pentru imobilul descris mai sus, în vederea concesiunii.

**Valoarea** imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respective Standardele de evaluare a bunurilor 2018:

- SEV 100 Cadru general
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 Implementare
- SEV 103 Raportare
- SEV 104 Tipuri ale valorii
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

**Solicitantul evaluării:** prezentul raport de evaluare a fost întocmit la cererea Primăriei Dobresti.

**Baza Evaluării:** valoarea de piață

**Data evaluării:** 25.09.2018

**Data raportului:** 25.09.2018

**Curs BNR 1Euro = 4,6578 lei** din 24.09.2018

**Drepturile evaluate:** drepturile absolute asupra proprietății.

În urma aplicării metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea în discuție este:

**40.960 lei**

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

**Redeventa anuală = 2760 lei/an;**

**Redeventa lunară = 230 lei/lună;**

**În opinia evaluatorului, valoarea redevenței propuse pentru imobilul în cauză este de 0,0575 lei/mp/lună (0,69 lei/mp/an).**

Valoarea nu conține TVA.

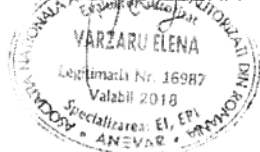
Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;

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

Expert Evaluator, Membru Titular Anevar,

**VARZARU ELENA**



## Capitolul II- Termeni de referinta ai evaluarii

### 1.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Expert Evaluator Varzaru Elena, membru titular ANEVAR, identificat prin legitimatie nr. 16987, valabila 2018 și îndeplinește cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR la data întocmirii raportului.

Evaluatorul are competența de a efectua prezenta evaluare, fără a apela la asistență din partea altor specialiști.

Evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială și nu are nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea.

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

Prezentul Raport de evaluare se adresează Primăriei Dobresti, judetul Dolj.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul își asumă răspunderea decât față de client și destinatarul lucrării.

### 1.3. Scopul evaluarii

Scopul acestui raport de evaluare este stabilirea cuantumului redevenței pentru imobilul descris mai sus, în vederea concesiunii.

### 1.4. Identificarea activului supus evaluarii

Dreptul de proprietate asupra imobilului compus din DIG DG 756/1 în suprafața de 0,40 ha, în lungime de 667 m și lățime de 6 m, care face parte din suprafața totală de 6100 mp, situat în comuna Dobresti, Tarla 44, judetul Dolj, care aparține domeniului privat al comunei Dobresti.

### 1.5. Tipul valorii

Conform OUG 54/2006 "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, denumit în continuare contract de concesiune, este acel contract încheiat în forma scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică în schimbul unei redevențe".

Pentru evaluarea drepturilor deținute de concedent se vor evalua:

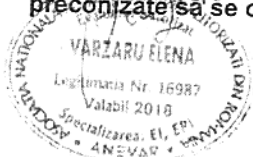
- drepturile de folosință cedate pe durata contractului;
- valoarea terminală a terenului la finele contractului.

Pentru evaluarea drepturilor deținute de concesionar se vor evalua:

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

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

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



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

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2018: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

### 1.6. Data evaluării. Data redactării raportului

**Data evaluării:** 25.09.2018, data la care sunt valabile informațiile privind nivelul prețurilor și documentele furnizate de client și la care se consideră valabile ipotezele și ipotezele speciale luate în considerare, precum și valorile estimate de către evaluator.

**Data raportului:** 25.09.2018.

### 1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

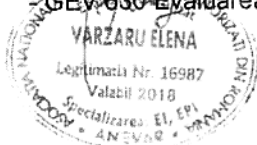
Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru adoptate de către ANEVAR.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspectia proprietatii a fost efectuata in data de 26.07.2018 de catre evaluator in prezenta reprezentantului clientului/propietarului. Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre client/propietar/utilizator si a identificat activul/activele impreuna cu reprezentantul clientului/propietarului. La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (identificare, starea fizica, istoric, verificarea corespondentei dintre starea factica si documente, caracteristicile proprietatii, vizualizarea documentelor in original). Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate. Nu am realizat o analiza structurala a proprietatii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuise sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la client/propietar.
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea abordărilor pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

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

- Adeverința nr. 1678/21.09.2018, emisă de Primăria Dobresti;
- HCL Dobresti nr. 42/31.10.2017 privind aprobarea modificării HCL 30/31.08.2017;
- Referate nr. 1921/06.12.2017 și nr. 10405/2017, emise de Instituția Prefectului – Județul Dolj, Serviciul Juridic;
- Registru cadastral;
- Schiță;
- Publicații specializate privind piața imobiliară specifică (site-uri, presa specializată pe publicitate imobiliară generală și locală, agenții imobiliare locale; buletine informative ANEVAR, interviuri personale);
  - Standardele de evaluare a bunurilor 2018, cu direcționare pe:
- SEV 100 Cadru general
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 Implementare
- SEV 103 Raportare
- SEV 104 Tipuri ale valorii
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile;



- Recomandările și metodologiile Asociației Naționale a Evaluatorilor din România privind evaluarea proprietăților imobiliare;
- Inspecția la fața locului privind proprietatea imobiliară implicată și interviuri personale;
- Cursul valutar oficial comunicat de BNR;
- OUG nr. 54/2006, aprobată prin Legea 22/2007;
- Legea nr. 219/1998: "Concesionarea se face în baza unui contract prin care o persoană, numită concedent, transmite pentru o perioadă determinată, de cel mult 49 de ani, unei alte persoane, numită concesionar, care acționează pe riscul și pe răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun, a unei activități sau a unui serviciu public, în schimbul unei redevențe.";
- Ordin privind aprobarea metodologiei de calcul al ratei de actualizare ce va fi utilizată la atribuirea contractelor de achiziție publică.

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

## 1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

### 1.9.1 Ipoteze

- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (Adeverința nr. 1678/21.09.2018, emisă de Primăria Dobresti); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- Am considerat ca toate informațiile obținute de la solicitant sunt adevărate și corecte. Nu imi asum nici o responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de solicitant;
- Dacă nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care să afecteze proprietatea evaluată;
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorul, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru;



- Evaluatorul a considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza;
- Nu s-a efectuat nici o investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, nici un fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila;
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorul a fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre solicitantul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre solicitant respectiv in scopul mentionat in raportul de fata;
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Nici o parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nici o forma fara acordul prealabil al evaluatorului, si nici nu poate fi distribuita in raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vanzare sau de alte mijloace media. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- In cazul in care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ si are orice nelamurire in ceea ce priveste continutul material al acestui raport, se recomanda contactarea evaluatorului;
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, conditie sau circumstante care pot sa afecteze valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata in acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea;
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice si valorii de piata a acesteia. Previziunile financiare prezentate in acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variatie de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate;
- Estimarea rezultatelor prezentate in acest raport se bazeaza pe o evaluare a economiei actuale la nivel national si local, fara a exclude nici un element si fara a face previziuni cu privire la efectele de crestere sau scadere brusca, in conditiile economice locale. Nu putem si nu garantam ca estimarile vor fi atinse, insa acestea au fost intocmite pe baza informatiilor obtinute in cursul acestui studiu, si sunt destinate sa tina seama de experienta investitorilor;
- Unele dintre cifrele prezentate in acest raport se poate sa fi fost generate de modele financiare, facand calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate si simplificare, cele mai multe cifrele prezentate in acest raport au fost rotunjite si pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, in anumite cazuri;
- Evaluarea proprietatilor imobiliare trebuie sa fie considerate ca fiind in acelasi timp o stiinta si o arta. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport;
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor in care este altfel specificat;
- Chiar daca toate informațiile continute in acest raport sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a continutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel;
- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate;
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca proba in instanta fiind o expertiza extrajudiciara;
- Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a



evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre.

### 1.9.2. Ipoteze speciale

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință. Orice neconcordanțe aparute din acest motiv impun reanalizarea evaluării și, dacă este cazul, a cuantificării valorice a diferențelor;
- Tranzacțiile cu imobile similare în zona sunt foarte rare sau chiar inexistente și, din această perspectivă, având în vedere și faptul că piața imobiliară este volatilă, valoarea recomandată de evaluator se poate modifica. Această modificare este estimată a fi semnificativă și într-un interval de timp relativ scurt.

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

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

Raportul de evaluare sau oricare altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.2, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

### 1.11. Declarația de conformitate a evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

În elaborarea prezentului raport de evaluare au fost luate în considerare următoarele standarde promovate și recomandate de către ANEVAR, aplicabile acestui tip de valoare specific scopului evaluării, respectiv Standardele de evaluare a bunurilor 2018:

- SEV 100 Cadru general
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 Implementare
- SEV 103 Raportare
- SEV 104 Tipuri ale valorii
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare
- SEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

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

Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declarația în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR.

Evaluatorii au respectat codul deontologic al ANEVAR. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos. Prezentul raport a



fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare SEV publicate de către ANEVAR ce se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere).

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membrii ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorii nu sunt obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru acest scop și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către destinatar și pentru scopul precizat.

## 1.12. Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare respectă forma și conținutul cerut de Standardele de Evaluare a bunurilor 2018. Nu există nicio excludere de la cerințele Standardului SEV103 Raportare, respectiv SEV 101 Termenii de referință ai evaluării. Astfel sunt incluse referiri la următoarele aspecte ce fac parte din termenii de referință ai prezentei evaluări:

- Identificarea și competența evaluatorului;
- Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați;
- Scopul evaluării;
- Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării;
- Tipul valorii;
- Data evaluării;
- Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării;
- Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea;
- Ipoteze și ipoteze speciale;
- Restricții de utilizare, difuzare sau publicare;
- Declarația conformității evaluării cu SEV.

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

## 1.13. Certificarea evaluatorului

Evaluatorul semnează raportul de evaluare, asumându-și responsabilitatea pentru cele scrise în acesta și certifică în cunoștință de cauză după cum urmează:

- afirmațiile susținute în raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare;



- evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu are nici un interes personal și nici nu este părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- evaluatorul nu are nici o părțire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu depind de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- în deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardele de evaluare a bunurilor 2018;
- certifică faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de el poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018 SEV 100 Cadrul general;
- certifică faptul că a efectuat personal inspecția proprietății imobiliare care face obiectul raportului;
- în prezent este membru ANEVAR;
- certifică faptul că deține competențele necesare pentru întocmirea acestui raport de evaluare - Evaluator ANEVAR pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare (EPI), pentru Evaluarea întreprinderii (EI).

Expert Evaluator ANEVAR,  
Varzaru Elena

### Capitolul III- Prezentarea datelor

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

**Adresa proprietatii si tipul acesteia:** DIG DG 756/1 in suprafata de 0,40 ha, in lungime de 667 m si latime de 6 m, care face parte din suprafata totala de 6100 mp, situat in comuna Dobresti, Tarla 44, judetul Dolj, care apartine domeniului privat al comunei Dobresti.

**Proprietar si situatia juridica:** Dreptul de proprietate asupra terenului analizat apartine Comunei Dobresti, judetul Dolj – domeniul privat.

Acte de proprietate:

- Adeverinta nr. 1678/21.09.2018, emisa de Primaria Dobresti;
- HCL Dobresti nr. 42/31.10.2017 privind aprobarea modificarii HCL 30/31.08.2017;
- Referate nr. 1921/06.12.2017 si nr. 10405/2017, emise de Institutia Prefectului – Judetul Dolj, Serviciul Juridic;
- Registrul cadastral;
- Schita.

A fost supus evaluarii dreptul absolut de proprietate asupra proprietatii descrise mai sus, conform documentelor puse la dispozitie de proprietar si anexate prezentului raport de evaluare.





Raportul de evaluare a fost realizat in ipoteza in care dreptul de proprietate este integral, valabil, tranzactionabil si neafectat de nicio sarcina.

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

### **3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate -**

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

Proprietatea imobiliară subiect se află situată în comuna Dobresti, judetul Dolj.  
Comuna Dobrești este așezată pe șoseaua Craiova-Bechet la depărtare de 45 km față de Craiova.  
Se compune din 5 sate: Dobrești, Toceni, Căciulătești, Georocel, Muța, centrul comunei fiind satul Dobrești. Dintre cele 5 sate, Dobrești și Căciulătești au o istorie străveche de peste 2000 de ani.

Comuna Dobresti se intinde pe o suprafata de 5635 ha, din care 360 ha intravilan si 5275 ha extravilan.

Activitatile specifice zonei sunt: agricultura si cresterea animalelor.

Imobilul de analizat se afla situat in extravilanul localitatii Dobrești, in zona periferica.  
In zona predomina terenurile extravilane cu categorie de folosinta arabil.  
Accesul la proprietate se face pe drum pietruit.

### **3.4. Descrierea proprietatii**

Imobilul de evaluat are o suprafata de 0,40 ha, avand o lungime de 667 m, o latime de 6 m si o inaltime de ~2 m.

Digul a fost construit in anii 1970-1972, din pamant extras din decolmatarea lacului, apoi tasat si inierbat. Necesita multiple remedieri, completari cu pamant, refacerea taluzului.

Digul analizat a fost construit in perimetrul baltii HB.757, proprietate privata.

### **3.5. Datele privind impozitele si taxele**

In conformitate cu prevederile de Cod fiscal si Hotararile Consiliului Local.

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

Terenul de evaluat este in proprietatea comunei Dobresti, domeniul privat, conform:

- Adeverinta nr. 1678/21.09.2018, emisa de Primaria Dobresti;
- HCL Dobresti nr. 42/31.10.2017 privind aprobarea modificarii HCL 30/31.08.2017;
- Referate nr. 1921/06.12.2017 si nr. 10405/2017, emise de institutia Prefectului – Judetul Dolj, Serviciul Juridic;
- Registrul cadastral;
- Schita.



## Capitolul IV- Analiza pietei imobiliare

### Piata imobiliara

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

In **analiza pietei specifice** proprietatii de evaluat s-au investigat aspecte legate de situatia economica a localitatii in cauza, populatia sa, proiecte de dezvoltare zonala, cererea specifica si oferte competitive pentru tipul de proprietate implicat.

Atractivitati ale zonei retinute a fi semnificative:

- o acces facil (prin drumuri nationale asfaltate);
- o infrastructura (cai de acces asfaltate);
- o edificii socio-culturale: biserici, institutii de invatamant, biblioteci.

Piata specifica a proprietatii evaluate este reprezentata de piata constructiilor speciale pentru amenajari hidrotehnice (in situatia noastra, a digurilor de pamant). In analiza acestei pietei specifice am investigat aspecte legate de situatia economico-sociala si dezvoltarea urbanistica a zonei si subzonei, populatia sa, trenduri ale ultimilor ani, cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

### Oferta competitiva

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, pe o anumita piata si la un anumit pret indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

In zona analizata, oferta de proprietati similare este inexistentă.

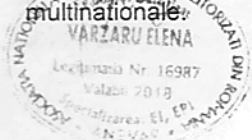
Certa pentru anul acesta, este modificarea raportului de forte intre vanzatori, pe de o parte, si cumparatori sau chiriasi, pe de alta parte, in favoarea ultimei categorii, fapt ce va prelunge tendinta de scadere a preturilor de vanzare si a chiriilor, atat rezidentiale, cat si comerciale.

### Analiza cererii

Cererea pe piata imobiliara reprezinta numarul pentru anumite tipuri de proprietati pentru care se manifesta dorinta de cumparare sau inchiriere la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Avand in vedere faptul ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta.

La momentul evaluarii, cererea pentru proprietati similare celei de evaluat este mica, in primul rand din lipsa finantarii pe piata.

In conditiile actuale de piata, cererea este inexistentă pentru proprietatile de acest gen. Ea poate veni din partea unor dezvoltatori imobiliari care doresc sa dezvolte activitate in zona si dispun de o putere de cumparare ridicata sau acces la surse de finantare, din partea unor societati comerciale sau societati multinationale.



Caracterul redus al cererii pentru acest gen de proprietăți se datorează și unei lipse de lichidități cauzate de introducerea noilor condiții de creditare bancare.

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

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

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

### **Capitolul V- Evaluarea proprietatii**

#### **5.1. Premizele valorii - Cea mai buna utilizare**

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

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

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

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

#### **5.2. Premizele valorii - Utilizarea curentă/Utilizarea existent**

Utilizarea curentă/existentă reprezintă felul în care este utilizat(ă) în prezent un activ, o datorie sau un grup de active și/sau de datorii. Utilizarea curentă poate să fie totodată cea mai bună utilizare, deși nu este obligatoriu.

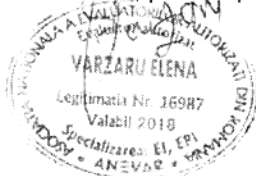
În cazul terenului de analizat, utilizarea acestuia este de construcție specială pentru amenajări hidrotehnice (în situația noastră, dig de pamant).

#### **5.3. Evaluarea proprietatii. Metodologia de evaluare**

Actul normativ care reglementează regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică este OUG nr. 54/2006, aprobată prin Legea 22/2007, iar concesiunea terenurilor pentru construcții este reglementată prin Legea nr. 199/2004 pentru modificarea și completarea Legii 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Conform OUG 54/2006 "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, denumit în continuare contract de concesiune, este acel contract încheiat în forma scrisă prin care o autoritate publică, denumită concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun proprietate publică în schimbul unei redevențe".

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al partilor.



Pentru terenuri, durata de concesiune se stabileste in functie de prevederile planurilor urbanistice si de natura constructiei.

Au calitatea de concedent ministerele sau alte organe de specialitate ale administratiei publice centrale, pentru terenurile proprietate publica sau privata a statului precum si consiliile judetene, consiliile locale sau institutiile publice de interes local, pentru terenurile proprietate publica ori privata, a judetului, orasului sau comunei.

Referitor la bunurile ce vor fi utilizate de concesionar, OUG 54/2006 prevede urmatoarele categorii:  
**Bunurile de retur** - ce revin de deplin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului la incetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au facut obiectul concesiunii;  
**Bunurile proprii** - care la incetarea contractului de concesiune raman in proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii.

In concluzie:

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

- constructiile amplasate pe terenul concesionat;
- dreptul de folosinta primit asupra terenului pe toata durata contractului.

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

- drepturile de folosinta cedate pe durata contractului;
- valoarea terminala a terenului la finele contractului.

In cazul contractelor de concesiune, atat concedentul (in limitele impuse de lege, respectiv numai daca terenul apartine domeniului privat al statului), cat si concesionarul, pot sa instraineze drepturile detinute.

Pentru evaluarea drepturilor detinute de concedent, evaluarea va avea in vedere, pe durata ramasa contractului, fluxurile financiare generate de incasarea redeventei contractuale, precum si valoarea terminala la finele contractului de concesiune. Intrucat redeventa contractuala se stabileste la data semnarii contractului si este fixa pe perioada lunga de timp, fluxurile financiare care se au in vedere nu reflecta starea si circumstantele pietei la data evaluarii, ci perspectiva unui anumit utilizator (concedentul).

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

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

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

In concluzie:

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

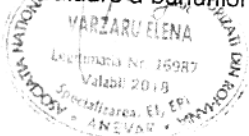
Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, *Standarde pentru utilizări specifice*, SEV 300: „**Valoarea actualizată a fluxurilor de numerar viitoare preconizate să se obțină de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar**”.

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

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2018: „**Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere**”.

Pentru determinarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei prezentate mai sus, Standardele de evaluare a bunurilor 2018 prevad posibilitatea utilizarii a mai multor abordari si metode, si anume: Abordarea prin piata, Abordarea prin venit si Abordarea prin cost.

Tipul valorii estimate in prezentul raport este valoarea de piata, asa cum este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2018 - SEV 100 Cadrul general.



**Abordarea prin piață** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață.

Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Având în vedere că nu există suficiente informații din piața specifică acestui tip de proprietate, nu am considerat adecvată aplicarea acestei abordări.

**Abordarea prin venit** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare.

Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar). Ținând cont de faptul că nu există informații suficiente de piața (chirii) pentru proprietăți similare celei analizate, nu am considerat adecvată aplicarea acestei abordări.

**Abordarea prin cost** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

Abordarea prin cost presupune că terenul (ca fiind liber) și construcțiile să fie evaluate separat, la care se adaugă, dacă este cazul, profitul antreprenorului imobiliar.

Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată **abordarea prin cost**.

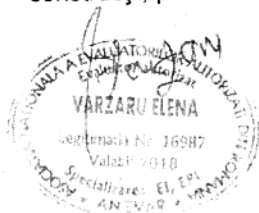
## 5.2.1 Abordarea prin cost

### 5.2.1.1 Evaluare construcției

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) în baza Cataloge 1965, Cataloge elaborat de „Comisia Centrală pentru Reevaluarea și Inventarierea Fondurilor Fixe”, aprobate în anul 1965, cu valabilitate de la 01.01.1965 – reeditate de Editura MATRIX ROM; colecția ERC – Evaluarea rapidă a construcțiilor.

În această metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și exprimate în de unități de măsură adecvate. Utilizând această metodă, evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legat de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață.



### Deprecieri

Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire (de nou) a construcțiilor ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe. Există mai multe metode de estimare a deprecierei cumulate. Metodele de estimare a deprecierei sunt: metoda duratei de viață economică, metoda modificată a duratei de viață economică, metoda segregării, tehnicile de comparare a veniturilor. Ca o metodă suplimentară, metoda duratei de viață fizică poate fi utilizată **numai** pentru a estima uzura fizică. În mod practic, în estimarea deprecierei am aplicat o segregare a deprecierei. Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să totalizeze o sumă globală. Dacă evaluatorul utilizează costul de înlocuire, anumite forme ale deprecierei funcționale sunt eliminate automat.

Cele 5 tipuri de depreciere, care pot afecta o clădire, sunt:

- uzura fizică recuperabilă;
- uzura fizică nerecuperabilă;
- neadecvarea funcțională recuperabilă;
- neadecvarea funcțională nerecuperabilă;
- deprecierea externă (ce poate fi și temporară)

În general se cuantifică mai întâi deprecierea recuperabilă și apoi cea nerecuperabilă și externă

#### **Evaluarea construcțiilor**

Etape procedurale în aplicarea metodei costurilor:

- estimarea costului de înlocuire a construcțiilor (incluzând costurile directe și indirecte);
- estimarea unui profit al antreprenorului rezultat în urma analizei pieței;
- însumarea costului de înlocuire și a profitului antreprenorului (de regula procent din costurile directe și indirecte) pentru a ajunge la costul total de înlocuire;
- estimarea deprecierei construcției (imobilului): uzura fizică, neadecvarea funcțională și depreciere din cauze externe;
- scăderea deprecierei cumulate din costul total de înlocuire pentru a obține costul net (CIN);
- estimarea costului net și pentru alte construcții adiacente sau îmbunătățiri ale amplasamentului;
- adaugarea costului net al îmbunătățirilor la costul total net al imobilului;

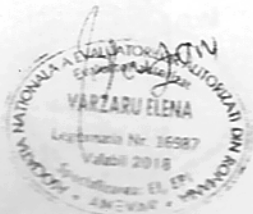
Digul analizat a fost construit în perimetrul baltii HB.757, proprietate privată. Se estimează o depreciere externă de cca 20%, deoarece, potențial utilizator al digului, nu poate fi decât proprietarul baltii.

În anexe **fisa sintetică de evaluare construcțiilor**.

**Valoarea de piață estimată a construcției este:**

**40.960 lei**

**Valoarea nu conține TVA.**



## Deprecieri

Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire (de nou) a construcțiilor ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe. Există mai multe metode de estimare a deprecierei cumulate. Metodele de estimare a deprecierei sunt: metoda duratei de viață economică, metoda modificată a duratei de viață economică, metoda segregării, tehnicile de comparare a veniturilor. Ca o metodă suplimentară, metoda duratei de viață fizică poate fi utilizată **numai** pentru a estima uzura fizică.

În mod practic, în estimarea deprecierei se aplică o segregare a deprecierei. Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să totalizeze o sumă globală. Dacă evaluatorul utilizează costul de înlocuire, anumite forme ale deprecierei funcționale sunt eliminate automat.

Cele 5 tipuri de depreciere, care pot afecta o clădire, sunt:

- uzura fizică recuperabilă;
- uzura fizică nerecuperabilă;
- neadecvarea funcțională recuperabilă;
- neadecvarea funcțională nerecuperabilă;
- deprecierea externă (ce poate fi și temporară)

În general se cuantifică mai întâi deprecierea recuperabilă și apoi cea nerecuperabilă și externă

### **Evaluarea construcțiilor**

Etape procedurale în aplicarea metodei costurilor:

- estimarea costului de înlocuire a construcțiilor (incluzând costurile directe și indirecte);
- estimarea unui profit al antreprenorului rezultat în urma analizei pieței;
- însumarea costului de înlocuire și a profitului antreprenorului (de regulă procent din costurile directe și indirecte) pentru a ajunge la costul total de înlocuire;
- estimarea deprecierei construcției (imobilului): uzura fizică, neadecvarea funcțională și depreciere din cauze externe;
- scăderea deprecierei cumulate din costul total de înlocuire pentru a obține costul net (CIN);
- estimarea costului net și pentru alte construcții adiacente sau îmbunătățiri ale amplasamentului;
- adaugarea costului net al îmbunătățirilor la costul total net al imobilului;

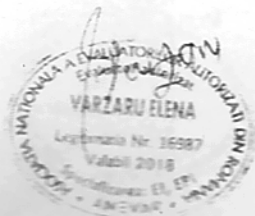
Digul analizat a fost construit în perimetrul baltii HB.757, proprietate privată. Se estimează o depreciere externă de cca 20%, deoarece, potențial utilizator al digului, nu poate fi decât proprietarul baltii.

În anexe **fisa sintetică de evaluare construcțiilor**.

**Valoarea de piață estimată a construcției este:**

**40.960 lei**

**Valoarea nu conține TVA.**



## Capitolul VI- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea intregii lucrari, pentru a putea avea siguranta ca datele puse la dispozitie de client/destinatar si datele de piata disponibile au fost utilizate corect in aplicarea metodologiei de determinare a valorii de piata, tinand cont de tipul imobilului de evaluat. Datele utilizate sunt considerate suficiente, in contextul netransparentei informatiilor pe piata specifica, fiind obtinute din surse considerate de incredere.

Asadar, in opinia evaluatorului, valoarea de utilizare a imobilului supus evaluarii este:

**40.960 lei**

Valoarea nu contine TVA.

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

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

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

Asfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată fiind „cea mai buna estimare”, a valorii proprietății în conditiile date de definitia Valorii de Piață, așa cum apare ea în Standardele de Evaluare a bunurilor 2018.

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de catre:

Expert Evaluator,  
Membru Titular Anevar,  
VARZARU ELENA,





## CAPITOLUL VII. Determinarea redeventei

Concesionarea acestui imobil ofera oportunitatea unei exploatare si utilizari viabile a bunului patrimonial, a utilizarii viabile a acestui imobil, vizand astfel marirea substantiala a dezvoltarii economico-sociale a zonei, cat si a comunei Dobresti.

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

*In condițiile date nu sunt necesare costuri de infrastructura sau alte costuri suplimentare, deci limita minima a concesiunii se va stabili astfel incat sa asigure numai recuperarea in 25, de ani a pretului de vanzare a terenului.*

Drept urmare, evaluatorul propune o valoare a chiriei anuale actualizată, conform Ordinului privind aprobarea metodologiei de calcul al ratei de actualizare ce va fi utilizata la atribuirea contractelor de achizitie publica in 10 ianuarie 2018, aparut in Monitorul Oficial al Romaniei 24/2018, rata de actualizare rezultata este 4,5% (K). Atasam extras MO.

Utilizam aceasta rata calculata de comisia nationala de prognoza in fomula chiriei anuale.  
Rezulta  $f = 14.82821$ .

Valoarea redeventei anuale astfel obtinuta, poate fi actualizata anual cu inflatia.

Astfel, nivelul redeventei pentru imobilul analizat este:

DENUMIRE IMOBIL	VALOARE PIATA IMOBIL (LEI)	PERIOADA (ANI)	SUPRAFATA DESFASURATA (mp)	REDEVENTA ANUALA (LEI)	REDEVENTA LUNARA (LEI)	REDEVENTA lei/mp/luna	REDEVENTA lei/mp/an
DIG DG 756/1, comuna Dobresti, T 44	40,961	25	4000	2760	230	0.0575	0.69

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

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

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările și pe informațiile care au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată în urma evaluării proprietății trebuie considerată fiind „cea mai buna estimare” a valorii proprietății, în condițiile date de definiția Valorii de Piață, așa cum apare ea în Standardele Internaționale de Evaluare.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit de către:

Expert Evaluator,

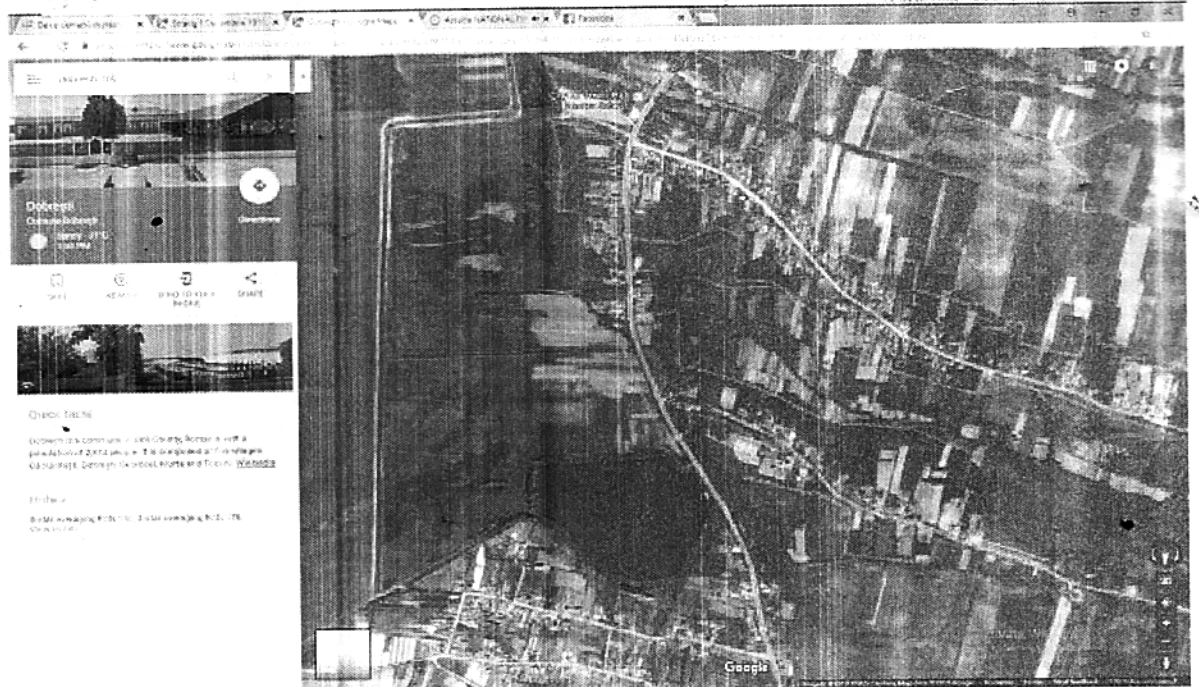
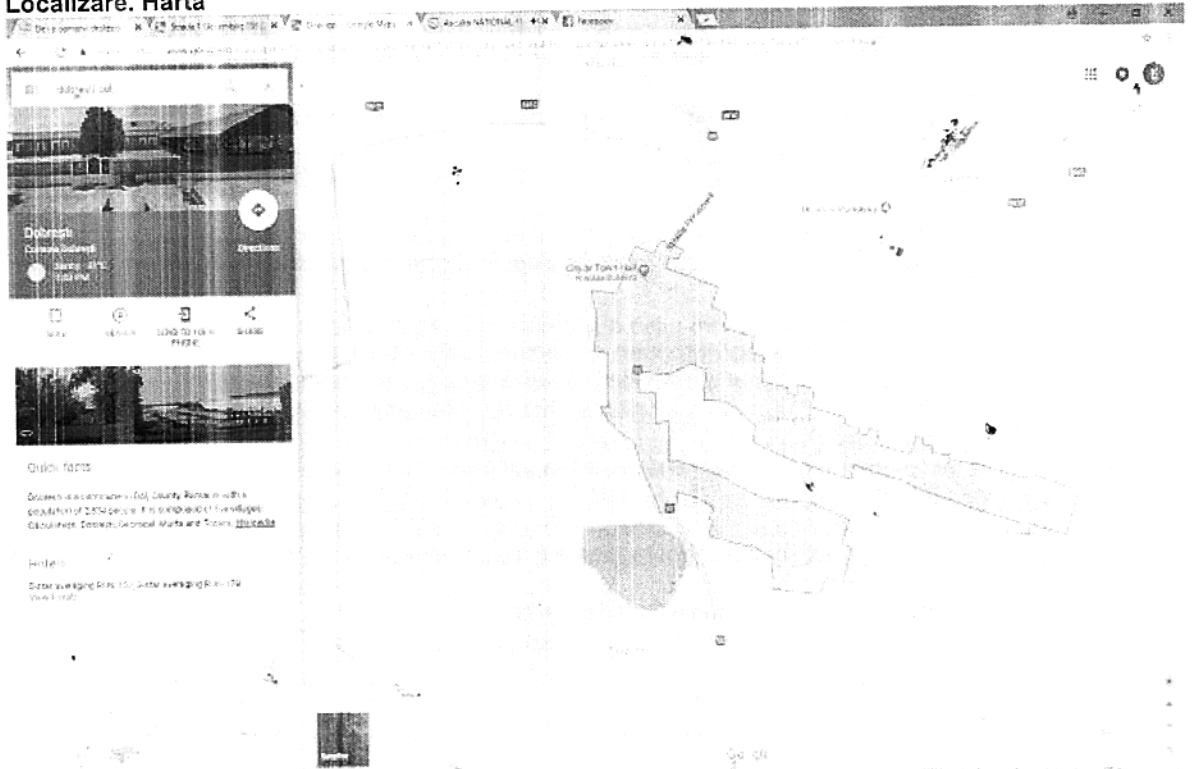
Varzaru Elena,

Membru Titular Anevar

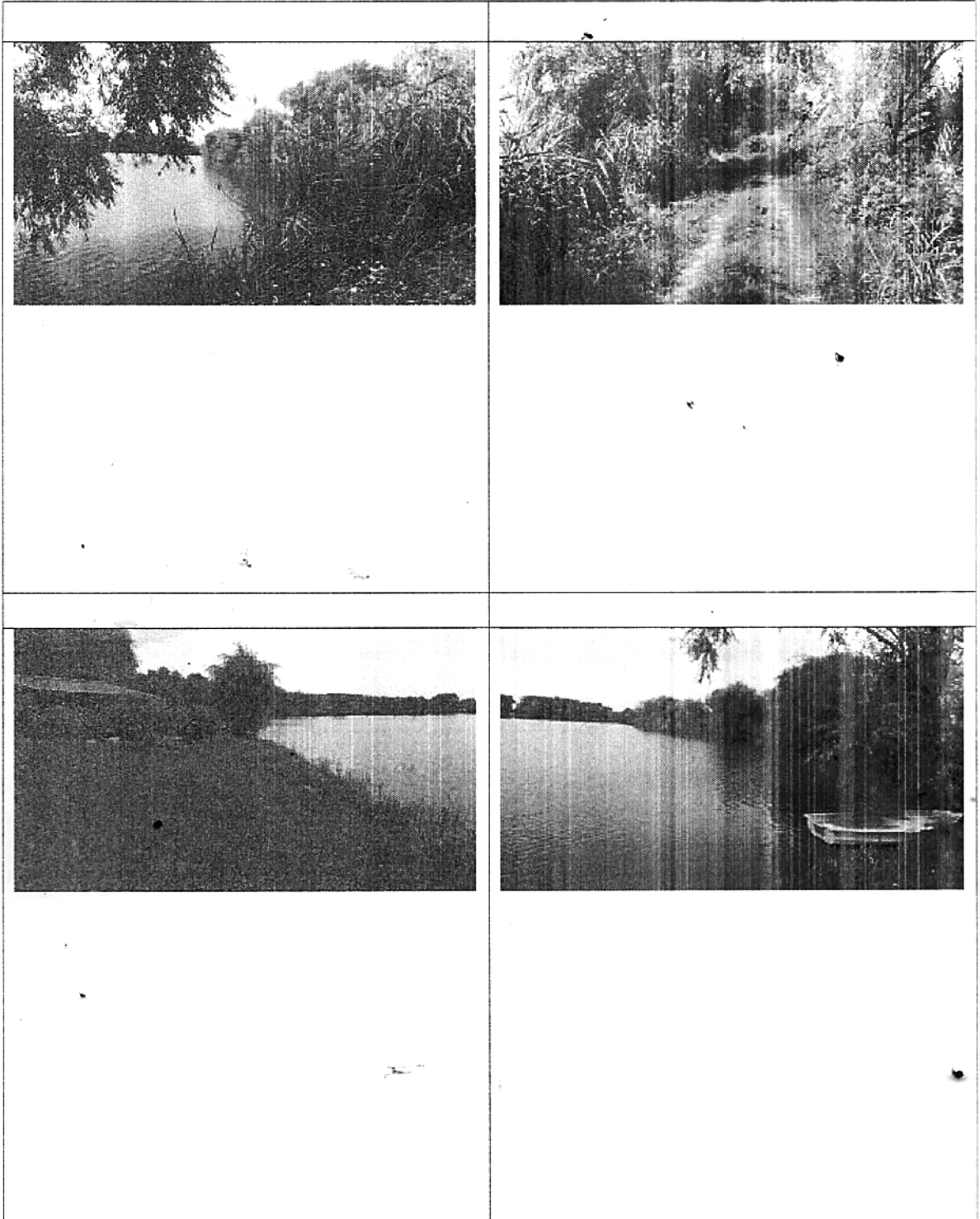


# Anexe

## Localizare. Harta



Fotografii ale proprietatii



**Calculule:**

DIG DG 756/1

Lungime: 667 m  
 Latime: 6 m  
 An P.F. 1972  
 d) Starea la data inspectiei buna  
**Evaluarea constructiei prin abordarea prin cost (metoda comparatiilor unitare pentru cost, metoda segregarii pentru depreciere):**  
 Surse de date: Catalog nr. 125, Fisa nr. 15

Rand	Denumire:	
1	Unitatea de referinta	1ml
2	Marime constructie (unitate de referinta):	667
3	Cost de inlocuire unitar de baza (lei/unitate de referinta):	210.00
4	Termeni de corectie (lei/unitate de referinta):	
5	- pentru etansarea fundatiei cu palplanc metalice	
6	- pentru etansarea fundatiei cu piloti scanti pe 5 m adancime	
7	- pentru etansarea fundatiei cu piloti scanti cu 1m in plus sau in minus	
8	- pentru etansarea fundatiei cu pereti continui din beton pe 5 m adancime	
9	- pentru etansarea fundatiei pe pereti continui cu 1m in plus sau in minus	
10	- pentru etansarea fundatiei in stanca, prin injectii pe 0,4 din inaltimea	
11		
12	Total corectie	0.00
13	Cost de inlocuire unitar corectat (lei/unitate de referinta)	210.00
14	Cost de inlocuire preturi 1965 (lei) (rand 2*rand 13)	40,070.00
15	Indice de cost (1965-30.03.2018) fara TVA	22,494.58
16	Cost de inlocuire la 31.03.2018 (ROL) (rand 14*rand 15)	3,150,815,820.60
17	Cost de inlocuire la 31.03.2018 denumit (RON) (rand 16:10,000)	315,081.58
18	I.P.C. perioada 31.03.2018 - 06.08.2018	100.00%
19	Cost de inlocuire actualizat la 30.06.2018 (RON) (rand 17 *rand 18)	315,081.58
20	Deteriorare fizica (% si in lei)	67 211,04.66
21	Deteriorare functionala (lei mp si in lei)	0 0.00
22	Depreciere externa (% si in lei)	20 63,016.32
23	Depreciere cumulata	274,120.98
24	Cost de inlocuire actualizat net (RON) (rand 19-rand 23)	40,960.61

Note: 4.6578

Estimarea deteriorarii fizice:

- elemente recuperabile:
- elemente nerecuperabile cu viata scurta si

Categorie	Pondere	Det. fizica (%)
Structura de rezistenta	40	67
Anvelopa	17	67
Finisaje	25	67
Instalatii	18	67
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>67</b>

Recapitulatie:

Cost de inlocuire brut la data (actualizat cu rata inflatiei)	315,081.58 lei
	67,646.01 euro
	10142 euro/m
Cost de inlocuire net la data (actualizat cu rata inflatiei)	40,960.61 lei
	8,793.98 euro
	1318 euro/m
<b>Cost de inlocuire net, rotund</b>	<b>40,961 lei</b>

Documente si acte de proprietate:



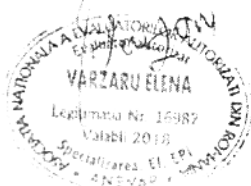
# **STUDIU DE OPORTUNITATE**

**In vederea concesiunii**

**DIG DG 756/1 in suprafata de 0,40 ha, situat in comuna Dobresti,  
Tarla 44, judetul Dolj**

**PROPRIETARA: COMUNA DOBRESTI - domeniul privat**

**SEPTEMBRIE – 2018**



## CUPRINS

CAPITOLUL I. INTRODUCERE.....	3
CAPITOLUL II. STUDIUL DE OPORTUNITATE PROPRIU-ZIS .....	4
CAPITOLUL III.....	6



## STUDIU DE OPORTUNITATE

### CAPITOLUL I. INTRODUCERE

#### 1. PREZENTAREA CONSULTANTULUI

Expert evaluator Varzaru Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 16987, valabila 2018, Evaluator ANEVAR pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare (EPI), pentru Evaluarea întreprinderii (EI).

#### 2. PREZENTAREA PROPRIETARULUI

Am întocmit prezentul Studiu de Oportunitate la solicitarea Primăriei Dobresti, întrucât aceasta dorește să **concesioneze** imobilul compus din DIG DG 756/1 în suprafața de 0,40 ha, în lungime de 667 m și lățime de 6 m, care face parte din suprafața totală de 6100 mp, situat în comuna Dobresti, Tarla 44, județul Dolj, care aparține domeniului privat al comunei Dobresti.

Imobilul aparține domeniului public al comunei Bratovoesti, așa cum rezulta din:

- Adeverința nr. 1678/21.09.2018, emisă de Primăria Dobresti;
- HCL Dobresti nr. 42/31.10.2017 privind aprobarea modificării HCL 30/31.08.2017;
- Referate nr. 1921/06.12.2017 și nr. 10405/2017, emise de Institutia Prefectului – Județul Dolj, Serviciul Juridic;
- Registrul cadastral;
- Schița.

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

Inițiativa concesiunii aparține Primăriei Dobresti.

Studiul de oportunitate s-a întocmit în temeiul Ordonanței Guvernului nr. 124/1998, republicată, cu completările ulterioare, prevăzute la art. 1 alin. (1) și potrivit dispozițiilor Hotărârii nr. 884/2004; O.U.G. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică aprobată prin Legea 22/2007 și HG 168/2007 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a O.U.G. 54/2006 și Legea nr. 199/2004 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Prezentul Studiu de Oportunitate cuprinde motivele ce justifică necesitatea concesiunii și modalitățile de înfăptuire a acesteia.



## CAPITOLUL II. STUDIUL DE OPORTUNITATE PROPRIU-ZIS

### a) Identificarea si descrierea imobilului

Bunul ce urmeaza a fi concesionat este reprezentat de DIG DG 756/1 in suprafata de 0,40 ha, in lungime de 667 m si latime de 6 m, care face parte din suprafata totala de 6100 mp, situat in comuna Dobresti, Tarla 44, judetul Dolj, care apartine domeniului privat al comunei Dobresti.

Imobilul ce urmează a fi concesionat se identifică conform cu actele puse la dispoziție de proprietar.

Principii care stau la baza descrierii bunului imobil:

- identificarea proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării și inspecția acestuia care s-a făcut personal de către evaluator;
- suprafata nu a fost masurata de evaluator, a fost primita din partea beneficiarului și se presupune a fi cf. Adeverintei nr. 1678/21.09.2018, emisa de Primaria Dobresti, pusa la dispoziție de proprietar și anexata la raport;
- stabilirea vecinătăților și amplasamentelor cf. adeverintei si a schitei puse la dispoziție de proprietar;
- stabilirea categoriei de folosință: dig de pamant;
- terenul apartine domeniului privat al comunei Dobresti;
- suprafata ce urmeaza a fi concesionată: 4000 mp;
- descrierea proprietatii: Imobilul ce urmeaza a se concesiona are o suprafata de 0,40 ha, avand o lungime de 667 m, o latime de 6 m si o inaltime de ~2 m.  
Digul a fost construit in anii 1970-1972, din pamant extras din decolmatarea lacului, apoi tasat si inierbat. Necesita multiple remedieri, completari cu pamant, refacerea taluzului.

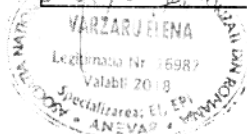
Digul analizat a fost construit in perimetrul baltii HB.757, proprietate privata.

### b) Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica realizarea concesiunii

Concesionarea terenului este benefică pentru concedent, întrucat redevența stabilită este aducătoare de venituri la bugetul local. Comuna nu are dezvoltate suficiente servicii, afaceri sau activități aducătoare de venituri la bugetul local. Consiliul Local dorește dezvoltarea diverselor activități în localitate, iar concesionarea terenului ar impulsiona activități conexe care să contribuie la dezvoltarea zonei.

### c) Nivelul minim al redevenței și durata estimată a concesiunii

DENUMIRE IMOBIL	VALOARE PIATA IMOBIL (LEI)	PERIOADA (ANI)	SUPRAFATA DESFASURATA (mp)	REDEVENTA ANUALA (LEI)	REDEVENTA LUNARA (LEI)	REDEVENTA lei/mp/luna	REDEVENTA lei/mp/an
DIG DG 756/1, comuna Dobresti, T 44	40,961	25	4000	2760	230	0.0575	0.69





**Valoarea redevenței anuale astfel obținută este baza de pornire a licitației.**

Valoarea totală a valorii concesiunii a fost calculată în urma întocmirii Raportului de evaluare atașat la prezentul Studiu de Oportunitate. Concesiunea este calculată a se recupera în 25 ani.

**d) Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii.**

Consultantul presupune ca mod de acordare a contractului de concesiune, pentru o transparență cât mai mare, licitația publică. În funcție de interesele proprietarului, se poate acorda concesiunea și prin negociere directă.

**e) Durata estimată a concesiunii**

Evaluatorul a calculat ca durata de recuperare a valorii de piață prin actualizarea valorii concesiunii să se facă în 25 ani. Dar proprietarul conform Ordonanței de urgență 54/2006:

Art. 7. - (1) Contractul de concesiune se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

Potrivit Art. 17 din Legea 50/1991: -Limita minimă pretului 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 pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

**f) Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune**

Termenele previzibile, în opinia consultantului evaluator, pentru realizarea concesiunii sunt de 30 de zile de la data emiterii acordului de legalitate al Prefecturii Dolj, pentru acordarea concesiunii.



### CAPITOLUL III

#### CONCLUZII - OPINIA CONSULTANTULUI

Prezentul studiu este valabil numai însoțit de Raportul de evaluare anexat și numai pentru scopul precizat: **concesionare**. Motivele expuse mai sus justifică pe deplin **concesionarea** imobilului.

Nivelul redevenței pentru imobilul analizat este:

DENUMIRE IMOBIL	VALOARE PIATA IMOBIL (LEI)	PERIOADA (ANI)	SUPRAFATA DESFASURATA (mp)	REDEVENTA ANUALA (LEI)	REDEVENTA LUNARA (LEI)	REDEVENTA lei/mp/luna	REDEVENTA lei/mp/an
DIG DG 756/1, comuna Dobresti, T 44	40,961	25	4000	2760	230	0.0575	0.69

Valoarea totală a redevenței a fost calculată în urma întocmirii Raportului de evaluare atașat la prezentul Studiu de Oportunitate.

**Concesiunea este calculata a se recupera in 25 ani.**

Perioada recuperării redevenței poate să difere de opinia evaluatorului, aceasta poate fi recuperată mai devreme, în funcție de beneficiile obținute în urma concesiunii. Valoarea de piață a terenului/mp este redată în Raportul de evaluare, iar modalitatea de plată va fi stabilită cu acordul părților.

Imobilul ce urmeaza a fi concesionat este liber. Concesionarea se face în baza unui contract între părți cu respectarea prevederilor legale. Potrivii Legii 345/2002 unitățile publice concedente nu percep TVA.

Valoarea imobilului și redevența estimată sunt redate în anexa alăturată, anexa ce face parte integranta din Studiu de Oportunitate. Studiu de Oportunitate este valabil numai însoțit de Raportul de evaluare atașat la prezentul.

Întocmit de Expert Evaluator

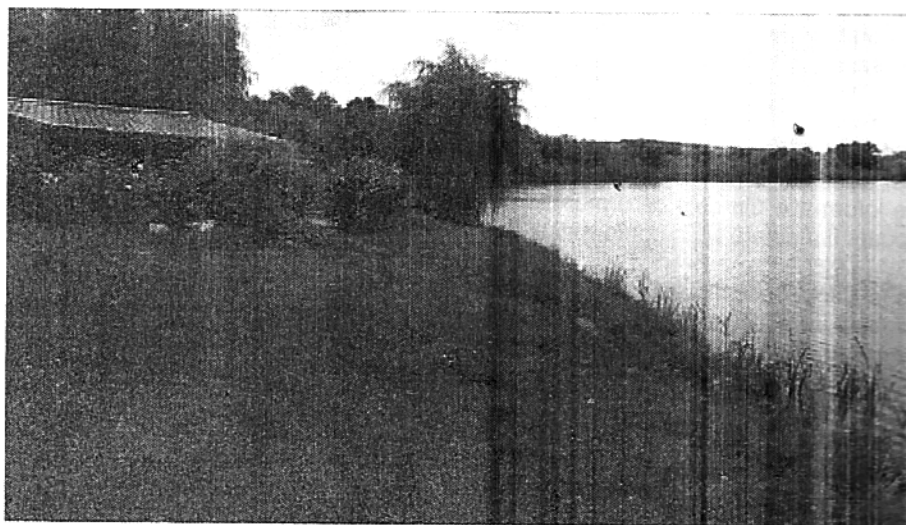
Membru titular ANEVAR,

Varzaru Elena,



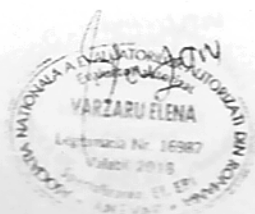
**RAPORT DE EVALUARE**

**Nr. 77/2018**



**DIG DG 756/1 in suprafata de 0,40 ha, situat in comuna Dobresti, Tarla 44,  
judetul Dolj**

**PROPRIETAR : COMUNA DOBRESTI - domeniul privat**



**SEPTEMBRIE - 2018**

## Cuprins

### Table of Contents

Capitolul I- Sinteza raportului .....	4
Capitolul II- Termeni de referinta ai evaluarii .....	5
1.1. Identificarea si competenta evaluatorului .....	5
1.2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati .....	5
1.3. Scopul evaluarii .....	5
1.4. Identificarea activului supus evaluarii .....	5
1.5. Tipul valorii .....	5
1.6. Data evaluarii. Data redactarii raportului .....	6
1.7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii .....	6
1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea .....	6
1.9. Ipoteze si ipoteze speciale .....	7
1.9.1 Ipoteze .....	7
1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare .....	9
1.11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare ANEVAR .....	9
1.12. Descrierea raportului .....	10
1.13. Certificarea evaluatorului .....	10
Capitolul III- Prezentarea datelor .....	11
3.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica .....	11
3.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate - .....	12
3.3. Date despre zona, comuna, vecinatati si amplasare .....	12
3.4. Descrierea proprietatii .....	12
3.5. Datele privind impozitele si taxele .....	12
3.6. Istoric, incluzand veniturile anterioare si ofertele sau cotationile curente ..	12
Capitolul IV- Analiza pietei imobiliare .....	13
Piata imobiliara .....	13
Capitolul V- Evaluarea proprietatii .....	14
5.1. Premizele valorii - Cea mai buna utilizare .....	14
5.2. Premizele valorii - Utilizarea curenta/Utilizarea existent .....	14
5.3. Evaluarea proprietatii. Metodologia de evaluare .....	14
Capitolul VI- Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii .....	18
CAPITOLUL VII. Determinarea redeventei .....	19
Anexe .....	20



**COMUNICAREA ÎNCHEIERII**

Nr. 156159 din data de 14-08-2018

Către **Andrei Dragos-Orlando**,  
Loc. Bailesti, Nr. 7A, Jud. Dolj, vă comunicăm, alăturat, încheierea nr. 156159 din data de 14-08-2018, emisă de către B.C.P.I Craiova.

Referent, .....

---

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30605 Dobresti



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Dolj, Tarla 44 Parcela 756/1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30605	Din acte: 7.000 Masurata: 6.120	Teren neimpregmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>156159 / 14/08/2018</b>		
Act Administrativ nr. HCL nr.42, din 31/10/2017 emis de Consiliul Local Dobresti; Act Administrativ nr. Referat de legalitate nr.12638, din 27/11/2017 emis de Institutia Prefectului -Judetul Dolj; Act Administrativ nr. HCL nr.30, din 31/08/2017 emis de Consiliul Local Dobresti;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) <b>COMUNA DOBRESTI, DOMENIUL PRIVAT</b>		

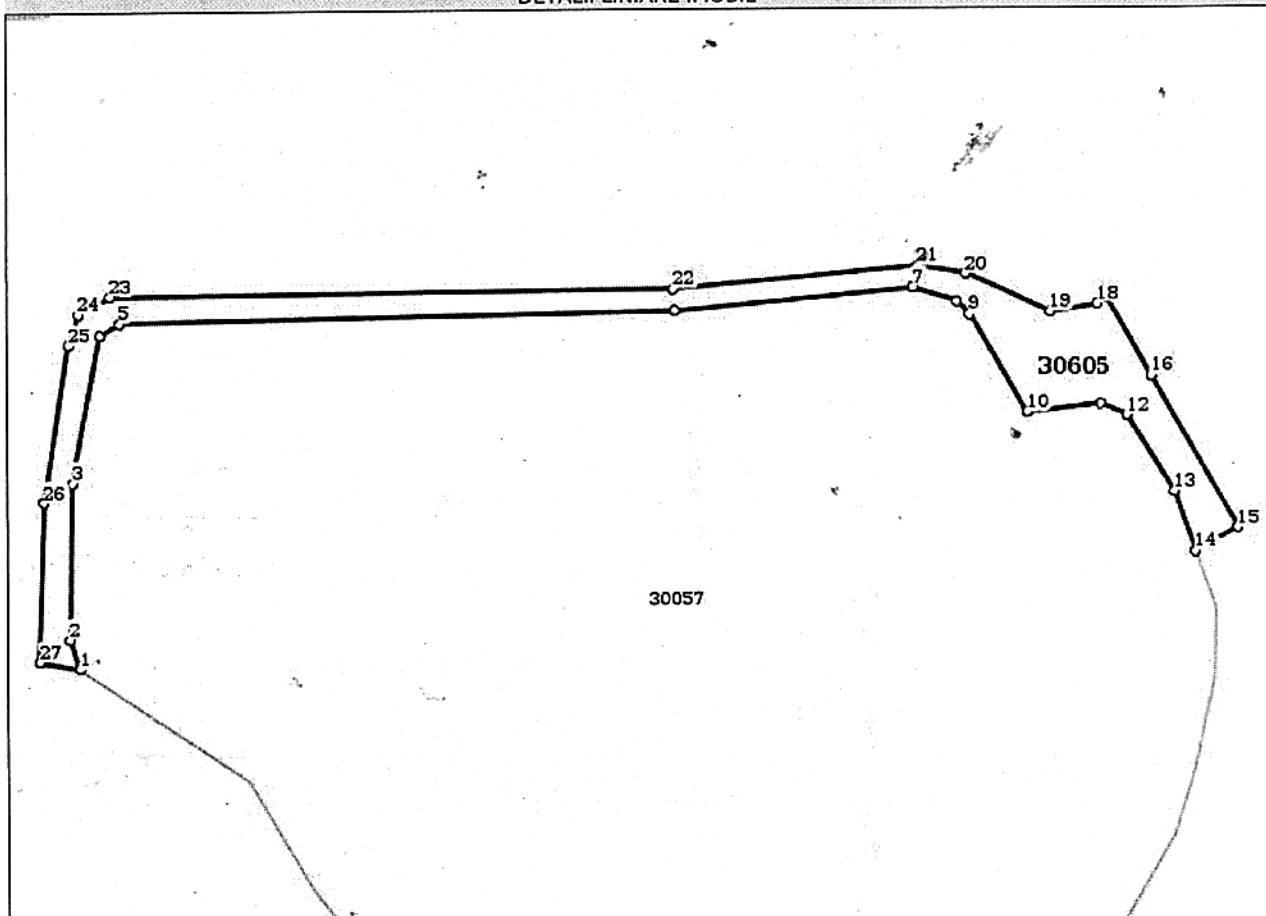
**C. Partea III. SARCINI .**

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30605	Din acte: 7.000 Masurata: 6.120	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL****Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie. folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	NU	Din acte: 7.000 Masurata: 6.120	-	-	-	

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.788
3	4	51.493
5	6	189.405
7	8	15.949

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	53.66
4	5	7.792
6	7	81.555
8	9	6.075

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
9	10	38.615
11	12	9.536
13	14	21.672
15	16	60.069
17	18	3.798
19	20	31.251
21	22	84.011
23	24	12.458
25	26	54.309
27	1	13.963

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
10	11	25.654
12	13	30.825
14	15	16.55
16	17	30.324
18	19	16.666
20	21	16.587
22	23	192.116
24	25	11.199
26	27	54.79

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
03-09-2018

Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
ALINA FLORENTINA OBEANU

(parafa și semnătura)

Referent,

CORDEANU ELENA  
(parafa și semnătura)







100049887249

Incheiere Nr. 156159 / 14-08-2018



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DOLJ  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Craiova**

Dosarul nr. 156159 / 14-08-2018

**INCHEIERE Nr. 156159**

**Registrator:** IONELA ALINA DIRA

**Asistent:** ALINA FLORENTINA OBEANU

Asupra cererii introduse de COMUNA DOBRESTI-PRIMARIA COM. DOBRESTI domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:  
-Act Administrativ nr.HCL nr.42/31-10-2017 emis de Consiliul Local Dobresti;  
-Act Administrativ nr.HCL nr.30/31-08-2017 emis de Consiliul Local Dobresti;  
-Act Administrativ nr.Referat de legalitate nr.12638/27-11-2017 emis de Institutia Prefectului - Judetul Dolj;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 30605
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA DOBRESTI, DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 30605 UAT Dobresti;

**Prezenta se va comunica părților:**

ANDREI DRAGOS-ORLANDO

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Craiova, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

03-09-2018

Registrator,

IONELA ALINA DIRA

**Dîră Alina Ionela**  
(parafa și semnătura)

Asistent Registrator,

ALINA FLORENTINA OBEANU

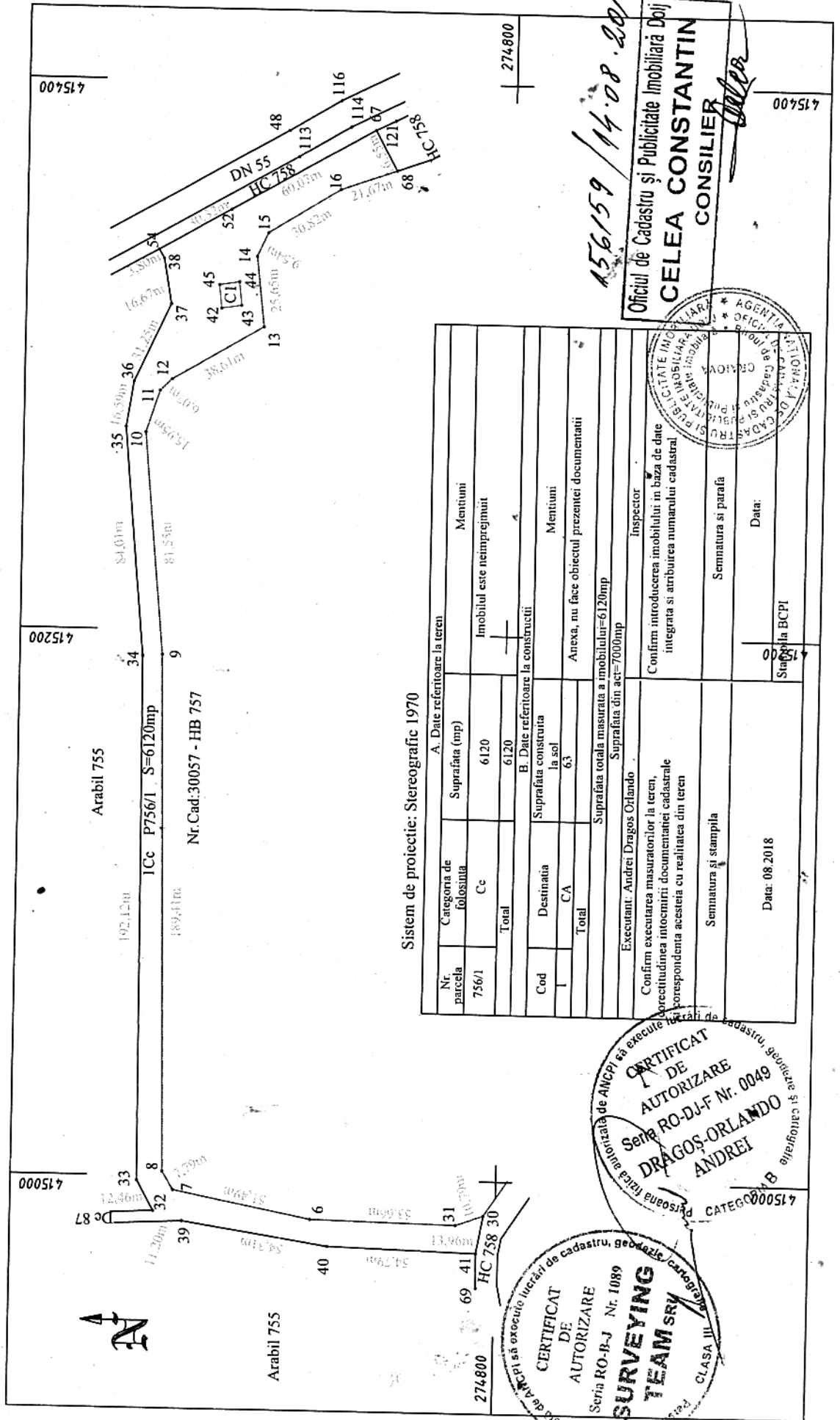
*Alina Florentina Obeanu*  
(parafa și semnătura)

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



Plan de amplasament si delimitare a imobilului - extravilan - scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobil
30605	6120mp	Comuna Dobresti, Loc. Toceni, Tarla 44, Parcela 756/1
Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	Comuna Dobresti	



Sistem de proiectie: Stereografic 1970

A. Date referitoare la teren		Mentiiuni	
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Imobilul este neimpregniuit
756/1	Cc	6120	
Total		6120	
B. Date referitoare la constructii		Mentiiuni	
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol	Anexa, nu face obiectul prezentei documentatii
I	CA	63	
Total			
Suprafata totala masurata a imobilului=6120mp			
Suprafata din act=7000mp			
Executant: Andrei Dragos Orlando			
Inspector			
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren			
Semnatura si stampila		Semnatura si parafă	
Data: 08.2018		Data:	
Stampa BCPI		Stampa BCPI	

156/59 / 14.08.2018

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj  
**CELEA CONSTANTIN**  
CONSILIER

